


0 200 400 600m
 Echelle 1:25'000
 Imprimé le 24.06.2024 15:01 MESZ
<https://s.geo.admin.ch/61nj00k3aiv>

www.geo.admin.ch est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par l'administration fédérale suisse. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités fédérales ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Droits d'auteur: autorités de la Confédération suisse. http://www.disclaimer.admin.ch/Informations_juridiques.html
 © swiss topo


 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confederation suisse
 Confederaziun Svizra
 Confederaziun svizra
 In collaboration with the cantons



Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 1610

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5724 Nyon
 No.immeuble: 1610
 E-GRID: CH353983814524
 Parcelle de dépendance:
 Adresse*: Chemin de la Jardinière 7
 Chemin de la Jardinière 9
 En Marans
 No plan(s) suivant(s)*: 42
 No plan(s)*: 2*567 m2, numérisé
 Surface*:
 Mutation*:
 Genre de culture*: Place-jardin, 2'106 m2
 Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 2206, 461 m2
 Mentions de la mens. officielle*:
 Estimation fiscale*: CHF 0.-, 1989
 Observations*:

Propriété:

PPE Nyon/3267 sur 32/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3268 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3269 sur 25/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3270 sur 37/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3271 sur 34/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3272 sur 24/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3273 sur 38/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3274 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3275 sur 25/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3276 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3277 sur 40/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3278 sur 24/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3279 sur 38/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3280 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3281 sur 25/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 1610

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Propriété:

PPE Nyon/3282 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3283 sur 41/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3284 sur 24/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3285 sur 38/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3286 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3287 sur 25/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3288 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3289 sur 40/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3290 sur 24/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3291 sur 38/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3292 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3293 sur 26/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3294 sur 35/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3295 sur 41/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3296 sur 24/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3297 sur 6/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3298 sur 6/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3299 sur 5/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE
 PPE Nyon/3300 sur 5/1000 25.01.1989 012-233507 Constitution de PPE

Mentions:

25.01.1989 012-233507 (C) Administrateur ID.012-2002/000943
 en faveur de Rytz & Cie S.A., Nyon
 Gages sur les parts ID.012-2002/000944
 25.01.1989 012-233510

Servitudes:

21.09.1960 012-100214 (C) Zone/quartier : Restriction du droit de bâtir ID.012-2004/003015
 en faveur de Nyon le Commune, Nyon
 Passage à pied et tous véhicules, canalisations quelconques ID.012-2004/003017
 en faveur de B-F Nyon/1143
 02.11.1960 012-100515 (C)



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 1610

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Servitudes:

02.11.1960 012-100515	(D)	en faveur de B-F Nyon/1630 en faveur de B-F Nyon/1631 Passage à pied et tous véhicules, canalisations quelconques ID.012-2004/003017 à charge de B-F Nyon/1143 à charge de B-F Nyon/1630 à charge de B-F Nyon/1631 à charge de B-F Nyon/1099 à charge de B-F Nyon/1101 à charge de B-F Nyon/1621 à charge de B-F Nyon/1630 à charge de B-F Nyon/1631
02.11.1960 012-100516	(D)	Canalisation(s) d'égouts ID.012-2004/003016 à charge de B-F Nyon/1143 à charge de B-F Nyon/1615 à charge de B-F Nyon/1621 à charge de B-F Nyon/1630 à charge de B-F Nyon/1631
18.11.1963 012-109248	(C)	Canalisation(s) quelconques ID.012-2004/003019 en faveur de Nyon la Commune, Nyon
07.07.1964 012-111180	(D)	Canalisation(s) quelconques ID.012-2004/003066 à charge de B-F Nyon/1129 à charge de B-F Nyon/1244 à charge de B-F Nyon/1691
26.10.1990 012-245177	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 1 ID.012-2004/003020 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245178	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 2 ID.012-2004/003021 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245179	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 3 ID.012-2004/003022 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245180	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 4 ID.012-2004/003023 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245181	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 5 ID.012-2004/003024 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245182	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 6 ID.012-2004/003025 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245186	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 10 ID.012-2004/003029 en faveur de PPE Nyon/3273
26.10.1990 012-245187	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 11 ID.012-2004/003030 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245188	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 12 ID.012-2004/003047 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 1610

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Servitudes:

26.10.1990 012-245189	(C)	2004/003031 en faveur de PPE Nyon/3287 Usage de place de stationnement extérieure No 13 ID.012-2004/003032 en faveur de PPE Nyon/3285
26.10.1990 012-245190	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 14 ID.012-2004/003033 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245191	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 15 ID.012-2004/003034 en faveur de PPE Nyon/3274
26.10.1990 012-245192	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 16 ID.012-2004/003035 en faveur de PPE Nyon/3268
26.10.1990 012-245193	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 17 ID.012-2004/003036 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245194	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 18 ID.012-2004/003037 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245196	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 20 ID.012-2004/003039 en faveur de Crotiaz Frazzetto Nicole (Crotiaz), 01.02.1965 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968
26.10.1990 012-245197	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 21 ID.012-2004/003040 en faveur de Mermod Michel, 08.07.1936 en faveur de Mermod Viviane (Gasser), 23.04.1947
26.10.1990 012-245198	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 22 ID.012-2004/003041 en faveur de Mermod Michel, 08.07.1936 en faveur de Mermod Viviane (Gasser), 23.04.1947
26.10.1990 012-245199	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 23 ID.012-2004/003042 en faveur de Brunetti Alain, 16.06.1957
26.10.1990 012-245200	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 24 ID.012-2004/003043 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952
26.10.1990 012-245201	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 25 ID.012-2004/003044 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952
26.10.1990 012-245202	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 26 ID.012-2004/003045 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952
26.10.1990 012-245203	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 27 ID.012-2004/003046 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952
26.10.1990 012-245204	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 28 ID.012-2004/003047 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 1610

Tenue du registre foncier: fédérale

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



Servitudes:

26.10.1990 012-245205	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 29 ID.012-2004/0030048 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245206	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 30 ID.012-2004/0030049 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245207	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 31 ID.012-2004/0030050 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245208	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 32 ID.012-2004/0030051 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245209	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 33 ID.012-2004/0030052 en faveur de PPE Nyon/3272	30.09.2010 012-2010/45450
26.10.1990 012-245210	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 34 ID.012-2004/0030053 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245211	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 35 ID.012-2004/0030054 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245212	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 36 ID.012-2004/0030055 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245213	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 37 ID.012-2004/0030056 en faveur de Richon Michel, 31.05.1952	
26.10.1990 012-245214	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 38 ID.012-2004/0030057 en faveur de PPE Nyon/3286	
26.10.1990 012-245215	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 39 ID.012-2004/0030058 en faveur de PPE Nyon/3295	
26.10.1990 012-245216	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 40 ID.012-2004/0030059 en faveur de PPE Nyon/3294	
26.10.1990 012-245217	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 41 ID.012-2004/0030060 en faveur de Crottaz Frazzetto Nicole (Crottaz), 01.02.1965	
26.10.1990 012-245218	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 42 ID.012-2004/0030061 en faveur de Frazzetto Mauro, 28.04.1968	
26.10.1990 012-245219	(C)	Usage de place de stationnement extérieure No 43 ID.012-2004/0030062 en faveur de PPE Nyon/3270	
03.03.1998 012-280998	(C)	Canalisation(s) d'eaux claires ID.012-2004/0030067 en faveur de B-F Nyon/1143	

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 1610

Tenue du registre foncier: fédérale

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

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

Aucune

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 05 Juin 2024:

Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 juin 2024

Emoluments:

22





Extrait du registre foncier

Propriété par étages Nyon / 3268

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5724 Nyon
No immeuble: 3268
E-GRID: CH407465896553

Immeuble de base: B-F Nyon/1610
Valeur de la part: 35/1000
Droit exclusif sur: Chemin de la Jardinière 7

Sous-sol: cave No 2

Rez-de-chaussée: appartement de 3 pièces, balcon
Constituant le lot 2 du plan

Parcelle de dépendance:

No plan(s)*:

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*:

Estimation fiscale*:

Observations*:

CHF 420'000.-, 2010, 25.01.2011

Propriété:

Propriété individuelle

Baird Petita (Hardy), né(e) le 13.09.1960

16.12.2010 012-2010/5924/0 Achat

Mentions:

25.01.1989 012-233508

Règlement de PPE ID.012-2002/000947

Servitudes:

26.10.1990 012-245192 (D)

Usage de place de stationnement extérieure No 16 ID.012-2004/003035 à charge de B-F Nyon/1610

Charges foncières:

Aucune

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

15.05.2024 010-2024/4638/0

Restriction du droit d'alléner, procédé LP ID.010-2024/001545

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Nyon / 3268

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Droits de gages immobiliers:

25.01.1989 012-233511

Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 302'500.-, intérêt max. 10%, RF No 233511 du 25.01.1989, ID.012-2002/004523, Droit de gage individuel,

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 05 juin 2024:

Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 juin 2024

Emoluments: 70/-

Le Conservateur du registre foncier



Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Usage de place de stationnement extérieure No 16 ID 012-2004/003035
EREID	CH5727000000135167376
Registre foncier	La Côte (district de Nyon) (groupé le 01.04.21)
Date de création	26.10.1990
No d'affaire	012-245192

Données générales

Droit ID	Servitude ID 012-2004/003035
Description	Usage de place de stationnement extérieure No 16
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Nyon/1610	PPE Nyon/3268

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce sur la place de stationnement extérieure numéro 16 sur le plan ci-annexé.

La place de stationnement est destinée au stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues.

Les frais d'aménagement et d'entretien de cette place de stationnement sont à la charge des bénéficiaires. Ils s'engagent à remettre en état les parcelles 1143 et 1610 suite à la création des places de stationnement, soit remplacement des arbres abattus, réengazonnement des places de repos et de jeux.

Les bénéficiaires de cette servitude ont la faculté de la transformer en servitude foncière, dont le fonds dominant ne pourra être que l'un des lots de propriété par étages constituées sur les parcelles de base 1143 et 1610.

Elle est stipulée cessible et transmissible à cause de mort.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 19.06.2024 Aucun(e)

PLAN DE SITUATION

Commune de NYON
Feuille 42
Echelle 1/1000
Propriétaire(s): PPE, RYTZ et Cie S.A. adm.

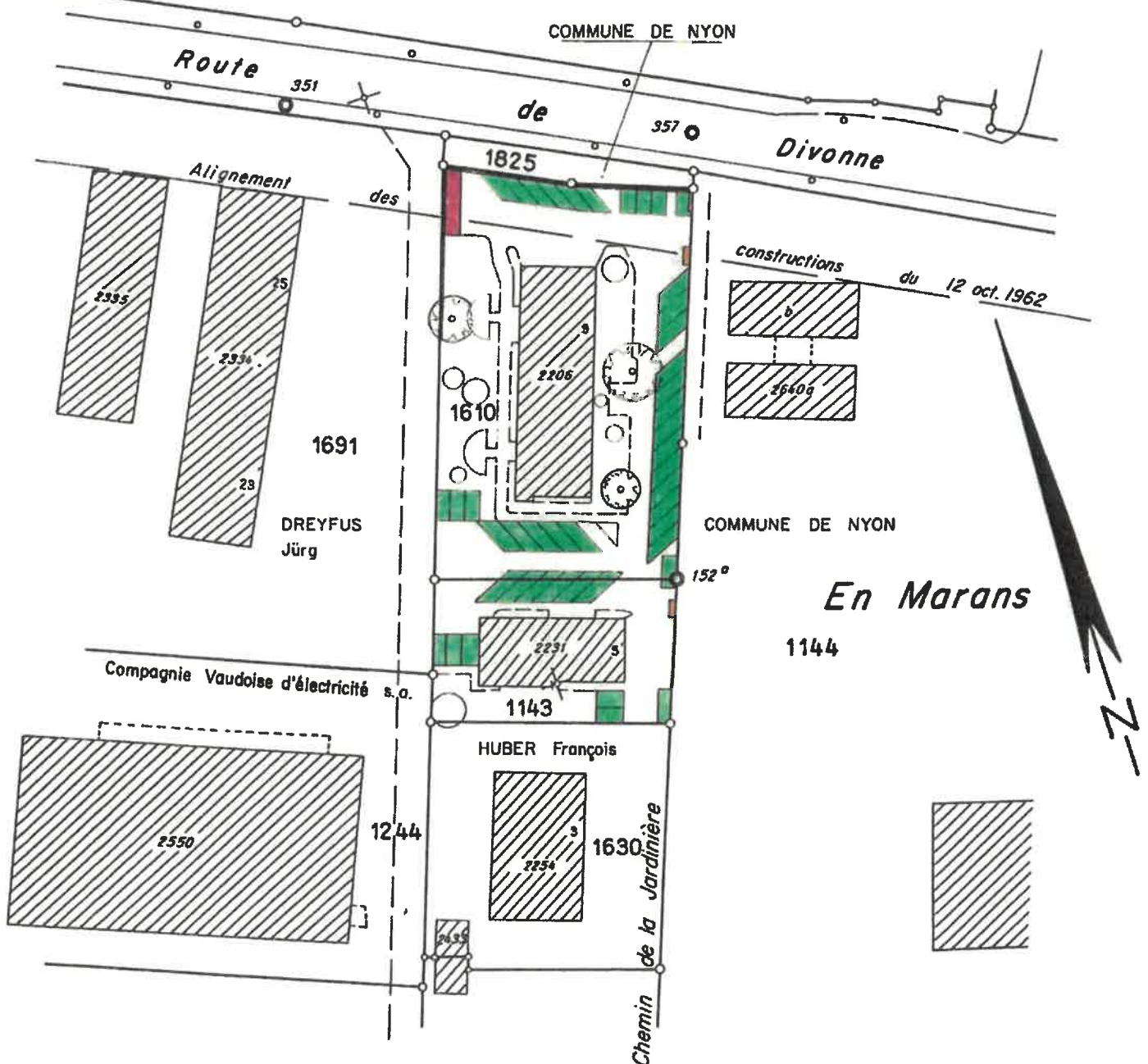
Parcelle n° 1610
Habitation 461
Places, Jardins 2106

2567 m²

 44 places de parc.  *Nouvel arbre*
 *Parc à vélos*
 *2 Containers*

Parcelle n° 1143
Habitation 254
Places, Jardins 634

888 m²



Servitude(s): passages, usages, restr. droit bâtir.
Zone: ordre non contigu

C.N.S. 1261
Coord.: 506600/137500

Nyon, le 10.10.1990
D. 13

MORAND & BOVIER
INGÉNIEURS EPFL-SIA
GÉOMÈTRES OFFICIELS
23, RUE DE RIVE - 1260 NYON
022/61 55 01 - FAX 61 88 59

Le géomètre : 

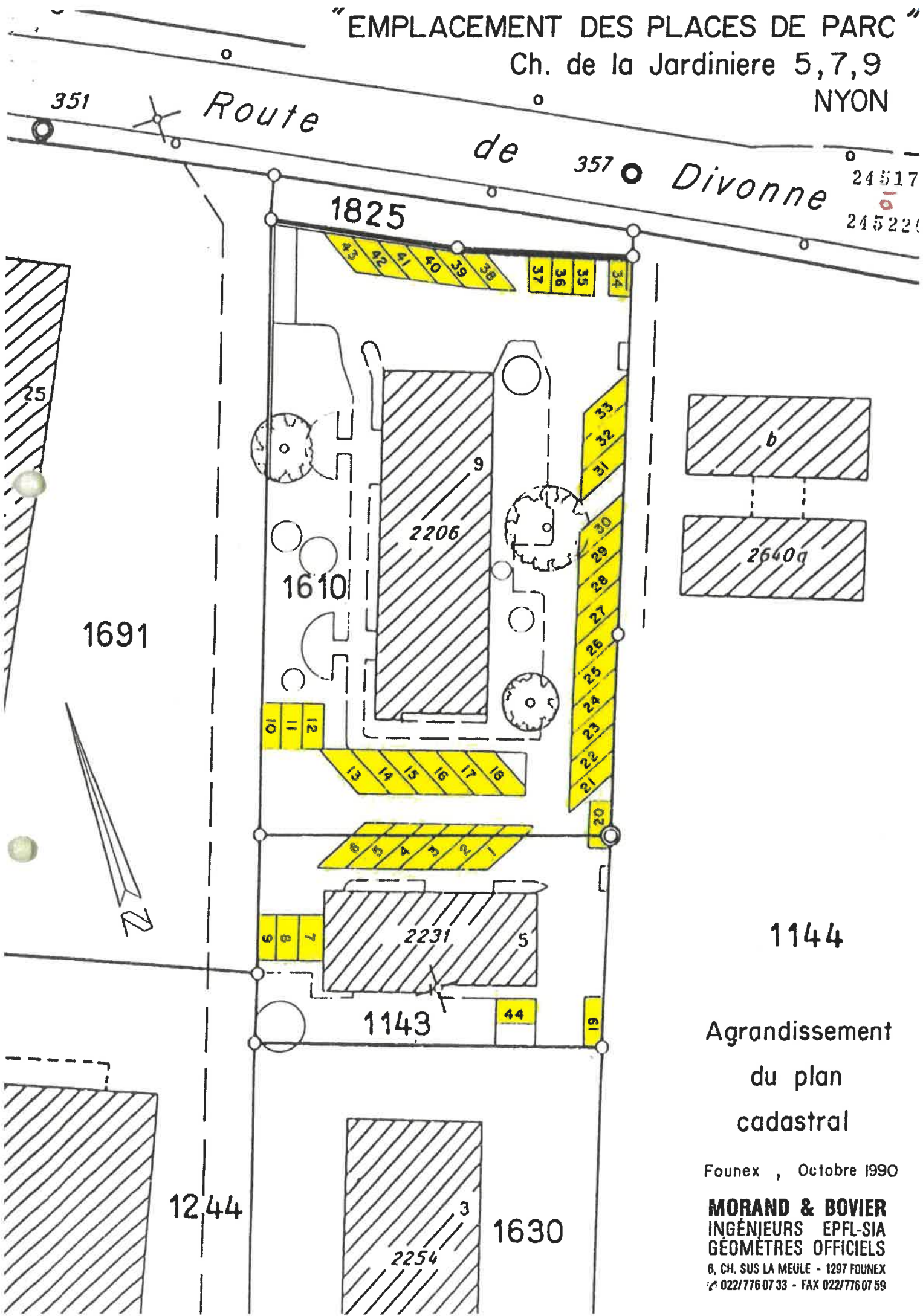
L'architecte : T.

Le(s) propriétaire(s):

"EMPLACEMENT DES PLACES DE PARC"

Ch. de la Jardiniere 5,7,9

NYON



1144
Agrandissement
du plan
cadastral

Founex , Octobre 1990

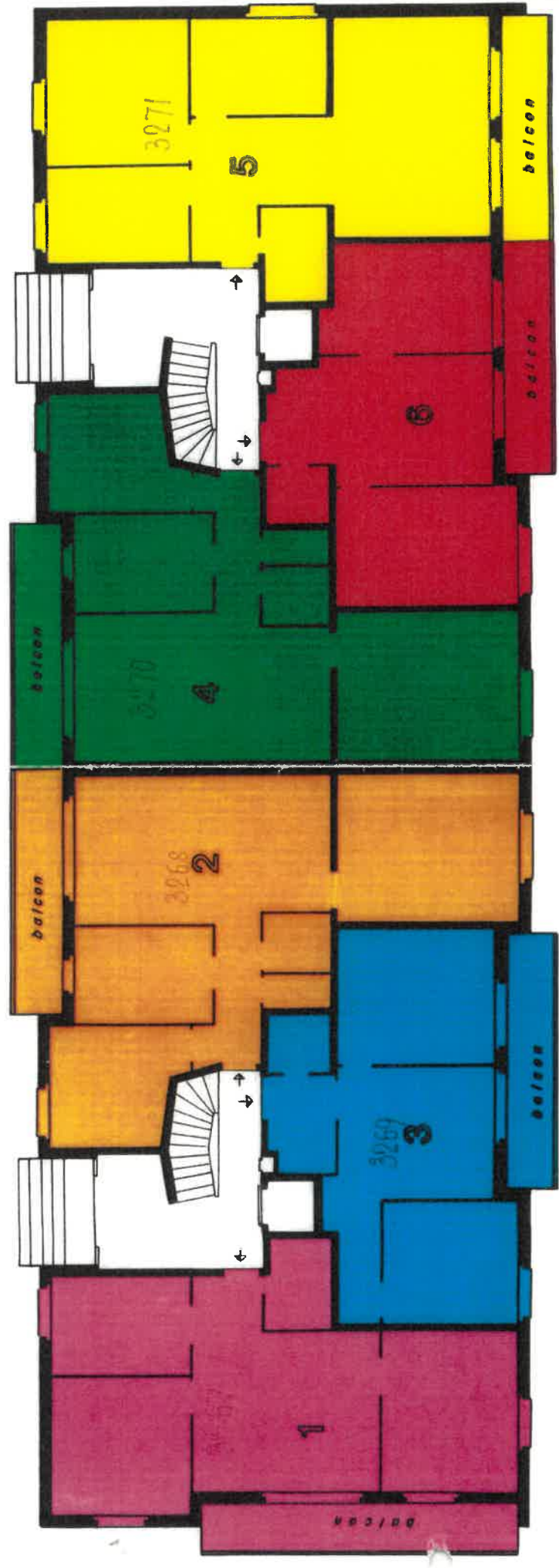
MORAND & BOVIER
INGÉNIEURS EPFL-SIA
GÉOMÈTRES OFFICIELS

6, CH. SUS LA MEULE - 1297 FOUNEX
☎ 022/776 07 33 - FAX 022/776 07 59

PLAN D'ETAGE

NYON P1610
Echelle: 1:100

REZ



Morand
Morand & Dovier
H. Morand

MORAND & DOVIER
 INGÉNIEURS EPFL-SIA
 GÉOMÈTRES OFFICIELS
 23 rue de RIVE
 1260 NYON - 61 55 01

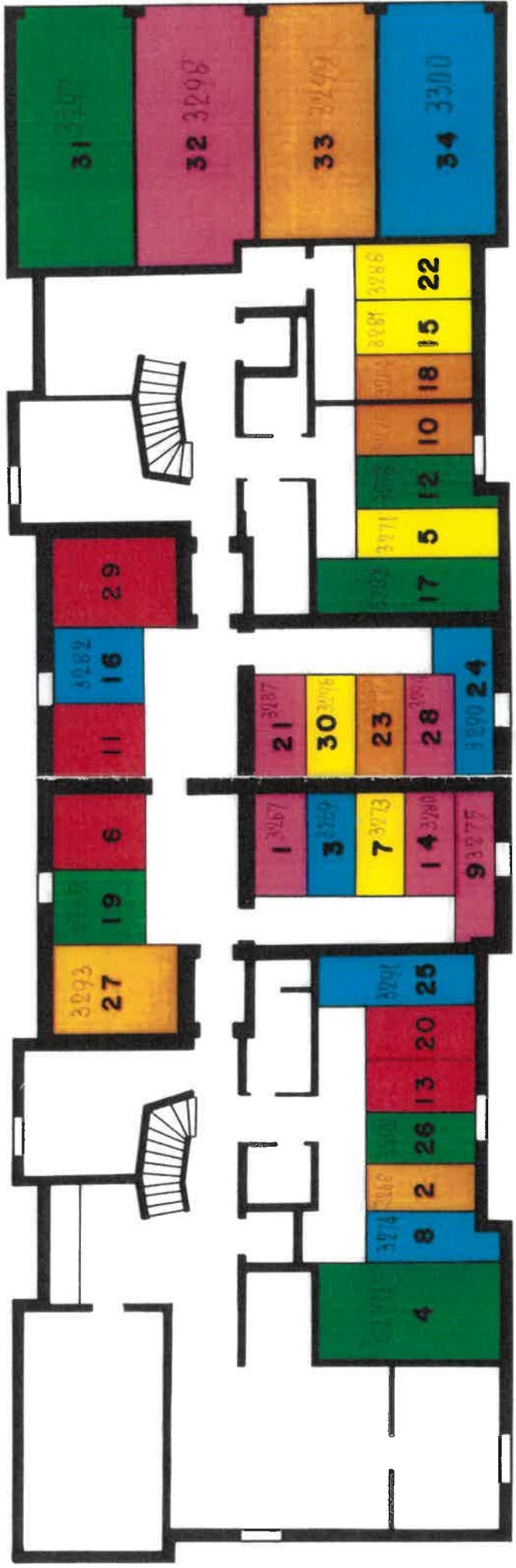
Dossier 13
 26 novembre 1988

PLAN d'ETAGE

NYON P 1610

Echelle : 1 : 100

Sous-sol



Morand
Morand & Boyer
Boyer

MORAND & BOYER
 INGÉNIEURS EPFL-SIA
 GEOMETRES OFFICIELS
 23 rue de RIVE
 1260 NYON - 61 5501

Dossier 13
 28 novembre 1988

233508
2002-0847

Chapitre II
Parts de copropriété ou lots

Article 4
Quotes-parts

L'immeuble est divisé en 34 parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotés 1 à 34, feuillets 3257 à 3300.
Le tableau ci-annexé, lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif.
Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds ; elles figurent sur ledit tableau annexé.

Chaque lot de copropriété comporte :

- un droit de libre disposition des parties privées, dans les limites de la loi et du présent règlement ;
- un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes.

Les locaux sont délimités conformément au plan déposé au Registre foncier, lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Article 5
Rectification

Les quotes-parts de copropriété fixées avant ou pendant la construction du bâtiment seront vérifiées après l'achèvement des travaux, et, si besoin est, rectifiées.

Chapitre III
Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6
Parties privées

- Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires :
- les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau annexé ;
 - les murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes ;
 - tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation ;
 - la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières ;
 - les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis ;
 - les toiles de tente et leur mécanisme ;
 - les installations sanitaires et la robinetterie ;
 - les installations électriques, de radio, de télévision et de téléphone avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur du lot seulement ;
 - les canalisations intérieures et leur embranchement, à l'exception de celles de transit ;
 - les radiateurs du chauffage central ;
 - les cheminées d'appartement et leurs cœurs ;

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE
Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre I
Objet et limite du droit

Article premier
Bases légales
La propriété par étage de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712 a à 712 t du code civil suisse.

Article 2
Force obligatoire
Ce règlement est mentionné au Registre foncier du district de Nyon.
Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement.

Article 3
Désignation
Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au cadastre de la Commune de Nyon.

1610	42	Chemin de la Jardinière Numéros 7-9	
		Habitation, ass. inc. Numéro 2206	461 m2
		Place-jardin	2'106 m2
			2'567 m2

COMMUNE DE NYON

Handwritten signature and date: 1

Handwritten signature and date: 2

- et, en résumé, tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La présente désignation n'est qu'énonciative et non limitative.

Article 7 Parties communes

Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires

- la totalité du bien-fonds ;
- les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété ;
- les placés, accès, pelouses et jardins ; sans réserve de l'art. 4.7.
- les arbres, plantations, places de jeux, ~~boisements et allées~~
- les fondations de l'immeuble ;
- les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots ;
- les façades avec leurs revêtements et leurs ornements ;
- la charpente et le toit ;
- les balcons, à l'exclusion du revêtement de leurs sols ;
- les combles ;
- les fenêtres et vitrages des parties communes ;
- la ferronnerie, les chéneaux et descentes ;
- le hall et la porte d'entrée de l'immeuble, les escaliers, cages d'escaliers, piliers d'étage et leur aménagement (boîtes aux lettres, etc.) ;
- les couloirs, corridors et portes des parties communes ;
- les locaux de service, notamment : chaufferie, buanderie, etc. avec leurs installations et accessoires ;
- la ou les citernes à mazout ;
- l'abri PA avec ses accessoires ;
- ~~les ascenseurs-éventails~~ ; Les ascenseurs
- les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, du téléphone, de la radio, de la télévision, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés ;
- ~~les déviateurs-avec-leurs-solènoïdes-les-locaux-et-accessoires~~ ;
- les portes d'accès aux locaux de services communs et les parties communes ;
- les coffres, gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales à l'immeuble ;
- les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Chapitre IV

Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

A - Parties privées

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement des locaux sur lesquels il exerce un droit exclusif de jouissance et d'administration et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté, et sous les réserves ci-après :

a) absences :

en cas d'absence, le propriétaire prend toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence, dans ses locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Il dépose une clé chez un voisin ou le concierge et en informe ce dernier ou l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, l'administrateur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le copropriétaire doit être avisé au plus tôt.

M. K. LUT

b) animaux :

la détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas d'autres copropriétaires. Les copropriétaires éviteront d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

Article 9 en particulier

Il est d'autre part prévu les dispositions particulières suivantes :

a) modifications et travaux :

chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot, mais en cas de percement de gros murs de refend, il doit faire exécuter, à ses frais, les travaux sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur désigné par l'administrateur ; il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. La réparation de tous dommages pouvant être causés par ces modifications lui incombe.

b) bruits - trépidations - odeurs et lumière :

L'usage des appareils de radio et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

Aussi bien dans les appartements que dans les autres locaux, il est interdit d'exercer une activité susceptible d'importuner les autres copropriétaires ou de leur causer un dommage, comme par exemple de provoquer du bruit ou des trépidations, ou de répandre des odeurs ou fumées pouvant les incommoder.

c) antennes :

si une antenne de radio et télévision est installée sur le toit, elle est raccordée à chaque appartement.

L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

d) enseignes :

il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau quelconque, sans l'accord écrit de l'administrateur.

e) entretien :

le copropriétaire est tenu d'entretenir à ses frais ses locaux de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

f) fenêtres et balcons :

il ne peut être étendu du linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne peut être posé sur le bord des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs doivent être fixés et reposer sur des dessous élastiques de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas déteriorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers, aux fenêtres et hors des balcons.

g) gel :

les copropriétaires prennent toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

h) harmonie et esthétique de l'immeuble :

les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes, les balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et terrasses, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne peuvent être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de l'administrateur et sous réserve des quorum éventuels fixés dans le présent règlement ou par la loi.

i) ramonage :

les cheminées et les appareils qu'elles desservent doivent être ramonés selon les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui.

M. K. LUT

j) réparations - accès des ouvriers :

les copropriétaires doivent supporter sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux choses communes, quelle qu'en soit la durée et si besoin, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduite ou faire ces travaux.

k) responsabilité :

Tout propriétaire reste responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses locataires ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) surcharge des planchers :

il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

m) terrasses :

les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses doivent les maintenir en parfait état d'entretien. Ils sont personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc. provenant de leur fait directement ou indirectement, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supportent, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèrent nécessaires. En cas de carence, les travaux peuvent être commandés par l'administrateur, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale sont à la charge de la communauté.

n) toiles de tente et nattes :

la pose de tentes de tente et nattes est obligatoire, aux frais de chaque copropriétaire ; leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur. Le tout doit être entretenu en bon état, aux frais de chaque copropriétaire.

Article 10
Destination

Les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés.
Tout changement de destination doit être préalablement accepté par les deux tiers des copropriétaires et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Article 11
en Général

B - Parties communes

Chaque propriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté. Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur ou les autres copropriétaires de tous les dommages causés aux parties communes dont il a connaissance.

Article 12
en particulier

Il est, d'autre part, prévu les dispositions particulières suivantes :

a) ascenseur :

s'il existe un ascenseur, il est uniquement réservé au transport de personnes à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fauif.

b) chambre à lessives - étendage :

les copropriétaires utilisent la chambre à lessives et l'étendage aux jours fixés ; ils doivent se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée, sont à la charge des copropriétaires.

c) chauffage :

l'administrateur décide de la mise en service et de l'arrêt du chauffage, en tenant compte, dans la mesure du possible, des désirs exprimés par les copropriétaires.

d) conciergerie :

ce service, s'il existe, est assuré par un concierge qui sera choisi par l'administrateur et engagé par contrat. Le contrat doit prévoir les tâches incombant au concierge. Les travaux d'entretien, de nettoyage et de jardinage peuvent être éventuellement confiés à des maisons spécialisées qui effectueront leurs travaux sous le contrôle du concierge.

e) dépôt :

aucun propriétaire ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment : le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit en dehors de leur usage normal.

f) déviateur :

~~si existe un déviateur, toute chose jetée doit être emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres, des mégots, etc.~~
~~Les copropriétaires déposent dans le local approprié, ordonné et journalier, bouteilles, fleurs, et en général tout objet pouvant obstruer le déviateur.~~

g) dommages divers :

les dommages causés aux parties et installations communes par un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux sont réparés à ses frais.

h) jardins et places de parc :

seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale sont à la charge de la communauté.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins ou places de parc doivent les entretenir à leurs frais ; ils veillent à ce que ces lieux soient toujours parfaitement propres et libres de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords.

En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, à leurs frais.

i) servitudes :

les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la propriété.

j) stationnement :

le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Chapitre V
Les charges et frais communs

La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.

Article 13
Définition-répartition

Article 14
Contributions

Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les 15 premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 5%. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712 I, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.

Les charges et frais communs comportent, en particulier :

Article 15
Charges

a) les dépenses nécessaires par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs.

Handwritten signature and date 5

Handwritten signature and date 6

L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite des copropriétaires disposant du cinquième des parts.
Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.
Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, est réputée valable.

Article 24
Procès-verbal

Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.
Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'exercent par un représentant.
Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la majorité qualifiée, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.
Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.
L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative.

Article 26
Représentation

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.
L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.
Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.
La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.
S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Article 28
Majorités

Article 29
Majorité simple

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent la plus grande nombre de millièmes l'emporte.
Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).
La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants :
a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, art. 647 b CCS réservé ;
b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé ;
c) désigner, éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur ;
d) approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires ;
e) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation ;
f) donner décharge à l'administrateur ;
g) conclure les polices d'assurances d'intérêt commun ;
h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (article 712 t, al. 2 CCS) ;
i) autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués ;
j) désigner éventuellement l'organe de contrôle.

- b) les frais d'administration générale ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur.
- c) les frais de conciergerie, l'eau froide, l'électricité des locaux communs et du parc.
- d) les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires.
- e) les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents-concierge.

Article 16
Chauffage

Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locaux.
Un décompte annuel est établi.

Article 17
Eau chaude

Le coût de l'eau chaude, frais d'entretien de l'installation compris, se répartissent entre les copropriétaires, selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation.
Un décompte annuel est établi.

Article 18
Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre les dégâts d'eau, les bris de glaces, responsabilité civile et accidents du concierge. L'administrateur est chargé de contracter ces polices au nom de la communauté.
Malgré cela, il est recommandé aux copropriétaires de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile ménage ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complétant leur pour leur mobilier.
D'autre part, il est appelé que dans le canton de Vaud, l'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire.

Article 19
Fonds de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.
Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire, ainsi que par le produit de la location éventuelle des parties communes.
L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la valeur de ce fonds.

Chapitre VI
Organisation

Les organes de la communauté sont :

- A) L'assemblée des copropriétaires
- B) L'administrateur
- C) Le contrôle

Article 21
Compétences

L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi et le présent règlement, incombent à l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou de membres individuellement.

Article 22
Réunion - Présidence

L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels.
Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en a pas désigné autrement.
(RF 22/5982 mod.rqt)

Article 23
Convocations et communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre électronique à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée.

M. L. L.

M. L. L.

Article 30
Majorité absolue

- La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :
- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qui exigent le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 c CCS) ;
 - b) l'autorisation d'initier une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649 b al. 2 CCS) ;
 - c) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 f, al. 2 CCS).

Article 31
Double majorité ou majorité qualifiée

- La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :
- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (article 712 g, al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712 g, al. 2 CCS ;
 - b) les actes d'administration importants (art. 647 b CCS) ;
 - c) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (article 647 d CCS).
- Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

Article 32
Unanimité

- Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :
- a) les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (article 647 e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais ;
 - b) les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose (art. 648, al. 2 CCS). Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits ;
 - c) les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712 g, al. 1 et 2 CCS).

Article 33
Election

- B) **L'administration**
- L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale.
- L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Article 34
Attributions

- L'administrateur a notamment les attributions suivantes :
- a) il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires ;
 - b) il établit éventuellement un règlement de maison ;
 - c) il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble ;
 - d) il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes ;
 - e) il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovation ;
 - f) il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires, il utilise un compte bancaire pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires ;

- g) il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci ;
- h) il choisit et révoque le concierge et lui donne des ordres ; il fixe son salaire ;
- i) il veille au bon fonctionnement des services de chauffage et d'eau chaude ;
- j) il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles ;
- k) il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires ;
- l) il renseigne les copropriétaires qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble ;
- m) il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande des copropriétaires ;
- n) il doit contracter les assurances incendie et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étage), responsabilité civile de la copropriété et accidents professionnels du concierge, en exécution des décisions de l'assemblée ;
- o) il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le présent règlement et le règlement de maison éventuel soient observés ;
- p) il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation ;
- q) il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire ;
- r) il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être.

Article 35
Représentation

L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

Article 36
Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

C) **Le contrôle**

L'assemblée des copropriétaires peut désigner un ou des contrôleurs des comptes et de la gestion de l'administrateur. Une fiduciaire peut être chargée de ce contrôle.

Chapitre VII
Constitution de droits réels
Cession de parts

Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de parts ainsi qu'aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions communes de l'année en cours.

Le copropriétaire qui aliène son lot ou le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

Article 39
Droit de préemption

Les copropriétaires n'ont pas de droit de préemption contre tout tiers acquéreur d'une part.

Handwritten signature

Handwritten signature

Article 40
Gages immobiliers

Tout copropriétaire a la faculté de grever sa propre part de gages immobiliers.

Chapitre VIII
Exclusion

Article 41
Exclusion

Un copropriétaire peut être exclu de la communauté s'il viole gravement et de façon répétée ses obligations envers elle, ou si lui-même, les personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux dont il répond, se comportent à l'égard des copropriétaires ou d'habitants d'autres lots d'une manière telle que l'on ne saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté.

Article 42
Motifs

L'exclusion peut être prononcée notamment pour les motifs suivants :

- a) lorsque le copropriétaire viole gravement et de manière répétée son obligation d'entretenir, de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect du bâtiment en souffre ;
- b) lorsqu'il s'oppose résolument à des travaux de restauration et de rénovation des parties communes se trouvant dans ses propres locaux ;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires et s'oppose à la remise en état des lieux ou refuse de réparer les dommages ;
- d) lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible par leur comportement, une vie commune entre voisins, conforme au bon usage ;
- e) lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés de l'administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.

Article 43
Procédure

L'exclusion est prononcée par le Juge, dans les formes de la procédure ordinaire. La demande doit être décidée à la majorité absolue de tous les copropriétaires, sans tenir compte de la voix de celui qui doit être exclu.

Chapitre IX

Clause compromissoire

Article 44

Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires.

Chacune des parties désignera un arbitre ; le troisième sera choisi par les deux arbitres ou, à défaut d'entente, par le président du tribunal du district du for, soit du lieu de situation de l'immeuble.

Les dispositions sur l'arbitrage du Code de procédure civile vaudois sont applicables.

Article 45
For

Les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au greffe du tribunal du district du lieu de situation de l'immeuble.

Article 46
Divers

Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse et du droit suisse en général sont applicables.

Chapitre XI

Dispositions spéciales

Article 47

Les lots 1 à 6 pourront jouir de zones dites à usage de jardin-terrasse, zones extérieures au bâtiment sises dans les parties communes pour autant que la construction envisagée d'un parking souterrain puisse être réalisée.

Un plan sera alors établi pour déterminer ces zones. Il sera annexé au présent règlement.

Légalisation N° 1830.-

Le soussigné Dominique Burnier, notaire à Nyon, pour le district de Nyon, atteste l'authenticité des signatures de MM. " Jean-Pierre Jeuffre ", " Erhard Tschanz " et de Mme " Madeleine Tschanz " apposées ci-dessus en sa présence.



REPARTITION DES LOCAUX

Commune : NYON - Parcelle : 1610

1

Feuille	Lot	Etage	Description	Nbr. pièces	Surface approximative m ²	Facteur pondération	° / ∞
1		R	Appartement	3	60	1	32
		R	Balcon		10	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
2		R	Appartement	3	68	1	35
		R	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
3		R	Appartement	3	48	1	25
		R	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
4		R	Appartement	3	68	1	37
		R	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		10	0.5	
5		R	Appartement	3.5	66	1	34
		R	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		4	0.5	
6		R	Appartement	3	44	1	24
		R	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		4	0.5	

REPARTITION DES LOCAUX

Commune : NYON - Parcelle 1610

2

Feuille	Lot	Etage	Description	Nbr. pièces	Surface approximative m ²	Facteur pondération	° / ∞
	7	1	Appartement	3	72	1	38
		1	Balcon		10	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
	8	1	Appartement	3	68	1	35
		1	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
	9	1	Appartement	3	48	1	25
		1	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
	10	1	Appartement	3	68	1	35
		1	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		4	0.5	
	11	1	Appartement	4	78	1	40
		1	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		4	0.5	
	12	1	Appartement	3	44	1	24
		1	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		4	0.5	

REPARTITION DES LOCAUX

Commune : NYON - Parcelle : 1610

4

Feuille	Lot	Etage	Description	Nbr. pièces	Surface approximative m ²	Facteur pondération	o/oo
	19	3	Appartement	3	72	1	38
		3	Balcon				
		S	Cave				
	20	3	Appartement	3	68	1	35
		3	Balcon				
		S	Cave				
	21	3	Appartement	3	48	1	25
		3	Balcon				
		S	Cave				
	22	3	Appartement	3	68	1	35
		3	Balcon				
		S	Cave				
	23	3	Appartement	4	78	1	40
		3	Balcon				
		S	Cave				
	24	3	Appartement	3	44	1	24
		3	Balcon				
		S	Cave				

REPARTITION DES LOCAUX

Commune : NYON - Parcelle : 1610

3

Feuille	Lot	Etage	Description	Nbr. pièces	Surface approximative m ²	Facteur pondération	o/oo
	13	2	Appartement	3	72	1	38
		2	Balcon				
		S	Cave				
	14	2	Appartement	3	68	1	35
		2	Balcon				
		S	Cave				
	15	2	Appartement	3	48	1	25
		2	Balcon				
		S	Cave				
	16	2	Appartement	3	68	1	35
		2	Balcon				
		S	Cave				
	17	2	Appartement	4	78	1	41
		2	Balcon				
		S	Cave				
	18	2	Appartement	3	44	1	24
		2	Balcon				
		S	Cave				

REPARTITION DES LOCAUX

Commune : NYON - Parcelle : 1610


5

Feuille	Lot	Étage	Description	Nbr. pièces	Surface approximative m ²	Facteur pondération	°/∞
25		4	Appartement	3	72	1	38
		4	Balcon		10	0.3	
		S	Cave		5	0.5	
26		4	Appartement	3	68	1	35
		4	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
27		4	Appartement	3	48	1	26
		4	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		6	0.5	
28		4	Appartement	3	68	1	35
		4	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		3	0.5	
29		4	Appartement	4	78	1	41
		4	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		6	0.5	
30		4	Appartement	3	44	1	24
		4	Balcon		7	0.3	
		S	Cave		3	0.5	

REPARTITION DES LOCAUX

Commune : NYON - Parcelle : 1610

6

Feuille	Lot	Étage	Description	Nbr. pièces	Surface approximative m ²	Facteur pondération	°/∞												
31		S	Garage		17	0.7	6												
								32	S	Garage	17	0.7	6						
														33	S	Garage	15	0.7	5
					1 000														
<p>MORAND & BOVIER INGÉNIEURS EPFL-SIA GÉOMÈTRES OFFICIELS 23, rue de Rive 1260 NYON -61 55 01</p>																			
28 novembre 1988																			



RYTZ & CIE SA
NYON - LAUSANNE

**P.P.E. « JARDINIERE 7-9 »
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MARS 2021
PROCES-VERBAL**

La présente séance se déroule en visioconférence.

Madame BRITO, représentant l'agence immobilière RYTZ & CIE SA, ouvre la réunion à 17 heures et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée par lettre recommandée du 9 mars 2021.

18 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés ce qui totalise 626 0/100. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour suivant n'est pas adopté et a fait l'objet d'une discussion détaillée à l'issue de l'intervention de Monsieur BUCCIOL en point 1. :

1. Présentation par Monsieur BUCCIOL de l'analyse énergétique du bâtiment suite à l'établissement du CECB+
2. Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'Administrateur
3. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2020
4. Décharge aux organes de la PPE
5. Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(se)s aux comptes
6. Travaux et propositions individuelles

- 6.1 Remplacement nécessaire des cages d'ascenseurs au n°7 et n°9, les ascenseurs existants étant en fin de vie.

Le montant comprend les devis des ascensoristes, de la société TIMATEC pour la somme de CHF 598.15 TTC pour effectuer les raccordements électriques, de l'entreprise RAMA pour la somme de CHF 1'386.45 TTC ainsi que d'une enveloppe de 5% de divers et imprévus et une enveloppe de 8% d'honoraires sur travaux pour le suivi du chantier.

- 6.1.1 Variante la société AS ASCENSEURS pour la somme globale de CHF 1'35'825.30 TTC. Il est à noter que cette variante est recommandée par le comité technique
- 6.1.2 Variante de la société SCHINDLER pour la somme globale de CHF 149'865.90 TTC
- 6.1.3 Variante avec la société LSM pour la somme globale de CHF 165'321.95 TTC
- 6.1.4 Financement par le fonds de rénovation

- 6.2 Remplacement et remise aux normes nécessaire des garde-corps vétustes et séparation de balcons.

Le montant indiqué comprend le devis des constructeurs métalliques, une enveloppe de CHF 8'500.00 TTC pour la location d'un camion nacelle ainsi que d'une



uspf swiss

**SPG FINEST PROPRIETAIRES
CHRISTIANIEN**

Affilié au Groupe SPG-
RYTZ
Genève - Nyon - Lausanne
www.spg-rytz.ch



enveloppe de 5% de divers et imprévus et de 8% d'honoraires sur travaux pour le suivi du chantier.

- 6.2.1 Variante 1 avec l'entreprise CHARRIERE SA pour la somme globale de CHF 149'146.20 TTC. Rabais de 5% déduit
- 6.2.2 Variante 2 avec l'entreprise CHARRIERE SA pour la somme de CHF 175'099.10 TTC incluant la dépose et fournitures et pose des 10 séparations de balcon en supplément. Rabais de 5% déduit. Il est à noter que cette variante est recommandée par le comité technique. De même, en cas de validation des trois devis de l'entreprise CHARRIERE SA (Garde-corps, séparations de balcon et portes des deux entrées de l'immeuble), un rabais supplémentaire de 5% sur l'intégralité sera accordé.
- 6.2.3 Variante 1 avec l'entreprise MATHIEU WALTER pour la somme globale de CHF 141'956.70 TTC. Rabais de 3% déduit.
- 6.2.4 Variante 2 Supplément avec l'entreprise MATHIEU WALTER pour la somme de CHF 162'863.38 TTC (incluant la dépose et fournitures et pose des 10 séparations de balcon en supplément. Rabais de 3% déduit.
- 6.2.5 Variante avec l'entreprise OUVRAGES METALLIQUES pour la somme globale de CHF 204'337.55 TTC
- 6.2.6 Financement à 75% par appel de charges extraordinaire et 25% par le fonds de rénovation. Par exemple, en cas de validation de la variante recommandée par le comité technique, l'appel de charges extraordinaire représenterait la somme de CHF 3'283 pour un appartement de 25 millèmes ou CHF 4'596 pour un appartement représentant 35 millèmes.
- 6.3 Fourniture et pose d'un point d'ancrage en toiture plate pour un accès sécurisé (et obligatoire) des techniciens accédant en toiture pour la maintenance de la toiture
- 6.3.1 Devis de la société GENEUX DANCET d'un montant total de CHF 7'467.40 TTC pour la fourniture et la pose d'un point d'ancrage.
- 6.3.2 Devis de la société GENEUX DANCET d'un montant total de CHF 8'950.80 TTC pour la fourniture et la pose d'une ligne de vie
- 6.3.3 Financement par appel de charges extraordinaires
- 6.4 Vote permanent du devis générique d'un montant total de CHF 3'209.45 TTC de la société SANIMMO NIKA pour le remplacement des colonnes de chutes.
- 6.4.1 Principe des travaux
- 6.4.2 Financement par le fonds de rénovation
- 6.5 Nettoyage des conduits de ventilation de la PPE
- 6.5.1 Principe des travaux
- 6.5.2 Devis de la société VENTICLEAN pour un montant de CHF 9'088.35 TTC, en option et de manière primitive le remplacement des grilles de ventilation pour CHF 43.10 TTC
- 6.5.3 Devis de la société TECHNICAIR pour un montant de CHF 10'231.60 TTC
- 6.5.4 Financement par appel de charges extraordinaires
- 6.6 Remplacement des deux portes d'entrée
- 6.6.1 Principe des travaux
- 6.6.2 Devis de la société CHARRIERE pour le remplacement des deux portes



d'entrée de l'immeuble (N°7-9) pour la somme de CHF 16'989.40 TTC (rabais 5% inclus), en cas de validation des trois devis de l'entreprise CHARRIERE SA (Garde-corps, séparations de balcon et portes de deux entrées de l'immeuble), un rabais supplémentaire de 5% sur l'intégralité sera accordé.

6.6.3 Financement par appel de charges extraordinaires

6.7 Réfection des escaliers extérieurs des entrées N°7 et N°9 avec pose de carrelage antidérapant au sol

6.7.1 Principe des travaux

6.7.2 Devis de la société MAX CARRELAGE pour la somme de CHF 7'800.00 TTC

6.7.3 Devis de la société MASSON pour un montant de CHF 11'620.85 TTC

6.7.4 Financement par appel de charges extraordinaires

6.8 Petits travaux extérieurs : nettoyage à haute pression du couvert à vélos, ponçage et réfection en peinture des deux bancs extérieurs

6.8.1 Devis de Monsieur AVAZI pour la somme totale de CHF 409.25 TTC

6.8.2 Financement par le compte de charges PPE

6.9 Réfection en peinture des places de parc extérieures

6.9.1 Principe des travaux

6.9.2 Devis de la société PISINO pour la somme totale de CHF 3'053.30 TTC

6.9.3 Financement par appel de charges extraordinaire au prorata du nombre de places de parcs et non aux millièmes.

7. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2021

8. Divers

8.1 Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

1. Présentation par Monsieur BUCCIOL de l'analyse énergétique du bâtiment suite à l'établissement du CECB+

Ledite présentation consiste au compte rendu de l'étude énergétique demandée pour la PPE. Le CECB+ est le rapport de rénovation qui complète le CECB pour l'amélioration de l'étiquette énergétique du bâtiment.

Madame GREEN rejoint l'Assemblée à 17h03. Dès lors, 19 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés ce qui totalise 650 0/00.

Monsieur GAY rejoint l'Assemblée à 17h04. 20 copropriétaires sur 29 sont alors présents ou représentés ce qui totalise 688 0/00.

L'ingénieur conseil fait l'état des lieux du bâtiment actuel et présente deux variantes de rénovation dont une, complète, demandée par le Canton. La première variante est une forme intermédiaire, plus judicieuse.

Le précité explique que le précédent CECB effectué a été remis à jour après le changement de la chaudière du mois d'octobre 2020, passant dès lors du chauffage au mazout au gaz.

Le CECB actuel renseigne une efficacité moyenne de l'enveloppe équivalente à l'étiquette D. L'ingénieur précise que l'étiquette B est le standard des constructions neuves, telle une base de référence. L'étiquette A, quant à elle, est réservée au label Minergie.

L'efficacité énergétique globale correspondant à l'énergie fournie, indique l'étiquette C.



Monsieur BUCCIOL informe les copropriétaires que les propositions d'amélioration énergétiques présentées ici ont pour objectif d'accéder à de meilleurs standards énergétiques pour l'immeuble et d'abaisser la production d'équivalent CO₂ pour atteindre, à partir de 2023 et si la loi sur le CO₂ est votée, un premier seuil planché équivalent à une émission de CO₂ de 20 kg/m²/an. Ce seuil serait abaissé de 5 kg tous les 5 ans dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre, avec l'objectif de zéro émission de CO₂ d'ici 2045-2050. Ces valeurs limites devront être respectées par les bâtiments.

Actuellement, l'émission de l'équivalent CO₂ émis est de 24 kg/m²/an.

L'ingénieur constate que la rénovation des façades est à prévoir ainsi que le changement des fenêtres.

La toiture plate de la PPE est à valoriser et pourrait être équipée par des panneaux solaires en complément d'une isolation. Une installation photovoltaïque permettrait d'éviter la taxe de transport de l'électricité et bénéficierait aux besoins des ménages de l'immeuble.

La production d'électricité supplémentaire pourrait être revendue aux Services Industriels de Nyon.

L'isolation du plafond du sous-sol est à perfectionner.

Madame GALASSO-PARATORE rejoint l'Assemblée à 17h16. Dès lors, 21 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés ce qui totalise 729 0/00.

Monsieur et Madame GERBER rejoignent l'Assemblée à 17h18 laquelle compte alors 22 copropriétaires sur 29 présents ou représentés totalisant 786 0/00.

Grâce au changement de la chaudière, Monsieur BUCCIOL estime que les copropriétaires sont tranquilles pendant une quinzaine d'années, correspondant à la durée de vie d'une production de chaleur, avant de faire des travaux de rénovation de l'enveloppe.

Egalement, le prénommé informe l'Assemblée qu'un projet de chauffage à distance devrait se développer. Le quartier où se situe la PPE « JARDINIERE 7-9 » est visé pour le raccordement au chauffage à distance; Ledit chauffage serait donc une solution supplémentaire d'ici 10 à 15 ans. En effet, Monsieur BUCCIOL ajoute que d'ici 10 ans, il n'y aura plus de vente de chaudière à mazout ou à gaz.

L'ingénieur présente la variante A comprenant le raccordement au chauffage à distance d'ici à 2035, dans la ligne directrice de la politique énergétique.

Les coûts énergétiques estimés sont en baisse et en corrélation avec la variante de rénovation B retenue (coûts pour l'ensemble du bâtiment en termes de chauffage).

Dans la variante B, il est à noter que les façades ne sont pas isolées par l'extérieur; néanmoins cette version comprenant l'isolation du sous-sol ainsi que de la toiture avec mise en place de panneaux photovoltaïques, est efficace et moins onéreuse.

Toutefois, l'opportunité de retraire les façades avec une isolation extérieure est concrète, profitant de la mise en place d'un échafaudage pour la réfection des peintures défraîchies.

L'ingénieur synthétise sa présentation et conseille le remplacement des quelques fenêtres qui sont encore d'origine pour garantir une meilleure isolation et une homogénéité de l'ensemble des ouvertures et donc de la façade, ainsi que la réfection de l'isolation du plafond du sous-sol. Le ravalement des façades est à envisager et la question se pose de les agrémenter ou non d'une isolation par l'extérieur. L'isolation de la toiture plate peut être effectuée indépendamment des façades et est d'ailleurs une priorité à mettre en œuvre.

La problématique de la chaudière est à renvoyer dans une quinzaine d'années considérant le changement récent et la durée de vie de la nouvelle installation de chauffage.



Monsieur GAY prend la parole concernant la présentation de Monsieur BUCCIOL et dit qu'il n'y a pas eu de demande de rénovation énergétique en tant que telle, juste un CECB pour les copropriétaires qui souhaiteraient vendre.

L'Administratrice répond que compte tenu des travaux à prévoir dans les prochaines décennies et en accord avec le comité technique, un mandat d'établissement du CECB+ de la PPE a été adjugé à l'ingénieur conseil, l'objectif étant de donner aux copropriétaires une ligne directrice quant aux améliorations énergétiques envisageables.

Monsieur et Madame GERBER approuvent le commentaire de Monsieur GAY et estiment que ce sont les copropriétaires qui donnent le mandat et non pas la commission technique.

L'Administratrice demande si les copropriétaires ont des questions complémentaires.

Plus personne ne demandant la parole et l'intervention de Monsieur BUCCIOL étant terminée, Madame BRITO le remercie pour sa présentation complète et indique à l'Assemblée que l'intégralité du rapport de l'ingénieur conseil est joint au présent procès-verbal.

Avant de poursuivre l'ordre du jour, Monsieur GAY interrompt la séance et demande à approuver ledit ordre du jour. En effet, il fait part de son désaccord concernant les travaux à voter et n'accepte pas les 9 propositions de travaux du point 6 se résumant en la votation d'un budget moyen global de CHF 400'000 TTC de travaux. Le prénommé réclame un travail plus exhaustif et souhaite différer lesdits travaux en les planifiant sur 5 ans. Il conclut en notifiant qu'il s'agit des tâches incombant à l'Administrateur et réitère sa demande de votation de l'ordre du jour relatif au point 6.

Madame BRITO entend la requête formulée et précise toutefois l'urgence du changement des ascenseurs qui arrivent en fin de vie.

Monsieur GAY demande l'obtention de comparatifs et juge que les travaux ne sont pas pressants. Il ajoute que selon lui il n'y a pas eu de travail de fond effectué relatif aux réflexions proposées (tableau comparatif, priorisation des travaux, financement). Il précise que les ascenseurs sont soit disant en fin de vie depuis les années 90 alors qu'ils fonctionnent toujours.

Madame GALASSO-PARATORE informe de son côté avoir été coïncée dans l'ascenseur et qu'elle a dû faire intervenir les pompiers. La précitée veut maintenir l'ordre du jour.

Madame PERRET et Monsieur GUILLET représentant Monsieur et Madame PERRET copropriétaires dans la PPE, jugent les offres soumises lors de cette Assemblée, insuffisamment détaillées, et constatent que pour certains travaux une seule offre est proposée. Dès lors, ils somment l'Administratrice de fournir aux copropriétaires une présentation plus claire, détaillée et plus complète.

Madame CONVERS rejoint les propos de Monsieur GAY et réclame l'établissement d'un échéancier, la communication de plus de détails, et trouve la convocation d'Assemblée légère. Elle désire la fixation d'une autre séance, avec la suggestion d'un planning des travaux.

Monsieur et Madame GERBER prennent la parole et sont également d'accord pour renvoyer le point 6 à une date ultérieure et veulent également prioriser les travaux. En effet, beaucoup de travaux de réaction et amélioration sont suggérés en même temps et il s'agit là d'un gros investissement.

Madame BRITO rend attentifs les copropriétaires concernant les ascenseurs qui arrivent à bout de course et informe l'Assemblée d'un délai de 3 mois à la commande ainsi que 5 à 6 semaines d'installation. Néanmoins, la prénommée prend bonne note de la demande de ré-agencer la partie travaux et procède à un tour de table à ce sujet.

Madame CRUDO rejoint l'avis de Monsieur GAY et signale, en outre, que la porte d'entrée ne se ferme plus.



Mesdames et Messieurs PERRET, HURATOR, DE AMARAL CARVALHO, SPINELLO et ZANETTI sont également du même avis. Toutefois Monsieur BOPP note l'importance du remplacement des cages d'ascenseurs. Madame GREEN est neutre. Madame MASSON trouve dommage de ne pas évoquer les points travaux lors de cette séance alors que c'est l'occasion d'en parler. Madame MESSINA estime que l'Administratrice a fait un gros travail en amont et que les copropriétaires ont eu le temps d'étudier les offres et de faire des comparatifs, c'est pourquoi la précitée pense qu'il faut au moins parler des principes des travaux et les planifier par la suite. Ce à quoi Monsieur GAY répond qu'il est possible de valider le point 6.1 relatif aux cages d'ascenseurs mais souhaite la réalisation d'une feuille de route rédigée par l'Administrateur avec la liste des travaux à prioriser et à planifier dans le temps.

Madame GALASSO-PARATORE réplique que cette Assemblée générale est le moyen de discuter de ces travaux au lieu de tout bloquer.

Madame BRITO énonce à nouveau le problème des ascenseurs et explique que ce point peut être d'ores et déjà voté, ajoutant que le restant des travaux à débattre fera l'objet d'un tableau avec comparatifs qui sera communiqué à tous.

A la majorité des copropriétaires présents, les points travaux n'ayant pas fait l'objet d'un vote seront discutés à l'occasion d'une l'Assemblée générale extraordinaire à prévoir dans les prochains mois, permettant une aide à la prise de décision.

2. Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'Administrateur

Chaque copropriétaire a reçu un exemplaire des comptes qui ont été vérifiés par Mesdames MEIER et MESSINA. L'Administratrice les remercie chaleureusement pour le travail effectué.

L'Administratrice rappelle que le changement s'est opéré en octobre 2020 et précise que le léger dépassement de budget est à considérer dans les « divers et imprévus ».

En effet, il s'agit des frais de génie civil qui n'avaient pas été pris en compte et représentant une enveloppe travaux de CHF 9'000.00 TTC.

L'ancienne cuve à mazout est restée en place, vidée et dégazée, avec un certificat en ordre; le solde de mazout a été vendu et partagé entre deux immeubles dont la PPE JARDINIERE 5, ce qui a permis, en partie, de rester dans le budget voté par les copropriétaires.

La prénommée propose à chaque copropriétaire de poser toutes questions relatives aux comptes.

Madame PERRET, accompagnée de Monsieur GUILLET, questionne l'Administratrice à propos de l'intervention de l'entreprise BLOCOCHAUFFAGE Sàrl. Madame BRITO justifie ce changement de société puisque la précédente, CLIMAT LOCATION, initialement mandatée, a été jugée peu professionnelle. L'Administratrice confirme qu'il n'y a pas eu de surcoût dans ce chantier et précise que les économies réalisées sur certains postes ont pallié à l'augmentation d'autres dépenses, selon le principe des vases communicants.

Madame BRITO répond au questionnement de Madame PERRET et Monsieur GUILLET relatif à la plaque mise en place dans le local chaufferie et explique que cette dernière permet d'éviter que la pluie ne s'écoule. Par ailleurs, les Services Industriels ont préconisé l'aération permanente et nécessaire du local chaufferie.

Monsieur et Madame GERBER s'interrogent sur le décompte de chauffage; l'Administratrice répond que ledit décompte est clôturé au 30 juin de chaque année, et le sera donc au 30 juin prochain, indépendamment du décompte de charge PPE. Les deux décomptes sont distincts.

Certains copropriétaires reviennent sur la facture de l'entreprise MONNET intervenue pour le remplacement des interphones et rappellent que des dégâts ont été causés par les techniciens et qu'il n'y a eu, jusqu'à présent, aucune remise en état. Une demande de



réparation est dès lors exigée. Les copropriétaires rappellent que ce problème avait été signalé auprès de la précédente gérante fin 2019 et début 2020. Madame BRITO prend connaissance du problème et contactera ladite société afin que le nécessaire soit fait dans les meilleurs délais.

Plus personne ne demandant la parole, le point suivant est abordé.

3. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2020

L'Administratrice lit le rapport établi par les contrôleurs.

A l'unanimité, les comptes sont approuvés, sous réserve de la facture de l'entreprise MONNET d'un montant de CHF 9'000.00 TTC concernant le remplacement de l'interphone. Ladite société doit en effet revenir sur place, à ses frais, pour la remise en état des dommages causés à l'occasion desdits travaux.

4. Décharge aux organes de la P.P.E.

A l'unanimité, décharge est donnée aux contrôleurs et à l'Administrateur pour l'exercice 2020.

5. Nominations des délégués techniques et contrôleur(s) aux comptes

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de RYTZ & CIE SA est reconduit tacitement d'année en année.

Le comité suivant est élu à l'unanimité pour un an :

Vérificateurs des comptes : MME MEIER

MME MESSINA

Comité technique :

MME MEIER

MME MESSINA

MME MASSON, pour sa première année au sein du comité technique

Madame BRITO les remercie à nouveau pour leur investissement.

Madame CONVERS, nouvelle copropriétaire dans la PPE, fait part de sa reconnaissance vis-à-vis des bénévoles précités.

6. Travaux et propositions individuelles

6.1. Remplacement nécessaire des cages d'ascenseurs au n°7 et N°9, les ascenseurs existants étant en fin de vie.

Le montant comprend les devis des ascensionnistes, de la société TIMATEC pour la somme de CHF 598.15 TTC pour effectuer les raccordements électriques, de l'entreprise RAMA pour la somme de CHF 1'386.45 TTC ainsi que d'une enveloppe de 5% de divers et imprévus et une enveloppe de 8 % d'honoraires sur travaux pour le suivi du chantier.

L'Administratrice ajoute qu'il conviendra de procéder à un diagnostic amianté auprès d'une société compétente. Le coût d'un tel contrôle est de l'ordre de CHF 500.00 TTC.

Note hors procès-verbal : L'entreprise HSE Conseils SA sera mandatée.

Madame GALASSO prend la parole et fait part de son opinion quant aux offres des ascensionnistes. Elle estime que les propositions faites sont claires et que le devis de l'entreprise AS ASCENSEURS apparaît le plus approprié.



Monsieur et Madame GERBER demandent si le contrat d'entretien est inclus dans les offres proposées. Madame BRITO répond que les devis d'AS ASCENSEURS et SCHINDLER ne comprennent pas d'offre pour l'entretien annuel et ajoute que les ascenseurs remplacés seront sous garantie et qu'un contrat de maintenance sera présenté lors de la prochaine Assemblée avec effet dès l'été 2022, les contrôles étant annuels.

Monsieur GUILLET demande des précisions à l'Administratrice au sujet de ces travaux qui n'ont pas été annoncés à la Commune. La précitée répond que lesdits travaux sont privés et qu'ils n'ont, d'autant plus, pas encore été votés. Le représentant de Monsieur et Madame PERRET énonce que, selon lui, tous les travaux doivent être annoncés à la Commune et fait notamment référence à la LATC (Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions).

Devant l'insistance de Monsieur GUILLET, Madame BRITO adressera un courrier à la Commune de Nyon pour savoir si une autorisation est requise pour l'ensemble des travaux prévus à l'ordre du jour et, dans l'affirmative, se renseignera sur les conditions, tout en spécifiant que si des modifications devaient être apportées dans les devis en possession des copropriétaires, ces dernières feraient partie intégrante de l'Assemblée générale extraordinaire.

Note hors procès-verbal :

Vous voudrez bien noter que l'ensemble des devis envoyés avec la convocation d'Assemblée générale ordinaire du 31 mars 2021 doit être conservé en vue d'une votation lors de l'Assemblée générale extraordinaire à prévoir prochainement. L'Administratrice ne joindra dans le nouveau pli que les seuls nouveaux devis à recevoir et ceux faisant l'objet de corrections.

Monsieur GAY note que les travaux de remplacement de la cabine des ascenseurs doivent tenir compte d'un délai de 6 semaines, toutefois il conteste les honoraires travaux à percevoir par l'Administrateur précisant qu'aucun travail de suivi n'est nécessaire.

Madame BRITO répond que ledit changement est considéré comme des gros travaux et fait part de l'intervention du géant technique de la Régie RYTZ & CIE SA pour le suivi y relatif.

Monsieur GAY notifie que 8% d'honoraires représentent CHF 11'000.00 TTC soit deux mois de salaires et tolérerait 1 à 2 % d'honoraires maximum. Il souhaite dès lors un contrôle sur le pourcentage alloué pour le suivi de ce chantier.

L'Administratrice précise qu'il s'agit d'une spécification mentionnée dans le contrat de mandat d'Administrateur, lequel sera transmis aux copropriétaires avec l'envoi du présent procès-verbal.

Monsieur BOPP s'interroge sur le choix établi du comité technique à propos de l'ascensionniste potentiellement retenu et désire comprendre comment s'est porté cette suggestion puisque la société SCHINDLER est considérée comme la marque premium dans ce domaine.

Madame GALASSO-PARATORE fait part de son avis favorable envers l'entreprise AS ASCENSEURS par rapport à sa bonne réputation et son service après-vente jugé bon.

Madame CONVERS confirme ces propos.

Monsieur et Madame GERBER soutiennent la remarque de Monsieur GAY et mettent en suspens le taux des 8% d'honoraires travaux, sans explications supplémentaires apportées.



Madame CRUDO s'interroge sur l'offre reçue de l'entreprise TIMATEC et sur les prestations d'électricité à prévoir en sus notifiées dans le devis d'AS ASCENSEURS. L'Administratrice demandera une offre complémentaire auprès de la société TIMATEC. Madame BRITO se renseignera auprès de ladite société.

L'Administratrice passe au vote.

6.1.1. Variante la société AS ASCENSEURS pour la somme globale de CHF 135'825.30 TTC. Il est à noter que cette variante est recommandée par le comité technique

A la majorité des copropriétaires présents et représentés avec 20 voix pour et 2 abstentions, l'offre de la société AS ASCENSEURS est validée.

Toutefois, une réserve est émise à propos du pourcentage alloué pour les honoraires travaux de la Régie RYTZ & CIE SA.

6.1.2. Variante de la société SCHINDLER pour la somme globale de CHF 149'865.90 TTC

(Cf. 6.1.1.)

6.1.3. Variante avec la société LSM pour la somme globale de CHF 165'321.95 TTC

(Cf. 6.1.1.)

6.1.4. Financement par le fonds de rénovation

A la majorité, le financement du remplacement de la cage d'ascenseur sera effectué par le fonds de rénovation.

Madame CONVERS prend la parole et alerte que les travaux des garde-corps seront à faire rapidement, essentiellement pour des questions de sécurité puisqu'il s'agit d'une problématique à ne pas négliger.

Monsieur GUILLET, qui accompagne Madame PERRET laquelle représente ses parents Monsieur et Madame PERRET, demande à l'Administratrice si la Commune a été interrogée concernant les règles à appliquer quant aux différents points travaux notés à l'ordre du jour.

Madame BRITO réitère que la Commune est consultée dès lors que les travaux sont acceptés. En effet, la Commune ne peut recevoir de multiples courriers faisant part de projets des copropriétaires; seuls les travaux qui sont validés par la PPE font l'objet d'une annonce.

Malgré le consensus des copropriétaires à déclarer les travaux, elle prévient les copropriétaires qu'actuellement la remise aux normes des balustrades des balcons est une priorité. Il convient de clarifier qu'il est question de responsabilité et de sécurité afin d'anticiper tout potentiel accident.

Monsieur GUILLET s'inquiète du respect des normes par ces entreprises et Madame BRITO explique que les sociétés mandatées respectent les normes SIA dans l'établissement de leur devis et qu'il s'agit de sociétés actives dans la région.

En outre, la prénommée prend bonne note de la requête des copropriétaires présents quant à la décision de suspendre les autres points travaux afin d'avoir la possibilité d'en discuter en présentiel, si cela s'avère possible dans les mois prochains.

Madame GALASSO confirme que ces travaux sont nécessaires et qu'il est urgent de les réaliser.

Dans une autre mesure, Monsieur GAY demande le contrôle des procurations afin qu'une seule personne soit le représentant d'un copropriétaire.



A la demande initiée par Monsieur GAY et suivie par la majorité des copropriétaires présents lors de cette Assemblée, l'Administratrice confirme que les points travaux 6.2. à 6.9. sont ajournés et seront discutés à l'occasion d'une prochaine Assemblée générale extraordinaire.

7. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2021

Madame BRITO commente la proposition de budget pour l'exercice 2021 et informe l'Assemblée que le budget prévu de CHF 90'000.00 est similaire à celui du précédent exercice, tout en précisant que le fonds de rénovation s'élevait à CHF 192'983.07 au 31 décembre 2020.

L'Administratrice propose aux copropriétaires de faire un versement annuel de CHF 40'000.00.

A la majorité des membres présents et représentés avec 20 voix pour et 2 abstentions, ces derniers acceptent d'allouer ce montant, pour le prochain exercice.

Le budget de CHF 90'000.00, y compris CHF 40'000.00 d'attribution au fonds de rénovation est voté et accepté.

Monsieur GAY fait remarquer que le fonds de rénovation augmente depuis deux exercices en prévision des travaux à réaliser dans les années à venir.

Monsieur et Madame GERBER réclament la réparation de la porte d'entrée du n°7, comme demandé il y a une année, hors cela ne pourra avoir lieu cette année au vu de la décision des copropriétaires de ne pas voter les points travaux 6.2. à 6.9. et notamment le point 6.6. relatif aux portes d'entrée.

Monsieur GAY reprend la parole et remercie l'Administratrice ainsi que le comité technique.

Madame GALASSO-PARATORE aide à ces mots qu'elle apprécie la reconnaissance de Monsieur GAY, lequel a bouleversé l'ordre du jour, et elle remercie grandement Madame BRITO et son équipe.

Madame PERRET fille revient sur les propos de Monsieur GAY concernant les procurations et justifie la présence de son compagnon, Monsieur GUILLET, afin que les bonnes décisions soient prises pour ses parents qui la mandateraient à l'occasion de cette séance.

Les copropriétaires demandent l'organisation rapide d'une Assemblée générale extraordinaire. Madame BRITO répond que l'Assemblée sera agendée dès que possible à l'issue de l'établissement des devis demandés. La date sera communiquée au moment opportun.

La prénommée interpelle une nouvelle fois les copropriétaires concernant l'urgence des travaux de remise aux normes des garde-corps et le financement desdits travaux.

8. Divers

8.1. Remplacement de la porte d'entrée de l'appartement de Madame GALASSO-PARATORE

Madame GALASSO-PARATORE informe l'Assemblée de sa volonté de changer, à court terme, la porte d'entrée de son appartement.

La prénommée précise qu'elle n'a pas obtenu de visual dans les délais impartis pour que le point soit à l'ordre du jour de cette Assemblée, mais confirme que la nouvelle porte sera en cohérence et en harmonie avec les autres portes de la PPE.

Madame BRITO procède à un sondage rapide auprès des 15 copropriétaires présents; ces derniers ne sont pas réticents audit remplacement.



8.2. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée au **mardi 29 mars 2022**. Celle-ci sera susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h05.

RYTZ & CIE SA


L. DECRAUZAT

Directeur


B. BRITO

Gérante

La Secrétaire


A. BENISTANT

Assistante

Annexes : - Rapport d'étude complète de Monsieur BUCCIOL relatif au CECB+
- Contrat de mandat d'Administrateur de la PPE

LE PRESENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, IL SERA CONSIDERE COMME ACCEPTE, SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART, PAR ECRIT, DANS LES TRENTE JOURS DES SON EXPEDITION.

Nyon, le 26.04.2021

o- VOUS CHERCHEZ A VENDRE OU LOUER UN BIEN IMMOBILIER ?

Notre service des ventes est à votre disposition pour estimer votre bien et procéder à sa mise en vente. Vous profiterez d'une force de vente de premier ordre avec l'avantage d'avoir un seul interlocuteur. En cas d'intérêt, nous vous laissons le soin de prendre contact avec nos courtiers par téléphone au +41 (0)58 810 38 10 ou 35 60 ou par e-mail à vente@rytz.com.

En ce qui concerne la location de votre bien, nous tenons à préciser que si notre agence administre la copropriété où se situe l'objet, nous vérifions de conditions préférentielles. Vous pouvez joindre les collaborateurs de notre service location au +41 (0)58 810 37 46 ou 35 61 ou par e-mail à location@rytz.com.



RYTZ & CIE SA
NYON - LAUSANNE

P.P.E. « JARDINIÈRE 7-9 »
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 MARS 2022
PROCES-VERBAL

Madame BRITO, représentant l'agence immobilière RYTZ & CIE SA, ouvre la séance à 17 heures et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée par lettre recommandée du 24 février 2022.

21 copropriétaires sur 28 sont présents ou représentés ce qui totalise 801 ‰. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour suivant est adopté à l'unanimité :

1. Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'Administrateur
2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2021
3. Décharge aux organes de la PPE
4. Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(se)s aux comptes
Suite à la dernière Assemblée Générale Extraordinaire, le comité technique actuel relève son appel à candidature pour soulager ledit comité technique en place pour le bien de la PPE.
5. Travaux et propositions individuelles
 - 5.1 Votation pour le contrat d'entretien de la chaudière à Gaz BUDERUS installée en 2020
 - 5.1.1 Devis de la société BUDERUS pour la maintenance annuelle sans les pièces de rechange pour la somme de **CHF 696.00 HT**
 - 5.1.2 Offre de la société BUDERUS pour la maintenance annuelle incluant les pièces de rechange pour la somme de **CHF 738.00 HT**
 - 5.2.3 Financement par le compte de charge de la PPE
 - 5.2 Réfection en peinture des places de parc extérieures à la PPE
 - 5.2.1 Devis de la société RAMA pour un montant total de **CHF 2'588.57 TTC**
 - 5.2.2 Offre de l'entreprise PISTOCCO pour la somme totale de **CHF 5'831.95 TTC**
 - 5.2.3 Offre de l'entreprise PISINO pour la somme totale de **CHF 3'053.30 TTC**
 - 5.2.4 Financement par les propriétaires desdites places au prorata du nombre de places. Une refacturation sera effectuée.
 - 5.3 Augmentation de l'attribution annuelle au fonds de rénovation dans le but d'envisager sereinement les travaux ces prochaines années en évitant autant que possible le recours aux appels de charges extraordinaires.



- 5.3.1 Augmentation annuelle de **CHF 10'000.00** d'attribution au fonds de rénovation, soit la somme de **CHF 50'000.00** chaque année. Cette augmentation est équivalente la somme annuelle de **CHF 240.00** pour un appartement représentant 24 millièmes, **CHF 340.00** pour un lot de 35 millièmes
- 5.3.2 Augmentation annuelle de **CHF 20'000.00** d'attribution audit fonds, soit la somme de **CHF 60'000.00** chaque année
- 5.4 Suite à un problème d'étanchéité de balcon, proposition de réfection de ladite étanchéité ainsi que du joint de dilatation sur le balcon de M. MERMOD
- 5.4.1 Devis de la société BALZAN IMMÉR pour la somme totale de **CHF 14'377.95 TTC**
- 5.4.2 Offre de la société VACCA SA pour un montant total de **CHF 11'382.55 TTC** (rabais de 5% inclus)
- 5.4.3 Financement par le fonds de rénovation
- 5.5 Modifications des modalités de convocation à l'Assemblée générale ainsi que du RAU auprès du Registre Foncier pour que les futures Assemblées générales soient convoquées par courrier simple et non plus par courrier recommandé.
- 5.6 Votation pour le contrat d'entretien relatif aux nouveaux ascenseurs
 - 5.6.1 Contrat de service STANDARD de la société AS ASCENSEURS pour un montant total de **CHF 2'148.00 HT** dont abonnement mobile pour une durée de 10 ans soit **CHF 2'313.40 TTC**
 - 5.6.2 Contrat de service COMPLET de la société AS ASCENSEURS pour un montant total de **CHF 2'917.00 HT** dont abonnement mobile pour une durée de 20 ans soit **CHF 3'141.60 TTC**. Les 2 premières années de service sont au prix de **CHF 2'197.10 TTC**
6. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2022
7. Divers
 - 7.1 Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale
1. **Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'Administrateur**
Chaque copropriétaire a reçu un exemplaire des comptes qui ont été vérifiés par Mesdames MEIER et MESSINA.
Madame BRITO propose à chaque copropriétaire de poser toutes questions relatives aux comptes et explique que le budget a fait l'objet d'un dépassement et en donne les différentes raisons notamment suite aux travaux effectués sur l'exercice passé et dont les factures nous sont parvenues ultérieurement.
Est également relevée une différence de **CHF 1'000.00** entre les documents transmis ; cela découle d'une facture manquante dans un cas de sinistre.
Un copropriétaire demande dès lors la mise à jour du rapport de gestion en conséquence.
L'Administratrice répond par l'affirmative et confirme que ledit rapport actualisé sera joint au procès-verbal.
Plus personne ne demandant la parole, le point suivant est abordé.



2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2021

L'Administratrice lit le rapport établi par les contrôleurs.

A la majorité des copropriétaires présents et représentés avec 20 voix pour et 1 abstention, les comptes sont approuvés.

3. Décharge aux organes de la P.P.E.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décharge est donnée aux contrôleurs et à l'Administrateur pour l'exercice 2021.

4. Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(s) aux comptes

Suite à la dernière Assemblée Générale Extraordinaire, le comité technique actuel réitère son appel à candidature pour soulager ledit comité technique en place pour le bien de la PPE.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de RYTZ & CIE SA est reconduit tacitement d'année en année.

Madame GALASSO prend la parole et sollicite les copropriétaires pour donner de leur temps à la PPE et se porter volontaires pour rejoindre le comité technique ou l'organe de contrôle des comptes.

Le comité suivant est élu à l'unanimité pour un an :

Vérificateur des comptes : MME MEIER

Comité technique : MME MASSON

MME GALASSO

MME MESSINA

Suppléantes : MME MEIER

MME PERRET

Pour l'an prochain Madame GERBER accepte de rejoindre Madame MEIER pour le contrôle des comptes, mais seulement à compter de l'année prochaine.

Madame BRITO en prend bonne note et remercie les contrôleuses aux comptes et la délégation technique pour le travail accompli ainsi que pour leur investissement.

5. Travaux et propositions individuelles

5.1. Votation pour le contrat d'entretien de la chaudière à Gaz BUDERUS installée en 2020

La nouvelle chaudière est sous garantie durant les 2 premières années.

Un contrat d'entretien doit dès lors être souscrit.

Monsieur MAGNENAT s'interroge sur le type de pièces de rechange qui sont incluses dans le contrat de maintenance.

L'Administratrice répond qu'il s'agit de petites pièces uniquement, celles d'usure.

5.1.1. Devis de la société BUDERUS pour la maintenance annuelle sans les pièces de rechange pour la somme de **CHF 696.00 HT**

(Cf. 5.1.2.)



5.1.2. Offre de la société BUDERUS pour la maintenance annuelle incluant les pièces de rechange pour la somme de **CHF 738.00 HT**

A la majorité des copropriétaires présents et représentés avec 20 voix pour et 1 abstention, la proposition de contrat avec les pièces de rechange incluses est validée.

5.2. Réfection en peinture des places de parc extérieures à la PPE

Madame BRITO informe l'Assemblée que les trois entreprises sollicitées pour le travail de remise en état des peintures délimitant les places de parc extérieures, sont professionnelles et fournissent un travail de qualité.

En outre, il est précisé que lesdites places sont incluses dans le Registre Foncier de la PPE mais détenues par majoritairement deux copropriétaires.

Plusieurs demandes de précisions sont réclamées par les copropriétaires quant à la mise en œuvre des peintures.

L'Administratrice reprendra contact avec les 3 sociétés et apportera les renseignements requis nécessaires à la prise de décision des copropriétaires.

Madame BRITO propose néanmoins de voter un budget sur le principe de ces travaux.

A la majorité avec 17 voix pour, 2 voix contre et 2 abstentions, une enveloppe financière de CHF 3'054.00 TTC est validée.

Le lien sera fait avec la commission technique de la PPE pour l'adjudication de ce chantier à l'entreprise retenue.

Note hors procès-verbal :

A l'occasion d'un mail adressé aux trois peintres en date du 30 mars 2022, l'entreprise PISINO explique qu'il n'y a pas de taxe pour les déchets à comptabiliser. En outre, 2 couches sont appliquées. Les anciens numéros sont repeints par une couleur gris goudron car le nouveau marquage est susceptible d'interférer avec l'ancien, créant une confusion dans l'annotation au sol.

Suite à un échange téléphonique avec l'entreprise RAMA le 1^{er} avril 2022, le responsable confirme qu'il n'y a pas de déchet à facturer. Ses peintres appliquent généralement 3 couches de peinture, manuellement. Suivant la charge appliquée, 2 couches peuvent suffire. Le nombre de couches dépend également de la qualité du support. Le travail sera livré avec des lignes propres et résistantes.

L'entreprise PISTOCO nous répond le 04 avril 2022 que la taxe déchet correspondant aux débris occasionnés par les pots de peinture et que le nombre de couches appliquées est de 2.

Madame PERRET prend la parole et informe l'Assemblée que quinze places sont actuellement en vente.

Selon la prénommée, il convient de se renseigner auprès du site IMMOSCOU24.

Madame MESSINA rejoint la séance à 17h28; l'Assemblée compte dès lors 22 copropriétaires totalisant 825 millièmes.

5.2.1. Devis de la société RAMA pour un montant total de **CHF 2'588.57 TTC**

(Cf. 5.2.)

5.2.2. Offre de l'entreprise PISTOCO pour la somme totale de **CHF 5'831.95 TTC**

(Cf. 5.2.)



5.2.3. Offre de l'entreprise PISINO pour la somme totale de **CHF 3'053.30 TTC**
(Cf. 5.2.)

5.2.4. Financement par les propriétaires des dites places au prorata du nombre de places. Une refacturation sera effectuée.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le financement sera effectué par les propriétaires ayant la jouissance de ces places et au prorata de celles-ci.

5.3. Augmentation de l'attribution annuelle au fonds de rénovation dans le but d'envisager sereinement les travaux ces prochaines années en évitant autant que possible le recours aux appels de charges extraordinaires.

Le sujet de l'augmentation des versements au fonds de rénovation a été discuté lors de la précédente Assemblée générale.

Madame BRITO demande si les copropriétaires ont des questions.

Monsieur GERBER prend la parole et informe qu'il est favorable à cette proposition, dans une moindre mesure, sachant que l'attribution a déjà fait l'objet d'une revalorisation dans les années précédentes.

Monsieur GAY suggère un statut quo, ce à quoi Madame GALASSO précise qu'il ne faut pas attendre que des travaux soient à effectuer pour augmenter ledit fonds.

Monsieur GERBER rejoint finalement l'avis de Monsieur GAY tout en justifiant que les travaux préalablement votés prennent actuellement du retard.

Le prénommé donne l'exemple de l'ascenseur dans l'entrée n°7 qui n'est pas encore achevé, tandis que l'installation de l'appareil de l'immeuble au n°9 est ajournée faute de pièces disponibles, au vu du contexte actuel mondial.

5.3.1. Augmentation annuelle de **CHF 10'000.00** d'attribution au fonds de rénovation, soit la somme de **CHF 50'000.00** chaque année. Cette augmentation est équivalente la somme annuelle de **CHF 240.00** pour un appartement représentant 24 millièmes, **CHF 340.00** pour un lot de 35 millièmes

A la majorité requise avec 12 voix pour, 10 voix contre, l'augmentation annuelle de CHF 10'000.00 est rejetée.

Notes hors procès-verbal :

A toute fins utiles, cette proposition de revalorisation du montant du versement au fonds de rénovation aurait été validée par 15 voix favorables, selon la majorité absolue.

5.3.2. Augmentation annuelle de **CHF 20'000.00** d'attribution audit fonds, soit la somme de CHF 60'000.00 chaque année

A la majorité avec 1 voix pour, 20 voix contre et 1 abstention, l'augmentation annuelle de CHF 20'000.00 est rejetée.

5.4. Suite à un problème d'étanchéité de balcon, proposition de réfection de ladite étanchéité ainsi que du joint de dilatation sur le balcon de M. MERMOD

Monsieur MERMOD prend la parole et signale qu'aucune des deux sociétés n'est venue sur son balcon.

Madame BRITO est très surprise compte tenu du professionnalisme reconnu de ces deux entreprises et prendra contact avec elles afin qu'une séance puisse être réalisée sur place ou tout du moins avoir des explications quant aux devis transmis.



Note hors procès-verbal :

Contactées par téléphone le lendemain de l'Assemblée, l'entreprise VACCA confirme n'avoir pu accéder au balcon. Selon ses dires, le propriétaire concerné était difficilement atteignable malgré les nombreuses tentatives d'appel effectuées. Lorsqu'un contact a été établi, le précité aurait refusé l'accès du technicien sur son balcon. Ladite société a néanmoins pu prendre des mesures sur le même balcon situé au rez-de-chaussée, lui permettant de nous fournir le devis avec une première variante pour la pose d'une étanchéité complète et la seconde pour la réfection du joint de dilatation entre deux balcons mitoyens.

Quant à l'entreprise BALZAN + IMMÉR, l'étancheur s'est rendu sur place, le 21 décembre 2021 à 13h50 sur le balcon du 3^{ème} étage. Les balcons étant tous identiques et le problème similaire, il n'a pas eu besoin de se rendre sur le balcon du 4^{ème} étage. Par ailleurs, il nous confirme que son offre comprend : le retrait de la finition de sol existante, la pose d'une étanchéité sur la dalle de deux balcons consécutifs, la remise en état du joint de dilatation ainsi que le revêtement de sol avec teinte RAL au choix.

Au vu de ce qui précède, ce point sera à nouveau soumis au vote des copropriétaires.

Madame BOPP s'étonne des montants proposés par les étancheurs et informe avoir procédé à la réfection de l'étanchéité de son balcon avec pose d'un carrelage inclus, pour un moindre coût et une surface à traiter plus importante.

L'Administratrice prendra contact avec la société suggérée par la précitée.

Note hors procès-verbal :

La société mandatée par Monsieur et Madame BOPP est dénommée SETIMAC. Le coût d'intervention était en 2017 de **CHF 10'570 TTC** pour l'application d'une étanchéité liquide sur deux balcons avec pose d'un carrelage.

Par ailleurs, Madame CONVERS signale également des dommages (décollement) sur les peintures du ciel de son balcon et demande à ce que chaque résident procède à l'entretien de sa terrasse et du nettoyage des pipettes d'évacuation d'eau de pluie.

Une circulaire de rappel sera adressée en ce sens à l'ensemble des occupants de la PPE.

Par ailleurs, un rapport sur l'état des balcons avec préconisations est sollicité.

Ce dernier permettra d'établir le degré d'urgence de la réfection des étanchéités et des joints de dilatation sur l'ensemble de l'immeuble.

5.4.1. Devis de la société BALZAN IMMÉR pour la somme totale de **CHF 14'377.95 TTC**

Suivant la discussion au point 5.4., le devis n'a pas fait l'objet d'un vote.

5.4.2. Offre de la société VACCA SA pour un montant total de **CHF 11'382.55 TTC** (rabais de 5% inclus)

Suivant la discussion au point 5.4., le devis n'a pas fait l'objet d'un vote.

5.4.3. Financement par le fonds de rénovation

Suivant la discussion au point 5.4., la question du financement n'a pas été abordée.



5.5. Modifications des modalités de convocation à l'Assemblée générale ainsi que du RAU auprès du Registre Foncier pour que les futures Assemblées générales soient convoquées par courrier simple et non plus par courrier recommandé.

Madame BRITO informe les membres présents que beaucoup de copropriétaires demandent le changement du mode d'envoi des convocations, évitant de devoir récupérer les recommandés à la Poste.

La prénommée signale que cette modification au Registre Foncier engendra un coût d'environ **CHF 100.00 TTC**.

Monsieur MAGNENAT prend la parole et demande si l'envoi par mail est une solution envisageable, ce à quoi l'Administratrice précise que tous les copropriétaires n'ont pas d'adresse mail, mais que l'alternative d'un envoi par courrier électronique sera néanmoins ajoutée comme modalité d'envoi.

Selon la majorité requise avec 20 voix pour totalisant 752 millilèmes, 1 voix contre et 1 abstention, le changement des modalités d'envoi des convocations est validé.

5.6. Votation pour le contrat d'entretien relatif aux nouveaux ascenseurs

Un copropriétaire demande quelles sont les différences entre ces deux offres.

Madame BRITO répond que l'offre standard n'est proposée que sur une période de 10 ans alors que la complète est proposée sur 20 ans.

Madame GERBER informe que l'ascensoriste, AS ASCENSEURS est disponible en tout temps du jour ou de la nuit en cas de panne et précise que le dépannage se fait à distance dans un premier temps, sans nécessité de déplacement. Il est par ailleurs recommandé de ne contacter que l'ascensoriste en charge de la maintenance et non pas un autre prestataire dans le domaine.

Une circulaire sera faite en ce sens à l'attention de tous les résidents.

5.6.1. Contrat de service STANDARD de la société AS ASCENSEURS pour un montant total de **CHF 2'148.00 HT** dont abonnement mobile pour une durée de 10 ans soit **CHF 2'313.40 TTC** (Cf. 5.6.2.)

5.6.2. Contrat de service COMPLET de la société AS ASCENSEURS pour un montant total de **CHF 2'917.00 HT** dont abonnement mobile pour une durée de 20 ans soit **CHF 3'141.60 TTC**. Les 2 premières années de service sont au prix de **CHF 2'197.10 TTC**

A la majorité des copropriétaires présents et représentés avec 21 voix pour et 1 abstention, le contrat de service COMPLET est accepté.

6. **Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2022**

En référence à la décision prise au point 5.3., Madame BRITO informe l'Assemblée que la proposition de budget jointe à la convocation sera corrigée en proposant le renouvellement du budget de l'exercice précédent.

Dès lors, l'enveloppe financière prévue pour l'exercice 2022 est de **CHF 90'000.00** incluant l'attribution annuelle au fonds de rénovation pour un montant de **CHF 40'000.00**, tout en précisant que ledit fonds s'élevait à **CHF 744'808.67** au 31 décembre 2021.

A l'unanimité les membres présents et représentés, acceptent d'allouer ce montant pour le prochain exercice.



Le budget de **CHF 90'000.000**, y compris **CHF 40'000.00** d'attribution au fonds de rénovation est voté et accepté.

7. Divers

Ancienne citerne à mazout

Un copropriétaire demande pourquoi la citerne est encore en place suite au remplacement de la chaudière.

Pour rester au plus près du budget voté par les copropriétaires lors de l'Assemblée générale du 07 juillet 2020, l'administratrice a décidé de faire dégrader ladite citerne.

La retirer pour transformer le local en cave générerait des travaux de maçonnerie dont le coût serait trop important.

Un copropriétaire rappelle que des dommages sur les murs ont été causés à la suite du changement de chaudière et demande si les frais de réparation peuvent être pris en charge par l'entreprise SANIMMO NIKA, en charge de l'installation du nouvel appareil.

Madame BRITO contactera ladite société pour lui faire part de cette requête.

La prénommée ajoute avoir obtenu une offre de remise en état par le concierge.

Véhicule sans plaque

Un véhicule sans plaque est garé sur les places de parc visiteurs.

Les plaques minéralogiques ont, selon un copropriétaire, été enlevées par la Police.

Madame BRITO se renseignera auprès de l'administrateur de l'immeuble à l'entrée n°5 ainsi qu'auprès de la Police directement.

Arbre mort

Madame BRITO s'est rendue sur place avec l'entreprise VISION JARDIN.

Le paysagiste a relevé qu'un prunier (cerisier) était mort.

Une demande d'autorisation d'abattage a dès lors été effectuée auprès de la Commune et est en cours.

Une copropriétaire rappelle qu'un autre arbre de la PPE est mort et qu'il s'agit d'un érable, situé côté lac.

L'administratrice prend note de cette information et fera le nécessaire pour une nouvelle demande d'abattage avec remplacement.

Nids d'oiseaux

De nouveaux nids d'oiseaux ont été repérés au-dessus de l'appartement de Madame CRUDO.

L'administratrice informe qu'il n'y a pas de solution hormis l'installation de planche pour la protection des déjections.

Egalement, s'il s'agit de nids d'hirondelles, cette espèce est protégée et rien ne peut être fait en présence d'œufs.



Fumée de cigarette

Madame MERMOD signale un problème récurrent de fumée de cigarette et demande l'envoi d'une circulaire revendiquant l'interdiction de fumer dans les parties communes.

En effet, l'odeur de tabac se propage dans les parties communes voire privées, ce qui incommoderait passablement les résidents.

Madame BRITO entend cette requête et précise qu'un affichage a déjà été fait dans l'immeuble à l'entrée n°9, suite à une plainte reçue dernièrement.

A la demande de la copropriétaire susnommée, une note sera également mise en place dans l'entrée n°7.

Tenue des Assemblées générales

La mise à disposition de tables pour les copropriétaires est demandée à l'occasion de la séance annuelle.

L'administratrice en prend note pour l'Assemblée générale 2023.

Caves

Le problème d'attribution et d'occupation des caves est toujours d'actualité.

En effet, quelques copropriétaires n'ont pas répondu au sondage avec le plan de caves joints par courrier en août 2021, malgré plusieurs relances effectuées individuellement.

Madame BRITO rappelle l'existence d'un problème de correspondance entre les caves utilisées et le plan officiel du Registre Foncier.

Par ailleurs, les caves font l'objet d'une autre numérotation sur les portes.

4 copropriétaires demandent à recevoir à nouveau ledit plan n'ayant pas souvenir de l'avoir reçu auparavant.

Note hors procès-verbal :

Un contrôle a été effectué le 30 mars à propos dudit sondage et les copropriétaires concernés ont été contactés.

Par ailleurs, l'ensemble des réponses ayant été obtenues au 31 mars 2022, une séance a été proposée et agendée au mercredi 13 avril 2022, avec les quelques résidents dont l'occupation est en conflit avec le plan du Registre Foncier.

Ce sujet suit son cours et devrait être solutionné à l'occasion de ladite séance.

Le changement des fenêtres des caves est proposé par les copropriétaires.

Des appels d'offres seront envoyés.

Proposition de pose de panneaux photovoltaïques

Madame GERBER souhaiterait la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits de la PPE.

Madame BRITO rappelle que ce point a fait l'objet d'une discussion préalable lors de l'Assemblée 2021 suite à l'établissement du CECB+ et que ce projet a été ajourné et agendé pour ces prochaines années selon le tableau des travaux futurs.



Station de recharge pour véhicule électrique en extérieur

Une copropriétaire s'interroge sur la faisabilité de pose de bornes électriques en extérieur.

Madame BRITO informe l'Assemblée que des infrastructures en intérieur sont couramment mises en place dans les PPE, mais pas dans l'immédiat pour les stationnements aériens.

Rénovation énergétique

Monsieur GERBER demande une réflexion globale sur les options énergétiques qui s'offrent aux copropriétaires afin de ne pas devoir prendre des décisions dans la précipitation.

L'Administratrice approuve le fait d'anticiper ces changements futurs et suggère aux copropriétaires de consulter à nouveau le rapport de l'ingénieur Monsieur BUCCIOL relatif au CECB+ de la copropriété.

Garde-corps des balcons

Concernant le remplacement des garde-corps, un rendez-vous a effectivement été réalisé en février, puis un second est à venir, à la demande de la société CHARRIERE, pour revoir chaque type de balcon (1 par façade).

L'Administratrice confirme aux membres présents que les travaux auront lieu de fin septembre à fin octobre sur une durée de 1 mois.

Les résidents ne seront dès lors pas privés de leur balcon durant l'été.

7.1. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

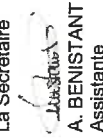
La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée au **mardi 28 mars 2023**. Celle-ci sera susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18h32.

RYTZ & CIE SA


L. DECRAUZAT
Directeur

La Secrétaire


A. BENISTANT
Assistante

Annexe : - Rapport de gestion mis à jour
- Proposition de budget pour l'exercice 2022 actualisé
- Devis actualisé de l'entreprise PISINO

LE PRESENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIETAIRE. IL SERA CONSIDERE COMME ACCEPTE, SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART, PAR ECRIT, DANS LES TRENTE JOURS DES SON EXPEDITION.

Nyon, le 04 avril 2022



RYTZ & CIE SA
NYON - LAUSANNE

P.P.E. « JARDINIERE 7-9 »
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 MARS 2023
PROCES-VERBAL

Monsieur BILLIEUX, représentant l'agence immobilière RYTZ & CIE SA, ouvre la séance à 17h03 et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée en lettre A du 14 mars 2023.

20 copropriétaires sur 28 sont présents ou représentés ce qui totalise 750 ‰. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour suivant est adopté à l'unanimité :

1. Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'Administrateur
2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2022
3. Décharge aux organes de la PPE
4. Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(se)s aux comptes
5. Travaux et propositions individuelles
 - 5.1 Proposition de remplacement de containers
 - 5.1.1 Devis de la société AJVAZI pour le remplacement de 3 containers pour un montant de **CHF 1'437.80 TTC**
 - 5.1.2 Devis de la société ROCHAT pour le remplacement d'un container pour un montant de **CHF 469.00 TTC**
 - 5.1.3 Financement par le fond de rénovation
- 5.2 Proposition d'installation de mesures de sécurité pour la protection des personnes nécessitant l'accès à la toiture
 - 5.2.1 Devis d'installation d'une ligne de vie et de points d'ancrage par l'entreprise RODA TOITURE pour un montant de **CHF 24'695.60 TTC**
 - 5.2.2 Devis de mise en place d'une ligne de vie par l'entreprise VERTIGE CONCEPT pour un montant de **CHF 7'517.45 TTC**
 - 5.2.3 Devis de mise en place de garde-corps flottant par l'entreprise VERTIGE CONCEPT pour un montant de **CHF 7'732.85 TTC**
 - 5.2.4 Devis de mise en place d'une ligne de vie et de points d'ancrage par l'entreprise GENEUX DANCET pour un montant de **CHF 7'467.40 TTC**
 - 5.2.5 Devis de mise en place de garde-corps flottant par l'entreprise GENEUX DANCET pour un montant de **CHF 10'250.00 TTC**
 - 5.2.6 Financement par le fonds de rénovation
- 5.3 Proposition de détartrage de l'installation sanitaire par l'entreprise PAUL VAUCHER pour un montant de **CHF 2'369.40 TTC**



Affilié au Groupe SFG-RYTZ
Genève – Nyon – Lausanne
www.sfg-rytz.ch

uspf maif



- 5.3.1 Financement par le fonds de rénovation
 - 5.4 Proposition de l'installation d'un clavier à code pour les entrées 7 et 9 pour un montant de **CHF 1'561.85 TTC**
 - 5.4.1 Financement par le fonds de rénovation
 - 5.5 Proposition d'effectuer un traitement anti-mousse des façades par l'entreprise MOOSFREI pour un montant de **CHF 18'276.70 TTC**
 - 5.5.1 Financement par le fonds de rénovation
 - 5.6 Demande par Madame PERRET d'un vote de principe pour l'agrandissement éventuel du local vélo
 - 5.7 Prise de décision quant à la diminution de la fréquence des toites
 - 5.7.1 une fois toutes les deux semaines
 - 5.7.2 une fois par mois
 - 5.8 Autorisation à donner à Madame CONVERS pour la pose d'un stop parking sur sa place de parc extérieure n°15
 6. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2023
 7. Divers
 - 7.1 Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale
1. **Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'administrateur**
Chaque copropriétaire a reçu un exemplaire des comptes qui ont été vérifiés par Madame MEIER.
L'administrateur propose à chaque copropriétaire de poser toutes questions relatives aux comptes.
Personne ne demandant la parole, le point suivant est abordé.
 2. **Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2022**
Monsieur BILLIEUX lit le rapport établi par la contrôlease.
A la majorité des présents et représentés avec 20 voix pour, les comptes sont approuvés.
L'Assemblée remercie Madame MEIER et l'administrateur.
 3. **Décharge aux organes de la P.P.E.**
A la majorité des présents et représentés avec 19 voix pour et 1 abstention, décharge est donnée à la contrôlease et à l'administrateur pour l'exercice 2022.
 4. **Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(se)s aux comptes**
Il est rappelé que le mandat d'administrateur de RYTZ & CIE SA est reconduit tacitement d'année en année.
Le comité suivant est élu à l'unanimité pour un an :
Vérificateurs des comptes : Mme MEIER



Comité technique :

Mme MASSON

Mme GALASSO

Mme MESSINA

Monsieur BILLIEUX les remercie chaleureusement de leur investissement.

5. Travaux et propositions individuelles

5.1. Proposition de remplacement de containers

Les copropriétaires proposent de solliciter le concierge Monsieur AJVAZI pour ce travail. Seuls les deux containers métalliques seront remplacés, le troisième ayant déjà fait l'objet d'un changement récent.

Les copropriétaires proposent de voter un budget de **CHF 1'000.00 TTC**.

5.1.1. Devis de la société AJVAZI pour le remplacement de 3 containers pour un montant de CHF 1'437.80 TTC

A la majorité des copropriétaires, avec 18 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention, le devis de Monsieur AJVAZI est accepté pour le remplacement des 2 containers métalliques selon l'enveloppe financière de CHF 1'000.00 TTC.

5.1.2. Devis de la société ROCHAT pour le remplacement d'un container pour un montant de CHF 469.00 TTC

(Cf. 5.1.1)

5.1.3. Financement par le fond de rénovation

A la majorité des copropriétaires, avec 19 voix pour et 1 abstention, le financement par le fonds de rénovation est validé.

5.2. Proposition d'installation de mesures de sécurité pour la protection des personnes nécessitant l'accès à la toiture

A la majorité, les copropriétaires retiennent la solution du garde-corps flottant.

Les autres propositions ne sont donc pas retenues.

L'administrateur passe au vote.

5.2.1. Devis d'installation d'une ligne de vie et de points d'ancrage par l'entreprise RODA TOITURE pour un montant de CHF 24'695.60 TTC

(Cf. 5.2)

5.2.2. Devis de mise en place d'une ligne de vie par l'entreprise VERTIGE CONCEPT pour un montant de CHF 7'517.45 TTC

(Cf. 5.2)

5.2.3. Devis de mise en place de garde-corps flottant par l'entreprise VERTIGE CONCEPT pour un montant de CHF 7'732.85 TTC

A la majorité des copropriétaires avec 1 voix pour, 16 voix contre et 3 abstentions, le devis de l'entreprise VERTIGE CONCEPT est refusé.

5.2.4. Devis de mise en place d'une ligne de vie et de points d'ancrage par l'entreprise GENEUX DANCET pour un montant de CHF 7'467.40 TTC

(Cf. 5.2)



5.2.5. Devis de mise en place de garde-corps flottant par l'entreprise GENEUX DANCET pour un montant de CHF 10'250.00 TTC

Monsieur MAGNENAT note que le devis est de **CHF 10'250.00 HT** soit **CHF 10'818.45 TTC**.

Les copropriétaires suggèrent de favoriser l'offre de GENEUX DANCET qui entretient déjà la toiture de l'immeuble.

A la majorité des copropriétaires avec 15 voix pour, 2 voix contre et 3 abstentions, le devis de l'entreprise GENEUX DANCET est accepté.

5.2.6. Financement par le fonds de rénovation

A la majorité requise, avec 19 voix pour et 1 abstention, le financement par le fonds de rénovation des travaux d'installation de mesures de sécurité pour l'accès à la toiture est validé.

5.3. Proposition de détartrage de l'installation sanitaire par l'entreprise PAUL VAUCHER pour un montant de CHF 2'369.40 TTC

A la majorité des membres présents et représentés avec 20 voix pour, les travaux de détartrage de l'installation sanitaire sont validés.

5.3.1. Financement par le fonds de rénovation

A la majorité des membres présents et représentés, avec 20 voix pour, le financement des travaux de détartrage par le fonds de rénovation est approuvé.

5.4. Proposition de l'installation d'un clavier à code pour les entrées 7 et 9 pour un montant de CHF 1'567.85 TTC

A la majorité des membres présents et représentés, avec 3 voix pour et 17 voix contre, le devis de l'entreprise HUBER pour l'installation d'un clavier à code aux entrées 7 et 9 est refusé.

5.4.1. Financement par le fonds de rénovation

(Cf. 5.4)

5.5. Proposition d'effectuer un traitement anti-mousse des façades par l'entreprise MOOSFREL pour un montant de CHF 18'276.70 TTC

Madame GERBER informe l'Assemblée que le dernier ravalement remonte à 1996.

Après un long débat entre la réalisation de ce traitement et le projet de ravalement (isolation) des façades, l'administrateur passe au vote.

A la majorité des membres présents et représentés, avec 13 voix pour et 7 voix contre, le principe du traitement anti-mousse est rejeté.

Des offres seront soumises lors d'une prochaine Assemblée Générale proposer un ravalement dans le futur avec isolation pas l'extérieur.

5.5.1. Financement par le fonds de rénovation

(Cf. 5.5)

5.6. Demande par Madame PERRET d'un vote de principe pour l'agrandissement éventuel du local vélo

Madame PERRET signale qu'il s'agit d'un couvert à vélos.

L'administrateur en a pris bonne note et s'excuse pour l'erreur de nomination.



Des copropriétaires demandent à ce que certains vélos soient retirés car d'anciens résidents ont laissé leurs cycles en place, ces derniers prenant de la place inutilement et privant les autres utilisateurs d'un emplacement.

Les membres présents souhaitent le ré-étiquetage des vélos dans un délai imparti, tel que cela a été fait à l'automne passé par Monsieur AJVAZI.

A la majorité des membres présents et représentés, avec 19 voix pour et 1 abstention, la proposition de la remise en état du système d'accroche du local à vélo est validée.

Des devis seront demandés en ce sens et seront soumis à l'ordre du jour de la prochaine séance annuelle.

5.7. Prise de décision quant à la diminution de la fréquence des tontes

Après une longue discussion, les copropriétaires présents estiment qu'il est préférable de régler la lame de la tondeuse à sa hauteur maximum, sans pour autant changer la fréquence de tontes.

Les tontes doivent être effectuées en fonction des besoins.

Madame MASSON se propose d'être en charge du contrôle de la tonte par le concierge.

5.7.1. une fois toutes les deux semaines
(Cf. 5.7)

5.7.2. une fois par mois
(Cf. 5.7)

5.8. Autorisation à donner à Madame CONVERS pour la pose d'un stop parking sur sa place de parc extérieure n°15

Selon la majorité requise, avec 19 voix pour totalisant 715 %¹⁰⁰ et 1 abstention, Madame CONVERS est autorisée à procéder à l'installation d'un stop-parking sur sa place de parc extérieure.

6. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2023

Monsieur BILLIEUX commente la proposition de budget pour l'exercice 2023 et informe l'Assemblée que le budget prévu de CHF 90'000.00 est similaire à celui du précédent exercice, tout en précisant que le fonds de rénovation s'élevait à CHF 101'732.12 au 31 décembre 2022.

L'administrateur propose aux copropriétaires de faire un versement annuel de CHF 40'000.00 au fonds de rénovation.

A la majorité des copropriétaires avec 20 voix pour, tous les membres présents acceptent d'allouer ce montant, pour le prochain exercice.

Le budget de CHF 90'000.00, y compris CHF 40'000.00 d'attribution au fonds de rénovation est voté et accepté.

7. Divers

7.1. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée au mardi 26 mars 2024 à 17h00. Celle-ci sera susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.



Demande de Monsieur MAGNENAT pour l'envoi des documents en PDF

La digitalisation est au programme mais ne sera pas opérationnelle pour le moment.

Présence de rats dans les caves

Madame GERBER demande à ce que Monsieur AJVAZI puisse reboucher un trou devant les escaliers du n°7, côté noisetier.

L'administrateur fera le nécessaire auprès du concierge pour la réalisation de ce travail permettant aux nuisibles de ne plus s'y loger.

Erable mort côté collège

L'érable semble sec et le retrait de celui-ci serait inévitable.

Monsieur BILLIEUX diligentera un diagnostic de l'arbre et reprendra contact avec la Commune de Nyon au sujet du remplacement.

Suivant l'urgence et la sécurité, une discussion se tiendra avec les membres du comité technique pour prise de décision.

Muret de soutènement côté Route de Divonne, problématique d'affaissement le long des places de parc

Ce sujet sera relancé auprès de la Commune et des contre-offres seront demandées.

En effet, un devis transmis par la Commune nous a été soumis pour un montant supérieur à CHF 17'000.00 TTC.

Troubles du voisinage

Une famille pose problème notamment avec des interventions répétées de la Police et des épisodes de bagarres dans la PPE.

Une correspondance sera adressée au copropriétaire concerné afin de faire un point de situation et demander que les problèmes rencontrés avec ses locataires soient résolus.

Tentures en façade

L'Assemblée demande à ce que chaque copropriétaire entretienne les stores de leur balcon et procède au remplacement des tentures afin de maintenir l'esthétique de l'immeuble.

L'administrateur rappelle également que les fenêtres sont des parties privées et qu'il convient à chaque copropriétaire de s'assurer de leur bonne étanchéité et du remplacement de celles-ci.

Etanchéité des balcons

Des infiltrations d'eau par les joints des balcons ont été constatées par certains copropriétaires.

Des appels d'offre pour la remise en état de l'étanchéité des balcons de la PPE seront envoyés et feront partie intégrante de l'ordre du jour de l'Assemblée 2024.



Suppression des chaudières à gaz

Dans la ligne de la politique climatique, le Conseil fédéral prévoit à moyen terme, la suppression de l'installation des chaudières à gaz.

Monsieur BILLIEUX rappelle que la durée de vie d'une chaudière à gaz est de 15 ans.

L'installation en place dans la PPE sera rentabilisée d'ici à ce que le Canton décide de ne plus accepter ce type de chaudière dans les immeubles.

Bruits en chaufferie

Des copropriétaires signalent que des bruits en provenance de la chaufferie se sont propagés dans les appartements.

Le concierge ayant investigué en amont sera à nouveau sollicité afin qu'un point de situation soit fait à ce sujet.

Le cas échéant, le chauffagiste sera mandaté.


Réfection en peinture du marquage des places de parc extérieures

Ce sujet voté lors de l'Assemblée 2022 sera de nouveau suivi.

La problématique était le nombre de couches appliquées par les différentes sociétés nous ayant adressé leur offre et notamment le fait que la majorité des places sont la propriété d'une seule personne n'étant pas copropriétaire de millèmes dans la PPE.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h01.

RYTZ & CIE SA


A. BILLIEUX
Gérant

La Secrétaire


A. BENISTANT
Assistante

Annexe : - Rapport de gestion de l'exercice 2022 mis à jour au point 2 e), à la demande de Monsieur GAY, concernant le financement des travaux de remplacement des garde-corps des balcons

LE PRESENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, IL SERA CONSIDERE COMME ACCEPTE; SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART, PAR ECRIT, DANS LES TRENTE JOURS DES SON EXPEDITION.

Nyon, le 29 mars 2023



RYTZ & CIE SA
NYON - LAUSANNE

7, AV. ALFRED-CORTOT
CASE POSTALE 1360
1280 NYON 1
CH. CHAMBERY
TVA N° CHE-102.223.864 TVA
www.rpz-rytz.ch
+41 58 810 36 00

Lettre adressée à tous
les copropriétaires de la
PPE « JARDINIÈRE 7-9 »
Chemin de la Jardinière 7-9
1280 Nyon

N/réf. ABl/abe

Nyon, le 29 mars 2023


PPE « JARDINIÈRE 7-9 » sise Chemin de la Jardinière 7-9 à 1260 Nyon
Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 28 mars 2023

Madame, Monsieur,

Nous avons l'avantage de vous remettre, sous ce pli, le procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 28 mars 2023.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


A. BILLIEUX
Gérant

RYTZ & CIE SA

A. BENISTANT
Assistante

Annexe : - Procès-verbal
- Décompte individuel



P.P.E. Chemin de la Jardinière 7-9
1260 Nyon

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 07.05.2024
PROCES-VERBAL**

Madame Pagano, représentant l'agence immobilière RYTZ & CIE SA, ouvre la séance à 17 heures 00 et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée par lettre simple datant du 30 avril 2024.
18 copropriétaires sur 30 sont présents ou représentés ce qui totalise 630 ‰. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Monsieur Hurator quitte la séance à 17h12, totalisant 606‰ sur 1000‰.

L'ordre du jour suivant est adopté à l'unanimité :

	Majorité requise
1. Présentation des comptes par l'administrateur	-
2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2023	Simple
3. Décharge aux organes de la P.P.E	Simple
4. Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(se)s aux comptes	Simple
5. Discussion et décision le remplacement des deux portes d'entrée des deux bâtiments	Simple
5.1 Décision concernant le devis de la société 2G INOX SARL pour un montant de CHF 23207.- TTC sans cylindre sans gâche électrique sans système de digicode	Simple
5.2 Décision concernant le devis de la société CHARRIERE pour un montant de CHF 17135,70 TTC avec gâche sans cylindre conservation du cadre métallique	Simple
5.3 Décision concernant le devis de la société DUCREUX pour un montant de CHF 47520,75 TTC tous compris avec système digicode	Simple
5.3 Décision concernant le devis de la société OPEN & CLOSE pour un montant de CHF 28689,75 TTC sans cylindre sans gâche électrique sans système de digicode	Simple
5.4 Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation	Simple

6.	Discussion et décision le remplacement du système d'ouverture actuel des deux portes par un digicode	Simple
6.1	Décision concernant le devis de la société BUCH ELECTRICITE SA pour un montant de CHF 4604.- TTC avec serrurerie comprise	Simple
6.2	Décision concernant le devis de la société	Simple
6.3	Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation	Simple
7.	Discussion et décision pour la remise en état des joints d'étanchéité de l'ensemble des balcons des deux bâtiments	Simple
7.1	Décision concernant le devis de la société VACCA pour un montant de CHF 6258,99 TTC	Simple
7.2	Décision concernant le devis de la société PHIDA ETANCHEITE en attente	Simple
7.3	Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation	Simple
8.	Discussion et décision pour remise en état des marquages au sol pour l'ensemble des stationnements extérieurs	Simple
8.1	Décision concernant le devis de la société RAMA PEINTURE pour un montant de CHF 3070,58 TTC y compris remise en peinture de l'aire à containers	Simple
8.2	Décision concernant le devis de la société ANGEL RENOVATION pour un montant de CHF 6855,90 TTC y compris remise en peinture de l'aire à containers	Simple
8.3	Décision concernant le devis de la société TRACEROUTE SA pour un montant de CHF 1048,55 TTC	Simple
8.4	Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation	Simple
9.	Discussion et décision concernant la sécurisation de la toiture selon entretien de la société GENEUX DANCET	Simple
9.1	Décision concernant le devis de la société GENEUX DANCET pour un montant de CHF 10250.- HT.	Simple
9.2	Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation	Simple
10.	A la demande de Madame GERBER discussion pour la mise en place de compteurs individuels chauffage pour chaque appartements afin de décompter la consommation de chaque copropriétaires	Simple
11.	Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation année 2024	Simple
12.	Divers	-
12.1	Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale	-

L'ensemble des copropriétaires décide de suivre l'avis du comité technique et donne leur accord pour la reconduction avec une remise commerciale de 10 % des honoraires de la Régie sur l'exercice 2023. Ceux-ci seront versés sur le compte du fonds de rénovation.

Par ailleurs, Monsieur De Amaral Carvalho signale qu'il a reçu divers rappels sans avoir reçu les premiers rappels et souhaite qu'un contrôle soit effectué à ce sujet. L'ensemble des copropriétaires indique qu'il n'est pas le seul dans ce cas.

Un contrôle sera fait et un retour sera communiqué à tous. Si cela s'avère exact, les frais de rappels seront supprimés pour les copropriétaires n'ayant pas reçu de premier rappel.

3. Décharge aux organes de la P.P.E.

Décharge est donnée aux contrôleurs et à l'administrateur pour l'exercice 2023.

4. Nominations

Il est rappelé que le mandat d'administrateur de RYTZ & CIE SA est reconduit tacitement d'année en année.

Le comité suivant est élu à l'unanimité pour un an :

Vérificateurs des comptes : Madame Jacqueline Meier, Madame Convers, Madame Maria Del Carmen Frei Fernandez

Suppléant : Madame Viviane Mermod-Gasser (comité technique), Monsieur Magnegnât (contrôleur aux comptes)

Comité technique : Madame Chloe Maason, Madame Sabrina Galasso, Madame Bernadette Gerber, Madame Maria Del Carmen Frei Fernandez

Madame Messina se retire du comité technique et nous la remercions de son travail.

5. Discussion et décision le remplacement des deux portes d'entrée des deux bâtiments

Madame Pagano prend la parole et donne une explication des devis annexés à la convocation.

L'ensemble des copropriétaires souhaite échanger sur le sujet.

Madame Galasso estime que ce point devra faire l'objet d'une discussion lors d'une réunion entre le comité technique et l'administrateur.

Les copropriétaires se demandent si l'assurance pourrait intervenir. Madame Pagano explique que pour déclarer ce sinistre, il faudrait déposer une plainte pour vandalisme.

Madame Pagano précise que les portes sont très anciennes et conseille de les remplacer pour assurer la sécurité de l'ensemble des résidents.

L'ensemble des copropriétaires souhaite faire réparer les portes actuellement endommagées.

Madame Pagano prend note de cela et fera intervenir le prestataire.

Madame Galasso précise qu'elle reste perplexe quant à la réparation de la porte.

L'ensemble des copropriétaires estime qu'il est préférable de conserver la clé et l'interphone existants, sans installer de digicode.

5.1. Décision concernant le devis de la société ZG INDX SARL pour un montant de CHF 23207.- TTC sans cylindre sans gâche électrique sans système de digicode

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

1. Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'administrateur

Chaque copropriétaire a reçu un exemplaire des comptes, vérifiés par les contrôleurs aux comptes. Madame Pagano propose alors à chaque copropriétaire de poser toutes les questions relatives aux comptes. Puisque plus personne ne demande la parole, le point suivant est abordé.

2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2023

Madame Meier présente le rapport qu'elle a établi. Madame Pagano tient à remercier Madame Meier pour son travail rigoureux.

Monsieur Magnegnât demande à obtenir le bilan comptable de l'exercice 2023. Madame Pagano prend note de cette demande et transmettra le bilan à l'ensemble des copropriétaires lors de l'envoi du procès-verbal.

À la majorité des copropriétaires présents et représentés, les comptes sont approuvés avec cinq abstentions de Monsieur Frei, Monsieur Gay, Monsieur Magnegnât, Monsieur De Amaral Carvalho, Monsieur et Madame Mermod-Gasser, et Monsieur Garcia pour un montant de CHF 75'613.68 TTC.

Madame Galasso prend la parole et tient à préciser que l'ensemble des copropriétaires est excédé à l'encontre de la Régie RYTZ & CIE SA et trouve inadmissible que la direction ne soit pas présente afin de pouvoir expliquer pourquoi ils sont restés sans informations et surtout que le comité technique n'ait pas été prévenu du changement d'administrateur. Néanmoins, Madame Galasso précise que Mesdames Pagano et Musli ne sont pas responsables des défaillances de la Régie compte tenu de leurs arrivées récentes.

Madame Galasso rappelle qu'au cours de l'année écoulée, elle a dû effectuer le travail de la compagnie RYTZ & CIE SA et, à plusieurs reprises, elle a informé par courriel la Régie des problèmes qu'auraient dû être pris en charge. De plus, elle précise que ses innombrables courriels sont restés sans réponse.

Le comité technique souhaite pouvoir discuter sans la présence de l'administratrice avec l'ensemble des copropriétaires afin de prendre une décision sur la reconduction du mandat de l'administrateur.

Madame Pagano et Madame Musli sortent de la salle de réunion pour laisser discuter les copropriétaires.

Madame Galasso revient chercher Madame Pagano et Madame Musli.

Madame Messina tient à souligner que Madame Galasso a fait la plus grande part du travail.

Madame Galasso signale qu'elle est prête à continuer à faire partie du comité technique, à condition d'être épaulée par les autres membres.

Madame Pagano précise que, suite à sa rencontre avec le comité technique et à la reprise des dossiers, celle-ci a remonté les revendications du comité technique à sa direction. Celle-ci a proposé la gratuité des honoraires pour la gestion et tenue d'une assemblée générale extraordinaire pour un montant de CHF 500.-.

Les copropriétaires ne sont pas satisfaits de ce dédommagement et demandent à Madame Pagano une diminution conséquente des honoraires de la part de la Régie pour l'année 2023.

Monsieur Frei précise qu'une remise de la direction de 10 % des honoraires sur l'exercice 2023 serait appréciée et propose que le montant de cette remise soit versé sur le compte du fonds de rénovation.

Madame Pagano demande si le rabais peut être modulable entre 7 et 10 %.

Les copropriétaires restent fermes et demandent une remise de 10 %.

Madame Galasso tient à remercier Madame Pagano pour son investissement et le travail de reprises réalisés depuis leur arrivée et propose aux copropriétaires de reconduire le mandat afin de donner une dernière chance à la Régie.

Jamais communiqué d'offre.
Madame Mermod-Gasser se porte volontaire afin que le test puisse être réalisé sur son balcon.
A l'unanimité, les copropriétaires présents et représentés valident l'offre de la société BERTOLIT pour un montant de CHF 1'519.89 TTC.

Madame Mermod-Gasser demande à ce que la société Bertolit puisse aussi contrôler les pignons de son balcon qui sont en mauvais état.

7.1 ~~Décision concernant le devis de la société VACCA pour un montant de CHF 6258.99 TTC~~

Ce point a fait l'objet d'un refus.

7.2 ~~Décision concernant le devis de la société PHIDA ETANCHÉITE en attente~~

Ce point a fait l'objet d'un refus.

7.3 ~~Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation~~

A la majorité des copropriétaires présents et représentés, le point 8 est validé, et ils souhaitent financer ces travaux par le budget des charges courante de la copropriété.

8 ~~Discussion et décision pour remise en état des marquages au sol pour l'ensemble des stationnements extérieurs~~

Madame Pagano rappelle que ce sujet a déjà fait l'objet d'une discussion lors de la dernière assemblée générale.

Une discussion s'installe sur le sujet, à l'issue de laquelle les copropriétaires sollicitent que cette dépense soit répartie en fonction du nombre de places de chacun.

Madame Pagano reprendra contact avec les prestataires et communiquera un cahier des charges incluant une double couche, les numéros, les visiteurs, les conteneurs, ainsi que la clarification du nombre de parkings appartenant à la copropriété.

Madame Pagano prendra également contact avec les copropriétaires possédant plusieurs places de parking afin de savoir s'ils sont d'accord pour régler leur quote-part.

8.1 ~~Décision concernant le devis de la société RAMA PEINTURE pour un montant de CHF 3070.58 TTC y compris remise en peinture de l'aire à conteneurs~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

8.2 ~~Décision concernant le devis de la société ANGELS RENOVATION pour un montant de CHF 6855.90 TTC y compris remise en peinture de l'aire à conteneurs~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

8.3 ~~Décision concernant le devis de la société TRACEROUTE SA pour un montant de CHF 1048.55 TTC~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

8.4 ~~Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

9 ~~Discussion et décision concernant la sécurisation de la toiture selon l'entraid de la société GENEUX DANCET~~

6

5.2 ~~Décision concernant le devis de la société CHARRIERE pour un montant de CHF 17135.70 TTC avec gâche sans cylindre conservation du cadre métallique~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5.3 ~~Décision concernant le devis de la société DU CREUX pour un montant de CHF 47520.75 TTC tous compris avec système digicode~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5.4 ~~Décision concernant le devis de la société OPEN & CLOSE pour un montant de CHF 28889.75 TTC sans cylindre sans gâche électrique sans système de digicode~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5.5 ~~Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation~~

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

6 ~~Discussion et décision le remplacement du système d'ouverture actuel des deux portes par un digicode~~

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés refusent ce point.

6.1 ~~Décision concernant le devis de la société BUCH ELECTRICITE SA pour un montant de CHF 4604.- TTC avec serrurerie comprise~~

Ce point a fait l'objet d'un refus.

6.2 ~~Décision concernant le devis de la société~~

Ce point a fait l'objet d'un refus.

6.3 ~~Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation~~

Ce point a fait l'objet d'un refus.

7 ~~Discussion et décision pour la remise en état des joints d'étanchéité de l'ensemble des balcons des deux bâtiments~~

Madame Pagano prend la parole et lit le rapport communiqué par la société BERTOLIT. Ce rapport ainsi que l'offre sera joint au procès-verbal.

L'offre de la société BERTOLIT est estimée à un montant de CHF 1'519.89 TTC pour un seul balcon.

Madame Pagano propose de faire un balcon test avant d'entamer tous les travaux.

Madame Convers précise que le nettoyage des rigoles doit être effectué. Madame Pagano prend note de cela et une circulaire sera envoyée.

Madame Convers demande à Madame Pagano si Madame Bénistant, ancienne assistante de Monsieur Billieux, a transmis le dossier qui lui avait été communiqué par ses soins. Madame Pagano confirme que non.

Madame Convers communiquera ce dossier à Madame Pagano pour reprise.

Monsieur Frei demande que la société BALZAM soit relancée.

Madame Masson précise que cette société n'est jamais venue constater les désordres sur la copropriété et n'a

5

Madame Pagano demande si ce point avait fait l'objet d'une validation d'offre lors de la précédente assemblée générale ordinaire. Les copropriétaires confirment que le devis de la société Geneux Dancet avait déjà fait l'objet d'un accord lors de la dernière assemblée générale.

Madame Pagano reprendra contact avec la société GENEUX DANCET afin de faire réaliser ces travaux.

9.1 Décision concernant le devis de la société GENEUX DANCET pour un montant de CHF 10250.- HT

Selon le point 9.

9.2 Validation du financement des travaux par le fonds de rénovation

Selon le point 9.

10 A la demande de Madame GERBER, discussion pour la mise en place de compteurs individuels, chauffage pour chaque appartement afin de décompter la consommation de chaque copropriétaire

Madame Gerber prends la parole afin d'expliquer sa demande.

Les copropriétaires échangeront sur ce sujet.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

11 Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2024

Le budget de CHF 90'000 TTC, y compris CHF 40'000 TTC d'attribution au fonds de rénovation est voté et accepté.

12 Divers

- Madame Convers se demande pourquoi il y a une lumière violette constamment allumée dans une des caves. Madame Galasso demandera au concierge de vérifier.
- Madame Gerber demande si Monsieur Aiyazi peut reboucher le trou à l'entrée du numéro 9 (porte d'accès de la cave).
- Madame Mermod-Gasser précise qu'il y a un téléphone branché au numéro 7. Madame Convers indique que ces téléphones sont liés aux interphones et ne devraient pas être supprimés.
- Madame Galasso souhaite recevoir les attestations fiscales rapidement ainsi que les décomptes de bouclier des comptes de l'exercice 2023. Madame Pagano précise que les décomptes de bouclier et les attestations sont généralement envoyées par le service comptabilité un mois après validation de l'assemblée générale.
- Madame Mermod-Gasser souhaite savoir s'il est possible de faire deviser la remise en peinture du toit de la copropriété en blanc pour éviter l'absorption de la chaleur par le bâtiment lors de forte canicule.
- Madame Mermod-Gasser demande si l'on peut envisager la réalisation d'un avant-toit.

12.1 Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée le 19 mars 2024 – 17h00. Celle-ci sera susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h49.

Ryz & Cie SA

Edith Pagano
Administrateur PPE

La Secrétaire

Sherron Musji
Assistante PPE

LE PRESENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, IL SERA CONSIDERE COMME ACCPTE, SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART, PAR ECRIT, DANS LES TRENTE JOURS DES SON EXPEDITION.

Nyon, le :07.06.2024

VOUS CHERCHEZ A VENDRE OU LOUER UN BIEN IMMOBILIER ?

Notre service des ventes est à votre disposition pour estimer votre bien et procéder à sa mise en vente. Vous profitez d'une force de vente de premier ordre avec l'avantage d'avoir un seul interlocuteur. En cas d'intérêt, nous vous laissons le soin de prendre contact avec nos courtiers par téléphone au +41 (0)58 870 36 70 ou 35 60 ou par e-mail à vente-VD@sgg.ch. En ce qui concerne la location de votre bien, nous tenons à préciser que si notre agence administre la copropriété où se situe l'objet, vous bénéficiez de conditions préférentielles. Vous pouvez joindre les collaborateurs de notre service location au +41 (0)58 870 37 46 ou 35 61 ou par e-mail à location-VD@sgg.ch



Avenue Alfred-Cortot 7
1260 NYON

A l'atli. de Madame Edlith PAGANO

Genève, le 24 avril 2024

Traité par : Adrien GROS / Stéphanie PERRITAZ
Tel : 079 129 01 02
adrien.gros@bertoliti.ch

Affaire n° 20241722

Concerne : Chemin de la Jardinière 7-9 - 1260 Nyon
Reprise de l'ensemble des joints d'étanchéité des balcons.

Chère Madame,

Nous sommes passés sur site en date du 19 avril et on pu nous entretenir avec le concierge.

Nous aurions besoin de quelques précisions :

Nous avons constaté 10 balcons répartis de la manière suivante : 5 par bâtiment et séparés par un joint de dilatation.

En effet une infiltration d'eau semble se faire par ces joints. Or, nous pensons que des endroits souffriront également de problèmes de maçonnerie. Il est possible qu'en refaisant les joints de dilatation les infiltrations s'arrêtent.

Cependant ceci ne sera pas durable car des joints au sol sont très limités par une étanchéité à long terme. Afin de chiffrer correctement ces travaux nous précisons de réaliser un balcon test.

Par exemple le dernier étage qui est très endommagé. Nous vous proposons de nous adresser un bon de HT 1000.- fis qui nous permettrait de reprendre le joint et proposer une bande de résine au dessus et prolonger ainsi la durabilité.

Nous pouvons nous engager forfaitairement pour cette étape et à l'issu nous pourrions vous proposer une solution durable pour ces travaux.

Il est à noter que les séparations des balcons peuvent être un problème, si certains d'entre eux ont été directement encrés dans le joint de dilatation (ce qui n'a pas l'air d'être le cas). Ils ont tous, des positions différentes.

Monsieur Adrien GROS reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Adrien GROS

BERTOLI SA (GE)
Rue des Jaunes 43
1227 Carouge
022 737 77 91
bertoli@bertoliti.ch

BERTOLI SA (VD)
Chemin des Trois-Ponts 1
1024 Ecublens
021 305 27 81
bertoli@bertoliti.ch

BERTOLI SAIL (FRANCE)
1036 Avenue de Genève
74160 Saint-Julien-en-Genève
+33 4 50 87 27 98
bertoli@bertoliti.ch

www.bertoliti.ch

N° de contribution : CH161025844.503



RYTZ & CIE SA
Avenue Alfred-Cortot 7
1260 NYON

DEVIS N° 20241722 - D50517

Pour traiter : Adrien GROS / Stéphanie PERRITAZ
Division UR
adrien.gros@bertoliti.ch
079 129 01 02 / 049 554 02 55

A l'atli. de Madame Edlith PAGANO
Genève, le 24 avril 2024

Concerne : Chemin de la Jardinière 7-9 - 1260 Nyon
Reprise de l'ensemble des joints d'étanchéité des balcons.

Selon votre demande de devis n° 908 042 du 14/04/24.

1 Installation :

1.1	Déplacement du personnel, du matériel et de l'outillage nécessaires à la bonne exécution des travaux	Forfait	1,00	150,00	150,00
1.2	Installation de chantier comprenant l'amenée à pied d'œuvre du matériel et des matériaux nécessaires à l'exécution des travaux, y compris rempli en fin d'exécution.	Forfait	1,00	100,00	100,00
1.3	Protection des zones périphériques au travail à effectuer y.c rempli en fin d'œuvre	Forfait	1,00	50,00	50,00
2	Balcon test au niveau des joints souples :				
2.1	- Arrachage du joint - Préparation et fond de forme - Exécution d'un nouveau joint - Nettoyage	Forfait	1,00	1 000,00	1 000,00

Ce poste comprendra l'analyse de la situations des séparations de balcons (fixés ou non dans la séparation des dalles). Nous pourrions étudier la possibilité d'appliquer une résine fibrée ou pas.

BERTOLI SA (GE)
Rue des Jaunes 43
1227 Carouge
022 737 77 91
bertoli@bertoliti.ch

BERTOLI SA (VD)
Chemin des Trois-Ponts 1
1024 Ecublens
021 305 27 81
bertoli@bertoliti.ch

BERTOLI SAIL (FRANCE)
1036 Avenue de Genève
74160 Saint-Julien-en-Genève
+33 4 50 87 27 98
bertoli@bertoliti.ch

www.bertoliti.ch

N° de contribution : CH161025844.503

BERTOLIT

3 Global : Forfait 1,00 180,00 180,00

Matériau, outillage, consommables, protections
et taxes de décharge

Total HT	CHF	1 480,00
Rabais de régie 5%	CHF	-74,00
Total net HT	CHF	1 406,00
TVA 8,10%	CHF	113,89
Total TTC	CHF	1 519,89

Pour son Accessoir le 33/06/2024

RYZ & CIE S.A.
NYON

BERTOLIT SA (GE)
Rue de la Jaume 43
1227 Corcuzog
027 777 77 81
bertolit@bertolit.ch

BERTOLIT SA (VD)
Chemin des Trés-Ponts 1
1024 Ecublens
021 330 77 81
bertolit@bertolit.ch

BERTOLIT SARL (FRANCE)
10 bis avenue de Genève
74160 Sakhil-Juvenin-Genève
+33 4 50 87 27 98
bertolit@bertolit.fr

www.bertolit.ch

N° de contribution : CH-105844.543



Etat de répartition - Charges PPE

JARDINIÈRE 7-9 - Nyon

Du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023

N°: 60017 / EPA
Propriétaire: JARDINIÈRE 7-9
Traitement N° 6832

Page 1/1

Récapitulatif par copropriétaire

N° copropriétaire	Copropriétaire	Quote part	Provisions facturées	Décompte
408803	A. BRÜNGGER B., D., S. et R. Gerber,	-1'513.65 D	3'716.00 C	2'202.35 C
113829	AUBERSON Yves	-917.35 D	1'092.00 C	174.65 C
144281	BAIRD Petita	-2'646.50 D	3'156.00 C	509.50 C
144442	BOPP Luc-Etienne	-1'890.20 D	2'258.00 C	365.80 C
156191	CARAZZETTI Lada	-1'965.85 D	2'340.00 C	374.15 C
156587	CONVERS Renata	-2'646.50 D	3'156.00 C	509.50 C
130196	CRUDO Antonietta, Marilena & Gian-Matteo	-2'873.30 D	3'420.00 C	546.70 C
137981	DE AMARAL CARVALHO Henrique	-3'024.55 D	3'600.00 C	575.45 C
116056	DEMARCO Yannick	-3'100.35 D	3'696.00 C	595.65 C
113830	EVARD AUBERSON Sophie	-897.25 D	1'068.00 C	170.75 C
126893	FREI FERNANDEZ Maria Del Carmen	-2'873.45 D	3'420.00 C	546.55 C
146726	GALASSO Sabrina	-3'100.05 D	3'696.00 C	595.95 C
411981	GARCIA DE DIEGO Xavier	-955.55 D	564.00 C	-391.55 D
137635	GAY Maurice	-2'873.25 D	3'420.00 C	546.75 C
118413	GEISER RIHS Pierrette Claudine	-453.75 D	540.00 C	86.25 C
141041	GERBER Bernadette	-1'122.35 D	0.00	-1'122.35 D
141040	GERBER Rémy	-718.45 D	856.00 C	137.55 C
123812	GREEN Adelina	-1'814.75 D	2'160.00 C	345.25 C
158089	GREEN Adelina	-3'024.60 D	3'612.00 C	587.40 C
114587	HANSON Denisa	-2'646.40 D	3'156.00 C	509.60 C
121456	HAUSER Didier	-2'646.50 D	3'156.00 C	509.50 C
122488	HURATOR Pascal	-1'814.70 D	2'160.00 C	345.30 C
141686	KESSENS Walburga	-2'646.45 D	3'156.00 C	509.55 C
113767	MAGNENAT Noël-Henri	-1'890.25 D	2'256.00 C	365.75 C
117007	MASSON Chloé	-2'646.35 D	3'156.00 C	509.65 C
120595	MEIER Jacqueline	-1'814.80 D	2'160.00 C	345.20 C
137215	MERMOD Michel & Viviane	-2'646.60 D	5'402.85 C	2'756.25 C
145517	MESSINA MANTI Roberta	-1'814.70 D	2'160.00 C	345.30 C
123585	NYAGA Richard & Ada	-2'571.00 D	3'060.00 C	489.00 C
134031	PERRET Marcel	-2'797.65 D	3'336.00 C	538.35 C
143651	RUFENACHT Bernhard	-2'646.55 D	2'893.00 C	246.45 C
125007	SPINELLO Michele	-1'890.45 D	2'256.00 C	365.55 C
110334	ZANETTI Stefano	-6'729.60 D	8'016.00 C	1'286.40 C
Total		-75'613.70 D	92'091.85 C	16'478.15 C

**Etat de répartition - Chauffage/Eau chaude**

JARDINIÈRE 7-9 - Nyon

Du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023

N°: 60017 / EPA
Propriétaire: JARDINIÈRE 7-9
Traitement N° 6893

Page 1/1

Récapitulatif par copropriétaire

N° copropriétaire	Copropriétaire	Quota part	Provisions facturées	Décompte
408803	A. BRÜNGGER B., D., S. et R. Gerber,	-525.40 D	575.00 C	49.60 C
113829	AUBERSON Yves	-771.85 D	660.00 C	-111.85 D
144281	BAIRD Petita	-1,137.10 D	780.00 C	-357.10 D
144442	BOPP Luc-Etienne	-806.30 D	1,080.00 C	273.70 C
156191	CARAZZETTI Lada	-806.30 D	0.00	-806.30 D
156587	CONVERS Renata	-1,137.10 D	1,755.00 C	617.90 C
130196	CRUDO Antonietta, Marilena & Gian-Matteo	-1,192.30 D	1,080.00 C	-112.30 D
137981	DE AMARAL CARVALHO Henrique	-1,268.15 D	840.00 C	-428.15 D
116056	DEMARCO Yannick	-1,268.15 D	1,080.00 C	-208.15 D
126893	FREI FERNANDEZ Maria Del Carmen	-1,192.30 D	840.00 C	-352.30 D
146726	GALASSO Sabrina	-1,268.15 D	1,020.00 C	-248.15 D
411981	GARCIA DE DIEGO Xavier	-1.85 D	0.00	-1.85 D
137635	GAY Maurice	-1,192.30 D	1,080.00 C	-112.30 D
141040	GERBER Rémy	-1,285.35 D	977.50 C	-307.85 D
123812	GREEN Adeline	-771.85 D	742.50 C	-29.35 D
158089	GREEN Adeline	-1,137.10 D	945.00 C	-192.10 D
114587	HANSON Denisa	-1,137.10 D	1,722.50 C	585.40 C
121456	HAUSER Didier	-1,137.10 D	840.00 C	-297.10 D
122488	HURATOR Pascal	-771.85 D	742.50 C	-29.35 D
141686	KESSENS Walburga	-1,137.10 D	945.00 C	-192.10 D
113767	MAGNENAT Noël-Henri	-806.30 D	0.00	-806.30 D
117007	MASSON Chloé	-1,137.10 D	1,390.50 C	253.40 C
120595	MEIER Jacqueline	-771.85 D	742.50 C	-29.35 D
137215	MERMOD Michel & Viviane	-1,137.10 D	1,890.00 C	752.90 C
145517	MESSINA MANTI Roberta	-771.85 D	1,215.00 C	443.15 C
123585	NYAGA Richard & Ada	-1,088.90 D	780.00 C	-308.90 D
134031	PERRET Marcel	-1,137.10 D	1,755.00 C	617.90 C
143651	RUFENACHT Bernhard	-1,137.10 D	1,680.00 C	542.90 C
125007	SPINELLO Michele	-806.30 D	742.50 C	-63.80 D
110334	ZANETTI Stefano	-2,480.45 D	2,497.50 C	37.05 C
Total		-31,198.75 D	30,378.00 C	-820.75 D

Bilan au 31.12.2023

60017 Ch. de la Jardinière 7 & 9 Monnaie CHF
Groupe SPG-RYTZ

Numéro	Désignation	Solde
Actifs		
10	Actifs circulants	
1090	Compte d'attente/de passage	-477.75
1100	Débiteurs copropriétaires collectif	11,862.80
1199	Collectif bouclément PPE	14,838.10
115101	C/C Régie	24,177.81
10	Total Actifs circulants	50,400.96
Total Actifs		50,400.96

Bilan au 31.12.2023

60017 Ch. de la Jardinière 7 & 9 Monnaie CHF
Groupe SPG-RYTZ

Numéro	Désignation	Solde
Passifs		
20	Dettes à court terme	
2000	Fournisseurs	-4,930.60
20	Total Dettes à court terme	-4,930.60
23	Passifs de régularisation	
2301	Versement d'avances copropriétaires collectif	-6,395.00
23	Total Passifs de régularisation	-6,395.00
29	Réserves et bénéfice ou perte	
2979	Bénéfice / perte de l'exercice reporté	-24,979.06
29	Total Réserves et bénéfice ou perte	-24,979.06
	Passifs avant le bénéfice net	-36,304.66
	Bénéfice réel	-14,096.30
	Total Passifs	-50,400.96



**Situation du compte
JARDINIÈRE 7-9 - Nyon**

Du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023

N° : 60017 / EPA
Propriétaire : JARDINIÈRE 7-9

Page 1/2

Compte de charges (résumé)	<i>Exercice 2022</i>	<i>Budget 2023</i>	<i>Exercice 2023</i>	<i>Ecart</i>
Produits				
Recettes diverses	1'071.85 C	1'000.00 C	1'299.20 C	29.92%
Pertes sur loyers	-632.45 D			
Total Produits	439.40 C	1'000.00 C	1'299.20 C	29.92%
Charges courantes				
Assurances	-4'469.50 D	-5'000.00 D	-5'315.70 D	6.31%
Eau & Electricité	-4'098.95 D	-4'000.00 D	-4'099.38 D	2.48%
Honoraires et frais de gérance	-15'013.90 D	-15'000.00 D	-15'013.90 D	0.09%
Administration	-100.00 D			
Conclergerie	-12'917.10 D	-12'000.00 D	-14'915.70 D	24.30%
Contentieux et autres frais	-442.09 D	-500.00 D	-1'467.70 D	193.54%
Total Charges courantes	-37'041.54 D	-36'500.00 D	-40'812.38 D	11.81%
Charges d'entretien				
Immeuble	-1'400.35 D	-8'500.00 D	-4'405.70 D	-48.17%
Entretien extérieur	-127.40 D	-1'000.00 D		-100.00%
Travaux suite sinistre	2'366.95 C		-516.95 D	
Gros travaux	-119'222.00 D		14'026.30 C	
Contrats d'entretien périodique	-5'195.60 D	-5'000.00 D	-5'204.15 D	4.08%
Total Charges d'entretien	-123'578.40 D	-14'500.00 D	3'899.50 C	-126.89%
Mouvements Fonds de rénovation				
Fonds de rénovation	-40'000.00 D	-40'000.00 D	-40'000.00 D	
Total Mouvements Fonds de rénovation	-40'000.00 D	-40'000.00 D	-40'000.00 D	
Solde du compte de charges	-200'180.54 D	-90'000.00 D	-75'613.68 D	-15.98%



Situation du compte
JARDINIÈRE 7-9 - Nyon
Du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023

N° : 60017 / EPA
Propriétaire : JARDINIÈRE 7-9

Page 2/2

Compte de charges (résumé) *Exercice 2022* *Budget 2023* **Exercice 2023** *Ecart*

Solde du fonds de rénovation : 99'950.77

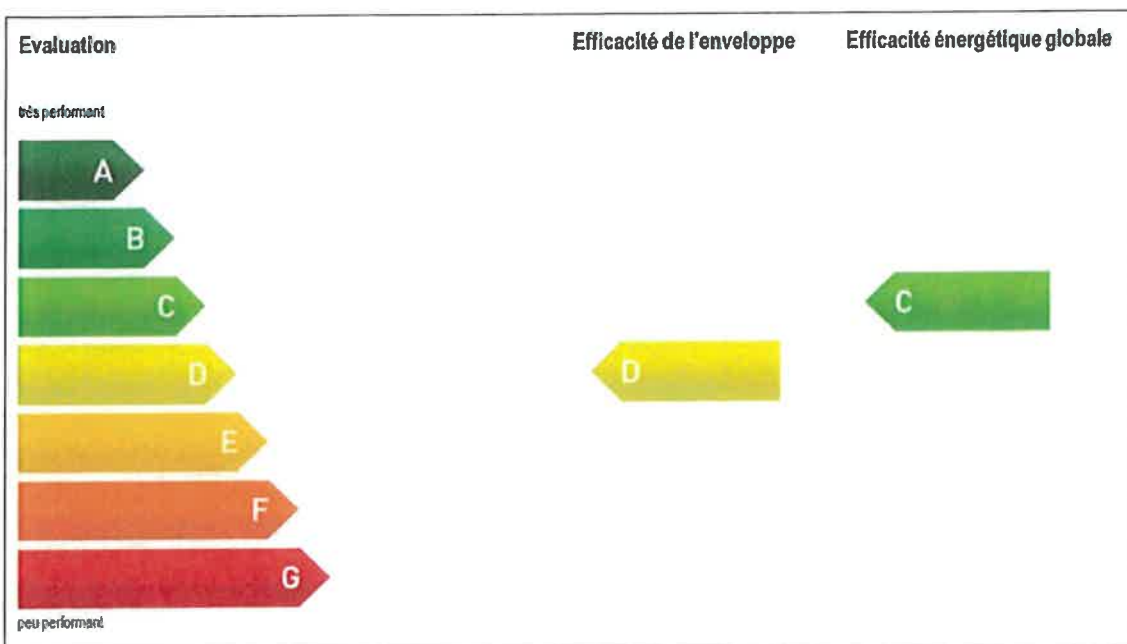
Plan comptable charges ppe, rubriques détaillées (Période décompte : 01.01.2023 - 31.12.2023)


Mode de répartition	Unités	Coût par unité	Charges à répartir
Millièmes	1'000.00	75.61370000	75'613.70
Attrib. fonds de rénovation	0.00	0	0.00

**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE
CANTONAL DES BÂTIMENTS -
CECB®**



Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif	 VD-00013985.02
Année de construction:	1961	
Nom de projet/Adresse:	Chemin de la Jardinière 9 1260 Nyon	
N° EGID:	812421_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	50 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	11.03.2021
Efficacité énergétique globale:	135 kWh/(m²a)	Émetteur (expert): Yvan Buccioli YVAN BUCCIOLI CONSULTING Chemin des Mélèzes 31 1197 Prangins	
Equivalent-CO2:	24 kg/(m²a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)		 Tampon, signature:	
Chauffage:	133'000 kWh/a		
Eau chaude:	57'000 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère:	50'870 kWh/a		



Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]			Producteur de chaleur			
					Degré de couverture / rendement			
					Chauffage	Eau chaude sanitaire	Année de construction	
Total de la surface de référence énergétique [m²]	2'200		Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m	Chaudière gaz à condensation	100 % / 0.95	100 % / 0.95	2020
Nombre d'appartements	29							
Nombre moyen de pièces	≤ 3.5							
Étages entiers	5	Toit/plafond	1.0	-				
Facteur d'enveloppe	1.10	Mur	0.31	-				
Station météo		Sol	-	0.52				
Payeme		Fenêtres et portes	1.1	-				
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]			
Habitat collectif (2'200)					Puissance thermique spéc. *		23	
Installations de ventilation	V/AE [m³/(h.m²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard		Valeur-limite	Valeur-cible
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70	Inst. PV effect Inst. PV prise en c.	-	-	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2009)		33	26
Hotte aspirante	Bon	Installation CCF			Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)		113	
Extraction air vicié Salle de bains/WC	Bon							

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte
 * La puissance thermique spécifique P_h , représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	D	L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique moyenne. Les déperditions dépassent de près de 2 fois les exigences actuelles pour les nouvelles constructions.				
Efficacité énergétique globale	C	L'efficacité énergétique globale est convenable. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse légèrement celui des nouvelles constructions.				
Enveloppe du bâtiment			Technique du bâtiment			
	Intact	Légèrement usé	Usé	Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon	Fe					
Bon						
Moyen		Mu				
Insuffisant		To, Sol c. n-c.				

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, légèrement usé, usé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

Indications en vue d'une éventuelle rénovation

Enveloppe du bâtiment

- Murs extérieurs: Tant des travaux d'entretien qu'une intervention au niveau de l'isolation sont nécessaires et peut-être rentables.
- Toiture: Des mesures au niveau de l'isolation ainsi que des travaux d'entretien sont nécessaires et peut-être rentables si couplés avec du solaire.
- Sol: Des mesures au niveau de l'isolation ne sont pas nécessaires; des travaux d'entretien s'imposent toutefois, notamment au plafond des caves.
- Fenêtres: Le remplacement des fenêtres qui n'ont pas encore été changées serait judicieux. Attention toutefois à l'embrasure des fenêtres et aux caissons de stores qui sont un point faible.

Installations techniques

- Chauffage: L'efficacité énergétique du générateur de chaleur est suffisante de manière transitoire. Au moment de son remplacement (2035) des alternatives de production de chaleur avec des énergies renouvelables est à examiner.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité énergétique du chauffe-eau est insuffisante. Il devra être remplacé ces prochaines années (env. 2025). Envisagez alors une option renouvelable.
- Autres appareils électriques: En moyenne l'efficacité énergétique de tous les appareils électriques ne correspond plus tout à fait à l'état actuel de la technique.

Dispositions à prendre et recommandations

Enveloppe du bâtiment:	Les parois extérieures présentent une mauvaise isolation thermique. Une façade compacte ou ventilée y remédierait. Si, pour des raisons architecturales, il est impossible de poser une isolation extérieure, il est recommandé de recourir à une isolation intérieure; mais cette solution présuppose des études de physique du bâtiment. Dans tous les cas, une isolation améliore le confort. Les balcons représentent souvent des ponts thermiques importants. L'isolation thermique du toit est insuffisante. Le plafond du sous-sol présente une bonne isolation. Des mesures d'entretien sont toutefois à effectuer et un renforcement est encore possible.
Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment:	L'enveloppe du bâtiment est étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres et les conduits de ventilation centralisée des sanitaires. Une récupération de chaleur sur l'ensemble des ventilations serait une option qui permettrait de couvrir une partie des besoins en eau-chaude sanitaire.
Chauffage:	Le générateur de chaleur au gaz naturel, qui vient d'être changé, est une solution transitoire vers des options plus renouvelables comme la pompe à chaleur ou le raccordement à un CAD de ville. Si l'enveloppe du bâtiment n'a pas une très bonne isolation, il est recommandé d'améliorer celle-ci avant le renouvellement de la chaudière. Ainsi, la puissance du générateur pourra être réduite.
Eau chaude sanitaire:	L'efficacité de production d'eau chaude ne correspond plus à l'état actuel de la technique. Lors du remplacement du lave-vaisselle resp. du lave-linge, veillez à favoriser l'achat d'appareils économes en eau et en énergie de la classe A. En outre le raccordement de l'appareil à l'eau chaude est à examiner. Le cas échéant les conduites d'eau chaude sont à isoler et la circulation doit être dotée d'une horloge.
Autres appareils électriques:	Seule une partie des appareils électriques ont une efficacité énergétique convenable. Chaque appareil est à examiner. Un éclairage et des appareils dégageant de la chaleur sous n'importe quelle forme, consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec étiquette énergétique de la classe A, d'appareils de refroidissement des classes A++ ou A+ et de lave-linge de la classe AAA économise l'énergie et est payante sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. A l'aide de plots de connexion électriques, il est très simple d'éviter cette consommation.
Comportement de l'occupant:	Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. Les recommandations du document CECB® ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.
Revalorisation:	Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des aménagements ou des extensions; on peut aussi fusionner des pièces ou agrandir des balcons. Il vaut la peine d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Il faudrait examiner l'opportunité d'une modernisation selon MINERGIE®.

LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB® ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB® est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

Que dit le CECB® et à quoi sert-il?

Le CECB® indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G.

Le CECB® caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants.

Le CECB® apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB® sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

- L'efficacité énergétique globale se rapporte aux besoins pour le chauffage, la préparation d'eau chaude et l'utilisation des appareils et luminaires. Elle prend en compte l'efficacité et le rendement de toutes les installations. Les agents énergétiques utilisés sont pondérés par des facteurs prédéterminés: 2 pour l'électricité, 1 pour le mazout, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui ne compte donc pas dans le total.

Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB®. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher.
- L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.

MINERGIE®

Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement lisibles sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et a des exigences plus poussées. Ainsi pour MINERGIE® il faut un renouvellement systématique de l'air et il est nécessaire de remplir certaines conditions sur le confort et la rentabilité. Les nouvelles constructions selon MINERGIE® se trouvent au moins dans la catégorie B, et dans la catégorie A pour MINERGIE®-P. L'inverse n'est pas toujours vrai. Les bâtiments ayant un bon classement sous le CECB ne sont pas forcément compatibles avec le label MINERGIE®.

www.minergie.ch

Principales caractéristiques des classes CECB®

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment		Efficacité énergétique globale
A	Excellente isolation thermique, bien au-delà des exigences pour un bâtiment neuf.	Excellente isolation thermique. Production de chaleur et d'eau chaude à haute performance énergétique. Appareillages à faible consommation.
B	Isolation thermique performante, correspondant aux exigences pour un bâtiment neuf.	Standard des nouvelles constructions en matière d'enveloppe et d'installations techniques.
C	Enveloppe du bâtiment qui correspond au standard du début des années 2000, ou qui a subi une réhabilitation complète récente.	Bâtiment récemment rénové dans son intégralité (enveloppe et installations techniques), ou construit au début des années 2000.
D	Enveloppe du bâtiment correspondant au standard élevé des années 1990, ou qui a bénéficié d'une rénovation partielle. Des interventions ciblées permettraient d'obtenir une enveloppe performante.	Bâtiment aux performances énergétiques correspondant aux années 1980-1990, où l'enveloppe et/ou les installations techniques ont été partiellement assainies.
E	Enveloppe qui correspond au standard minimum des années 1990, ou dont seuls certains éléments d'enveloppes ont été rénovés.	Bâtiment aux performances énergétiques correspondant aux années 1980.
F	Bâtiment faiblement isolé, sans rénovation majeure de l'enveloppe.	Bâtiment énergétiquement peu efficace. Grand potentiel d'assainissement. Viser en priorité l'isolation complète de l'enveloppe, puis le remplacement des installations techniques.
G	Bâtiment très peu isolé.	Bâtiment énérgivore, avec très fort potentiel d'assainissement tant de l'enveloppe que des installations techniques.

Autres informations

Certaines banques octroient des bonus (ex. taux hypothécaires préférentiels) aux nouvelles constructions certifiées CECB de classe A/A. Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. www.endk.ch

Commune **246 Nyon**
Bâtiment **2206**
Référence 101217291-1/4

Rytz et Cie SA
Av. Alfred Cortot 7B
Case postale 1360
1260 Nyon 1

PPE Jardinière 7-9
Ch. de la Jardinière 7-9
1260 Nyon

Habitation

Emplacement: Nyon, Ch. de la Jardinière 7 9
Année construction: 1961
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol: caves, chaufferie, buanderie, garages	467	3	1'401	972'854.40
4 étages s/rez: logements	467	13.5	6'305	5'649'280.00
2 lanternaux s/cage d'ascenseur	30	1.9	57	40'219.20
Total:			7'763	6'662'353.60

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation	100.00	6'662'353.60
Total:	100.00	6'662'353.60

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
20'000.00

Année/indice 2024 / 140
Date d'effet 11.11.21
Date d'édition 10.06.24