

0 200 400 600m  
 Echelle 1: 25'000  
 Imprimé le 21.04.2022 10:31 MESZ  
<https://s.geo.admin.ch/650529892719>

www.geo.admin.ch est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par l'administration fédérale.  
 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](http://www.disclaimer.admin.ch/informations_juridiques.html)  
 © swisstopo

Schweizerische Eidgenossenschaft  
 Confédération suisse  
 Confederaziun Svizra  
 Confederaziun tudestga  
 In collaboration with the cantons

Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG)



Commune : **Gland**  
Parcelle(s) n° : 4275  
N° de plan : 13  
Echelle 1:500



Date: 19.03.2022

N° extrait: 2AE8-27D3-DCD1-499A-9E32-E48C-C5D4-BA5B



1 141 750

1 141 750

1 141 700

1 141 700

1 141 650

1 141 650



## Extrait du registre foncier Bien-fonds Gland / 4275

Cet extrait ne jout pas de la loi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique  
 Tenue du registre foncier  
 Numéro d'immeuble  
 Forme de registre foncier  
 E-GRID  
 Surface  
 Mutation

5721 Gland  
 fédérale  
 4275  
 fédérale  
 CH-49839 46645 73  
 349 m<sup>2</sup>, numérique

15.11.2012 012-2012/5181/0 Division de bien-fonds (de P. 4041)  
 28.05.2013 012-2013/2609/0 Cadastral (démolition)  
 28.04.2016 012-2016/2259/0 Cadastral

### Autre(s) plan(s):

No plan:  
 Désignation de la situation  
 Couverture du sol

13  
 Rue de la Gare 1b  
 Bâti(men)t(s), 256 m<sup>2</sup>  
 Jardin, 53 m<sup>2</sup>

### Bâti(men)t(s)/Constructions

Accès, place privée, 40 m<sup>2</sup>  
 Habitation, N° d'assurance:  
 2395, 256 m<sup>2</sup>  
 Garage, (399 m<sup>2</sup> s.p. 4041,  
 77 m<sup>2</sup> s.p. 4275), N°  
 d'assurance: 2396  
 Surface totale 476 m<sup>2</sup>  
 (souterrain, sur plusieurs  
 immeubles)

### Mention de la mensuration officielle

Observation  
 Feuillet de dépendance  
 Estimation fiscale

0.00 2012 (23.11.2012)

### Propriétés

PPE Gland 5721/4275-1 pour 125/1000  
 PPE Gland 5721/4275-2 pour 108/1000  
 PPE Gland 5721/4275-3 pour 134/1000  
 PPE Gland 5721/4275-4 pour 136/1000  
 PPE Gland 5721/4275-5 pour 135/1000  
 PPE Gland 5721/4275-6 pour 144/1000  
 PPE Gland 5721/4275-7 pour 209/1000  
 PPE Gland 5721/4275-8 pour 67/1000  
 PPE Gland 5721/4275-9 pour 13/1000

15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE  
 15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE  
 15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE  
 15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE  
 15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE  
 15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE  
 15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE  
 15.11.2012 012-2012/5182/0 Constitution de PPE

### Mentions

15.11.2012 012-2012/5182/0  
 15.11.2012 012-2012/5182/0  
 15.11.2012 012-2012/5182/0  
 Gages sur les parts ID.012-2012/002073  
 PPE avant construction ID.012-2012/002074  
 (C) Administrateur ID.012-2012/002075  
 en faveur de NAPILYAN - REGISA SA, Lausanne  
 (IDE: CHE-103.664.510)

### Servitudes

24.08.2001 012-01/3776  
 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2002/005217

24.08.2001 012-01/3777

15.11.2012 012-2012/5181/0  
 15.11.2012 012-2012/5181/0

à charge de B-F Gland 5721/4041  
 à charge de B-F Gland 5721/4044  
 (D) Passage à pied et pour véhicules de service  
 ID.012-2002/005218

24.08.2001 012-01/3778

à charge de B-F Gland 5721/4044  
 (C) Canalisation(s) quelconques ID.012-2002/005219  
 en faveur de B-F Gland 5721/4041  
 en faveur de B-F Gland 5721/4042  
 en faveur de B-F Gland 5721/4043  
 (D) Canalisation(s) quelconques ID.012-2002/005219  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 à charge de B-F Gland 5721/4042  
 à charge de B-F Gland 5721/4043  
 à charge de B-F Gland 5721/4044

24.08.2001 012-01/3778

(D) Canalisation(s) quelconques ID.012-2002/005219  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 à charge de B-F Gland 5721/4042  
 à charge de B-F Gland 5721/4043  
 à charge de B-F Gland 5721/4044  
 (C) Usage de place de stationnement intérieure No 16  
 ID.012-2012/002076  
 en faveur de Hôtel Glanis SA, Gland (IDE: CHE-460.975.798)  
 (C) Usage de place de stationnement intérieure No 17

15.11.2012 012-2012/5183/0

15.11.2012 012-2012/5183/0

ID.012-2012/002077  
 en faveur de Hôtel Glanis SA, Gland (IDE: CHE-460.975.798)  
 (C) Usage de place de stationnement intérieure No 18  
 ID.012-2012/002078  
 en faveur de Hôtel Glanis SA, Gland (IDE: CHE-460.975.798)  
 (C) Usage de place de stationnement intérieure No 3  
 ID.012-2012/002079  
 en faveur de PPE Gland 5721/4275-3  
 27.08.2014 012-2014/4747/0  
 2012/002089  
 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2012/002089  
 en faveur de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2012/002089  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (C) Usage de place pour conteneurs ID.012-2012/002090  
 en faveur de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Usage de place pour conteneurs ID.012-2012/002090  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Passage à pied et pour tous véhicules de services  
 ID.012-2012/002093  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Constructions : Emplètement d'avant-toit ID.012-2012/002095  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Constructions : Emplètement de balcons ID.012-2012/002096  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (C) Usage de balcon et terrasse ID.012-2012/002097  
 en faveur de PPE Gland 5721/4275-7  
 (D) Constructions : Emplètement de balcon ID.012-2012/002098  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Voisinage : Vues droites et obliques en nombre  
 illimité ID.012-2012/002100  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Canalisation(s) : Ecoulement d'eaux pluviales -  
 descente de chéneau ID.012-2012/002101  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (D) Canalisation(s) d'eaux usées et d'eaux claires  
 ID.012-2012/002102  
 à charge de B-F Gland 5721/4041  
 (C) Constructions : Emplètement ID.012-2012/002103  
 en faveur de B-F Gland 5721/4041  
 (C) Constructions : Emplètement ID.012-2012/002105  
 en faveur de B-F Gland 5721/4041  
 (C) Usage de chaufferie avec obligation accessoire de  
 faire (selon P.J) ID.012-2012/002107  
 en faveur de B-F Gland 5721/4041

(C) Usage : obligation de fourniture de chaleur,  
 Fr.30'000.00 ID.012-2014/003298  
 en faveur de B-F Gland 5721/4041

15.11.2012 012-2012/5183/0

15.11.2012 012-2012/5184/0

15.11.2012 012-2012/5185/0

15.11.2012 012-2012/5185/0

15.11.2012 012-2012/5186/0

15.11.2012 012-2012/5186/0

15.11.2012 012-2012/5188/0

15.11.2012 012-2012/5190/0

15.11.2012 012-2012/5191/0

15.11.2012 012-2012/5192/0

15.11.2012 012-2012/5193/0

15.11.2012 012-2012/5195/0

15.11.2012 012-2012/5196/0

15.11.2012 012-2012/5197/0

15.11.2012 012-2012/5198/0

15.11.2012 012-2012/5199/0

15.11.2012 012-2012/5200/0

### Charges foncières

27.10.2014 012-2014/65974/0

### Annotations

(Droit de profiler des caais libres, voir droits de gage)  
 Aucun(e)

### Exercices des droits

Servitude, Passage à pied  
 et pour tous véhicules,  
 ID.012-2002/005217

Cette servitude a pour objet la desserte pour piétons et véhicules des garages qui seront aménagés au sous-sol des parcelles 4041, 4042, 4043 et 4044, elle s'exerce selon le tracé teinté en orange sur le plan ci-annexé.

Les frais de construction et d'aménagement du passage seront à la charge exclusive d'André Mermod, André Tissot et Ugo Vicari. En conséquence, aucun frais lié à la construction ne pourra être mis à la charge du propriétaire de la parcelle 4041, lors de la construction d'un garage au sous-sol de sa parcelle. En revanche, les frais de percement du mur nécessaire à l'ouverture d'un accès au dit garage, ainsi que les frais de remise en état du passage seront à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle 4041.

Tant qu'aucun garage souterrain n'aura été aménagé sur la parcelle 4041, les frais d'entretien et de réflexion du passage seront répartis entre les propriétaires des parcelles 4042 et 4043, par parts égales, la parcelle 4044 étant une parcelle de dépendance des parcelles 4042 et 4043. De même, toutes les décisions

concernant le passage objet de la servitude, notamment celles de réaliser des travaux d'entretien et de réfection, seront prises et, dès lors, obligatoires et opposables à tous les propriétaires des unités de logement constituées sur chacune des parcelles 4042 et 4043, à la majorité absolue des voix de ces propriétaires, étant précisé que chaque propriétaire aura droit à un nombre de voix équivalent au nombre de place de stationnement dont il a l'usage exclusif

A compter du jour où un garage souterrain aura été aménagé sur la parcelle 4041, les frais d'entretien et de réfection du passage seront répartis entre les propriétaires des parcelles 4041, 4042 et 4043, à raison du nombre de places dont chacun d'eux a l'usage exclusif par rapport au nombre total de places aménagées dans les garages souterrains et utilisées par les propriétaires des parcelles 4041, 4042 et 4043. Toutes les décisions concernant le passage objet de la servitude, notamment celles de réaliser des travaux d'entretien et de réfection seront prises et, dès lors, obligatoires et opposables à tous les propriétaires des parcelles 4041, 4042 et 4043, à la majorité absolue des voix de ces propriétaires, étant précisé que chaque propriétaire aura droit à un nombre de voix équivalent au nombre de place de stationnement dont il a l'usage exclusif.

En règle générale, tout dégât spécial sera réparé aux frais et par les soins de celui qui l'aura causé.

RF 12/5181 : Division de la parcelle 4041 en deux biens-fonds 4041 et 4275.

Cette servitude a pour objet la desserte pour piétons et véhicules de services des bâtiments qui seront aménagés sur les parcelles 4041, 4042, 4043 et 4044, elle s'exerce selon le tracé teinté en jaune sur le plan ci-annexé. La notion de véhicules de services comprend les véhicules du service du feu, de la voirie, des services industriels, de démantèlement ou de livraison, à l'exclusion de tous autres véhicules.

Les frais de construction et d'aménagement du tronçon du passage délimité par les points A et B sur le plan précité seront à la charge exclusive d'André Mermoud, André Tissot et Ugo Vicari. En conséquence, aucun frais lié à la construction de ce tronçon AB ne pourra être mis à la charge du propriétaire de la parcelle 4041. En revanche, les frais de construction et d'aménagement du tronçon du passage délimité par les points B et C sur le plan précité, seront à la charge exclusive du propriétaire de la parcelle 4041.

Tant qu'aucun bâtiment nouveau n'aura été construit sur la parcelle 4041, le propriétaire de dite parcelle ne pourra pas utiliser le passage délimité par les points AB sur le plan précité. En conséquence, les frais d'entretien et de réfection du passage AB seront répartis entre les propriétaires des parcelles 4042 et 4043, par parts égales, la parcelle 4044 étant une parcelle de dépendance des parcelles 4042 et 4043. De même, toutes les décisions concernant le passage AB objet de la servitude, notamment celles de réaliser des travaux d'entretien et de réfection seront prises et, dès lors, obligatoires et opposables à tous les propriétaires des unités de logement constituées sur chacune des parcelles 4042 et 4043, à la majorité absolue des voix de ces propriétaires, étant précisé que chaque propriétaire aura droit à un nombre de voix équivalent au nombre d'unités de logement dont il est propriétaire.

A compter du jour où un bâtiment nouveau aura été construit sur la parcelle 4041, les frais d'entretien et de réfection du passage délimité par les points AC seront répartis entre les propriétaires des parcelles 4041, 4042 et 4043, à raison d'une demi, un quart et un quart, respectivement. Toutes les décisions concernant le passage AC objet de la servitude notamment celles de réaliser des travaux d'entretien et de réfection seront prises et, dès lors, obligatoires et opposables à tous les propriétaires des parcelles 4041, 4042 et 4043, à la majorité absolue des voix de ces propriétaires, étant précisé que chaque parcelle donnera droit à une voix.

Il est précisé qu'un bâtiment construit sur la parcelle 4041 sera réputé nouveau lorsqu'il aura été édifié en conformité des dispositions du plan partiel d'affectation "Rue de la Gare/Route de Begnins" entré en vigueur le huit février 2001.

En règle générale, tout dégât spécial sera réparé aux frais et par les soins de celui qui l'aura causé.

RF 12/5181 : Division de la parcelle 4041 en deux biens-fonds 4041 et 4275.

En vertu de cette servitude, les propriétaires des fonds dominants pourront poser, maintenir, entretenir et, si nécessaire, remplacer sur les fonds servants toutes conduites, canalisations ou tous câbles nécessaires à la desserte des bâtiments construits ou à construire sur lesdits biens-fonds.

Les frais de contrôle, d'entretien, de réparation, de réfection, ou de remplacement des ouvrages, conduites, canalisations, et câble objet de la servitude seront répartis entre les propriétaires des parcelles 4041, 4042 et 4043 de la manière suivante :

- tronçon réservé à la desserte d'une seule parcelle : par le propriétaire de cette parcelle;
- tronçons réservés à la desserte commune de deux ou plusieurs parcelles : par les propriétaires de ces parcelles, proportionnellement à la valeur d'assurance-incendie de base des bâtiments desservis.

Toutes les décisions concernant ces ouvrages, conduites, canalisations et câbles, notamment celles de réaliser des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, seront prises et, dès lors, obligatoires et opposables à tous les propriétaires des parcelles intéressées à la servitude à la majorité absolue des voix des propriétaires des dites parcelles, étant précisé que, dans le calcul de cette majorité, chaque parcelle 4041, 4042 et 4043 donnera droit à une voix.

RF 12/5181 : Division de la parcelle 4041 en deux biens-fonds 4041 et 4275.

Assiette teintée en vert sur le plan ci-annexé.

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire le stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues

2012/002076

sur le fonds servant.

Les frais d'entretien de ces places de stationnement seront supportés par le ou les bénéficiaires.

Il est interdit, en particulier pour tous les bénéficiaires des places de stationnement :

- d'entreposer sur ces places des combustibles, de l'huile ou toutes autres matières inflammables ou dangereuses;
- de changer l'huile du moteur ou de la boîte à vitesse, de laver et d'entretenir des véhicules sur ces places;
- de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différentes places de stationnement.

Le ou les bénéficiaires de ces places de stationnement ont la faculté de transformer en tout ou partie cette servitude personnelle en servitudes foncières dont les fonds dominants ne pourront être que des lots de propriété par étages constituée sur la parcelle de base 4275 ou la parcelle 4041 de Gland.

Servitude, Usage de place de stationnement inférieure

No 17, ID.012-

2012/002077

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire le stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues

sur le fonds servant.

Les frais d'entretien de ces places de stationnement seront supportés par le ou les bénéficiaires.

Il est interdit, en particulier pour tous les bénéficiaires des places de stationnement :

- d'entreposer sur ces places des combustibles, de l'huile ou toutes autres matières inflammables ou dangereuses;
- de changer l'huile du moteur ou de la boîte à vitesse, de laver et d'entretenir des véhicules sur ces places;
- de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différentes places de stationnement.

Le ou les bénéficiaires de ces places de stationnement ont la faculté de transformer en tout ou partie cette servitude personnelle en servitudes foncières dont les fonds dominants ne pourront être que des lots de propriété par étages constituée sur la parcelle de base 4275 ou la parcelle 4041 de Gland.

Servitude, Usage de place de stationnement inférieure

No 18, ID.012-

2012/002078

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire le stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues

sur le fonds servant.

Les frais d'entretien de ces places de stationnement seront supportés par le ou les bénéficiaires.

Il est interdit, en particulier pour tous les bénéficiaires des places de stationnement :

- d'entreposer sur ces places des combustibles, de l'huile ou toutes autres matières inflammables ou dangereuses;
- de changer l'huile du moteur ou de la boîte à vitesse, de laver et d'entretenir des véhicules sur ces places;
- de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différentes places de stationnement.

Le ou les bénéficiaires de ces places de stationnement ont la faculté de transformer en tout ou partie cette servitude personnelle en servitudes foncières dont les fonds dominants ne pourront être que des lots de propriété par étages constituée sur la parcelle de base 4275 ou la parcelle 4041 de Gland.

Servitude, Usage de place de stationnement inférieure

No 3, ID.012-

2012/002079

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire le stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues

sur le fonds servant.

Les frais d'entretien de ces places de stationnement seront supportés par le ou les bénéficiaires.

Il est interdit, en particulier pour tous les bénéficiaires des places de stationnement :

- d'entreposer sur ces places des combustibles, de l'huile ou toutes autres matières inflammables ou dangereuses;
- de changer l'huile du moteur ou de la boîte à vitesse, de laver et d'entretenir des véhicules sur ces places;
- de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différentes places de stationnement.

Le ou les bénéficiaires de ces places de stationnement ont la faculté de transformer en tout ou partie cette servitude personnelle en servitudes foncières dont les fonds dominants ne pourront être que des lots de propriété par étages constituée sur la parcelle 4275 de Gland, et de servitudes foncières en servitudes personnelles. Ces places de stationnement sont librement cessibles entre les copropriétaires de la propriété

**Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.012-2012/002099**  
 par étages construite sur la parcelle 4275 de Gland.  
 Cette servitude s'exerce sur l'assiette figurée en jaune (passage à pied et pour tous véhicules) et rouge (passage à pied uniquement) sur le plan ci-annexé.

Elle permet aux propriétaires des fonds dominants de passer à pied et avec tous véhicules (zone teintée en jaune) et à pied uniquement (zone teintée en rouge) sur l'assiette de ladite servitude sis dans le garage souterrain. Il est interdit de parquer, même occasionnellement, sur l'assiette de la présente servitude.

L'assiette figurée en rouge a notamment pour but de permettre l'accès à et depuis la rue de la Gare et la route de Beghins.

Les frais d'entretien et de réfection de ce passage seront supportés pour un tiers (1/3) par les propriétaires de la parcelle 4275 et pour deux tiers (2/3) par le ou les propriétaires de la parcelle 4041.

**Servitude, Usage de place pour conteneurs, ID.012-2012/002090**  
 Assiette : la servitude s'exerce sur la surface teintée en vert sur le plan ci-annexé.

Cette servitude a pour but de permettre aux propriétaires des fonds dominants et servants de laisser les conteneurs à l'emplacement qui sera aménagé sur les fonds dominants et servants.

Les frais d'entretien de cet emplacement seront supportés par les propriétaires des fonds dominant et servant, par parts égales entre eux.  
 Cette servitude s'exerce sur l'assiette figurée en jaune sur le plan ci-annexé.

Elle permet aux propriétaires du fonds dominant de passer à pied sur l'assiette de ladite servitude.

Les seuls véhicules pouvant utiliser ce passage sont les véhicules de services, soit notamment les véhicules de police, du service du feu, de la voirie, des services industriels, les ambulances, les véhicules de livraison et ceux servant aux démenagements.

Le fonds servant a le droit d'utiliser ce passage.

Les frais d'entretien et de réfection de ce passage sont à la charge des propriétaires des fonds dominant et servant, chacun pour une demié.

**Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules de services, ID.012-2012/002095**  
 Cette servitude s'exerce entre les points A et B du plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre aux propriétaires du fonds dominant de créer et de maintenir une partie de l'avant-toit le long de la façade sud de l'immeuble qui sera érigé sur le fonds dominant et qui remplètera sur le fonds servant.

Cet empiètement reste partie intégrante du fonds dominant. En conséquence, les frais d'entretien, de réfection et de rénovation de cet avant-toit, ainsi que toutes les obligations et responsabilités légales concernant cet empiètement incombent exclusivement aux propriétaires du fonds dominant.

**Servitude, Usage de balcon et terrasse, ID.012-2012/002097**  
 Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en brun du plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre aux propriétaires du fonds dominant de créer et de maintenir les balcons situés au deuxième étage et en attique de l'immeuble qui sera érigé sur le fonds dominant et qui empièteront sur le fonds servant.

Ces empiètements restent partie intégrante du fonds dominant. En conséquence, les frais d'entretien, de réfection et de rénovation de ces balcons, ainsi que toutes les obligations et responsabilités légales concernant ces empiètements incombent exclusivement aux propriétaires du fonds dominant.

**Servitude, Usage de balcon et terrasse, ID.012-2012/002097**  
 Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en violet du plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant d'utiliser la zone grévée, soit la terrasse-balcon qui sera destinée à l'agrément.

Le propriétaire du fonds dominant doit veiller à ne pas effectuer dans la zone objet de l'usage exclusif des aménagements qui pourraient gêner durablement les autres copropriétaires.

Les frais d'entretien et de réfection de la terrasse-balcon seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.  
 Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en rouge du plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre aux propriétaires du fonds dominant de créer et de maintenir le balcon situé au premier étage de l'immeuble qui sera érigé sur le fonds dominant et qui empiètera sur le fonds servant.

Cet empiètement reste partie intégrante du fonds dominant. En conséquence, les frais d'entretien, de réfection et de rénovation de ce balcon, ainsi que toutes les obligations et responsabilités légales concernant cet empiètement incombent exclusivement aux propriétaires du fonds dominant.

**Servitude, Voisinage en droites et obliques en nombre illimité, ID.012-2012/002100**  
 Cette servitude s'exerce sur la zone figurée en rouge du plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre aux propriétaires du fonds dominant de créer en nombre illimité, de maintenir et de remplacer des fenêtres, ouvertures et balcons dans les façades du bâtiment qui sera érigé sur le fonds dominant et représentées en rouge sur le plan précité.

**Servitude, Canalisation(s) d'eau, ID.012-2012/002101**  
 Cette servitude s'exerce sur la zone figurée par un point bleu sur le plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre l'écoulement des eaux pluviales du toit du bâtiment qui sera édifié sur la parcelle 4275, par la descente de chêneau et figurée par un point bleu sur le plan de servitude précité.

Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de la descente de chêneau incombent aux propriétaires du fonds dominant.  
 Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en rouge du plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre l'écoulement des eaux claires et des eaux usées des fonds dominant et servant dans le collecteur communal se trouvant sur la route de Beghins.

Une fosse de pompage est située dans la zone objet de la présente servitude.

Les frais d'entretien, de réfection et de rénovation des canalisations et de la fosse de pompage seront supportés par les propriétaires des fonds dominant et servant, par parts égales entre eux.  
 La servitude s'exerce selon la zone figurée en rouge du plan ci-annexé.

**Servitude, Constructions : Empiètement, ID.012-2012/002103**  
 Elle a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant de maintenir l'empîètement des quatre boxes, sur une largeur de dix-sept centimètres (17 cm) empiétant au sous-sol du fonds servant.

Cet empiètement reste partie intégrante du fonds dominant. En conséquence, les frais d'entretien, de réfection et de rénovation de cette zone, ainsi que toutes les obligations et responsabilités légales concernant cet empiètement incombent exclusivement au propriétaire du fonds dominant.

**Servitude, Constructions : Empiètement, ID.012-2012/002105**  
 La servitude s'exerce selon la zone figurée en rouge du plan ci-annexé.

Elle a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant de maintenir l'empîètement de la salle du restaurant, sur une largeur de dix-sept centimètres (17 cm) empiétant au rez-de-chaussée du fonds servant.

Cet empiètement reste partie intégrante du fonds dominant. En conséquence, les frais d'entretien, de réfection et de rénovation de cette zone, ainsi que toutes les obligations et responsabilités légales concernant cet empiètement incombent exclusivement au propriétaire du fonds dominant.

**Servitude, Usage de chaufferie avec obligation accessoire de faire (selon P.J), ID.012-2012/002107**  
 Elle a pour but de permettre au propriétaire du fonds dominant :

- d'accéder au local de chaufferie,
- d'utiliser les installations de chauffage et de production d'eau chaude, ainsi que leurs accessoires sis au sous-sol du bâtiment qui sera édifié sur le fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant peut également utiliser ces installations de chauffage et de production d'eau chaude.

Les frais d'entretien et de réparation de ce local et des installations de chauffage et de production d'eau chaude se répartiront entre les propriétaires des fonds dominant et servant, proportionnellement à la consommation effective.

Obligation accessoire :

Afin de garantir la fourniture de chauffage et d'eau chaude en faveur de la parcelle 4041 de Gland, il sera créé une charge foncière de fourniture de chauffage et d'eau chaude à charge de la parcelle 4275, en faveur de la parcelle 4041, dès la signature de la vente du premier lot de propriété par étages situé sur la parcelle 4275 de Gland.

Les conditions de cette charge foncière sont les suivantes :

1. En vertu de cette charge foncière, constituée au sens des articles 782 et suivants du Code civil suisse, les propriétaires du fonds servant ont l'obligation de :
  - maintenir et entretenir l'installation de chauffage et ses accessoires sis dans le fonds servant,
  - fournir la chaleur permettant le chauffage et la production d'eau chaude, dans la mesure usuelle, des bâtiments édifiés sur le fonds dominant.
2. De son côté, le propriétaire du fonds dominant s'engage à couvrir ses besoins en chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude exclusivement au moyen des installations précitées.
3. Le coût relatif à la consommation sera réparti entre les propriétaires des fonds dominant et servant selon la consommation effective. Tous les autres frais de chauffage et production d'eau chaude, notamment les dépenses pour l'entretien des installations, sont également à la charge des propriétaires des fonds dominant et servant et seront proportionnels à la consommation effective.

Pour être exécutoires et opposables aux propriétaires du fonds dominant et du fonds servant, les décisions relatives à l'exécution de travaux d'entretien ou de réfection des installations communes nécessitent le consentement unanime des propriétaires du fond dominant et du fonds servant. Chaque feuillet donne droit à une voix.

4. La valeur de la charge foncière est fixée à trente mille francs (CHF 30'000.-).

5. Cette charge foncière n'est pas rachetable (article 788 alinéa 3 du Code civil suisse).

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

#### Explications :

1. Rubriques "Mentions", "servitudes", "Charges foncières", "Associations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient le date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (sauf la colonne de droite contient le date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire).
2. Rubriques "Mentions", "servitudes", "Charges foncières", "Associations": C = chargé, D = droit, CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation énonc.

#### Ces extraits a été imprimé avec les options suivantes :

Domaines historiques: Non affiché

Numéro de radiation: Non affiché

Structure déballée de la propriété: Non affiché

ID des autres droits: Affiché

Tous les titres de droit: Affiché

Extrait détaillé des autres droits: Affiché

Extrait détaillé des gages immobiliers: Affiché



## Extrait du registre foncier

Propriété par étages Gland / 4275-6

Tenue du registre foncier: fédérale

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

### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5721 Gland  
No immeuble: 4275-6  
E-GRID: CH 83658 16563 41  
Immeuble de base: B-F Gland/4275  
Valeur de la part: 144/1000  
Droit exclusif sur: Rue de la Gare 1b  
PPE "Résidences Glanis"  
Sous-sol: cave  
2eme étage: appartement et balcon  
Constituant le lot 6 des plans

Parcelle de dépendance:

No plan(s)\*:

Mutation\*:

Mentions de la mens. officielle\*:

Estimation fiscale\*:

Observations\*:

CHF 757'000.-, 2014, 07.10.2014

### Propriété:

Copropriété simple 1/5

Li Wei, né(e) le 13.12.1978

Copropriété simple 4/5

Kang Yuan, né(e) le 10.08.1981

27.08.2014 012-2014/4760/0 Achat

27.08.2014 012-2014/4760/0 Achat

### Mentions:

15.11.2012 012-2012/5184/0(D)  
20.11.2012 012-2012/5305/0

PPE avant construction ID.012-2012/002074  
Règlement de PPE ID.012-2012/002271

### Servitudes:

15.11.2012 012-2012/5184/0(D)

Usage de place de stationnement intérieure No 5 ID.012-2012/002081  
à charge de B-F Gland/4041

27.08.2014 012-2014/4760/0

15.11.2012 012-2012/5184/0(D)

Usage de place de stationnement intérieure No 6 ID.012-2012/002082  
à charge de B-F Gland/4041

27.08.2014 012-2014/4760/0

15.11.2012 012-2012/5184/0(D)

Usage de place de stationnement intérieure No 7 ID.012-2012/002083  
à charge de B-F Gland/4041

27.08.2014 012-2014/4760/0

## Extrait du registre foncier

Propriété par étages Gland / 4275-6

Tenue du registre foncier: fédérale

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

### Charges foncières:

Aucune

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

21.12.2021 010-2021/137700 Restriction du droit d'alléner, procédé LP (s/part de Yuan Kang) ID.010-2021/006344

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:

27.08.2014 012-2014/4761/0

Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 812'000.-,  
Intérêt max. 10%, ID.012-2014/000687, Droit de gage  
individuel,

Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten (IDE: CHE-  
106.842.854)

02.08.2017 012-  
2017/4658/0

Observations:

Intérêts: la cédule ne garantit que les intérêts effectivement dus.

Dénonciation: moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel.

Paiements: les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 mars 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 21 mars 2022

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier





## Extrait du registre des droits

Usage de place de stationnement intérieure No 5 ID 012-2012/002081

## Extrait du registre des droits

Usage de place de stationnement intérieure No 5 ID 012-2012/002081

### Données générales:

Droit ID  
Description

Servitude ID 012-2012/002081  
Usage de place de stationnement intérieure No 5

Observation

### Fonds servants

B-F Gland/4041

### Fonds dominants ou bénéficiaires

PPE Gland/4275-6

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

Aucun

### Exercice:

Assiette teintée en jaune sur le plan ci-annexé.

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire le stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues sur le fonds servant.

Les frais d'entretien de ces places de stationnement seront supportés par le ou les bénéficiaires.

Il est interdit en particulier pour tous les bénéficiaires des places de stationnement :

- d'entreposer sur ces places des combustibles, de l'huile ou toutes autres matières inflammables ou dangereuses;
- de changer l'huile du moteur ou de la boîte à vitesse, de laver et d'entretenir des véhicules sur ces places;
- de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différentes places de stationnement.

Le ou les bénéficiaires de ces places de stationnement ont la faculté de transformer en tout ou partie cette servitude personnelle en servitudes foncières dont les fonds dominants ne pourront être que des lots de propriété par étages constituée sur la parcelle 4275 de Gland, et de servitudes foncières en servitudes personnelles. Ces places de stationnement sont librement cessibles entre les copropriétaires de la propriété par étages constituée sur la parcelle 4275 de Gland.

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 mars 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 21 mars 2022

Emolt Fr

Le Conservateur du registre foncier





Registre Foncier  
La Côte

Date d'inscription: 15.11.2012

N° de pièce: 2012/5184/0

Date d'inscription: 15.11.2012

N° de pièce: 2012/5184/0

## Extrait du registre des droits

Usage de place de stationnement intérieure No 6 ID 012-2012/002082

## Extrait du registre des droits

Usage de place de stationnement intérieure No 6 ID 012-2012/002082

### Données générales:

Droit ID Servitude ID 012-2012/002082  
Description Usage de place de stationnement intérieure No 6

Observation

### Fonds servants dominants ou bénéficiaires

B-F Gland/4041 PPE Gland/4275-6

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

Aucun

### Exercice:

Assiette teintée en rouge sur le plan ci-annexé.

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire le stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues sur le fonds servant.

Les frais d'entretien de ces places de stationnement seront supportés par le ou les bénéficiaires.

Il est interdit en particulier pour tous les bénéficiaires des places de stationnement :

- d'entreposer sur ces places des combustibles, de l'huile ou toutes autres matières inflammables ou dangereuses;
- de changer l'huile du moteur ou de la boîte à vitesse, de laver et d'entretenir des véhicules sur ces places;
- de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différentes places de stationnement.

Le ou les bénéficiaires de ces places de stationnement ont la faculté de transformer en tout ou partie cette servitude personnelle en servitudes foncières dont les fonds dominants ne pourront être que des lots de propriété par étages constituée sur la parcelle 4275 de Gland, et de servitudes foncières en servitudes personnelles. Ces places de stationnement sont librement cessibles entre les copropriétaires de la propriété par étages constituée sur la parcelle 4275 de Gland.

### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 mars 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 21 mars 2022

Emolt Fr 20,-

Le Conservateur du registre foncier



**Extrait du registre des droits**

Usage de place de stationnement intérieure No 7 ID 012-2012/002083

**Données générales:**Droit ID Servitude ID 012-2012/002083  
Description Usage de place de stationnement intérieure No 7

Observation

**Fonds servants dominants ou bénéficiaires**

B-F Gland/4041 PPE Gland/4275-6

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

Aucun

**Exercice:**

Assiette teintée en jaune sur le plan ci-annexé.

Cette servitude a pour but de permettre au bénéficiaire le stationnement de véhicules à deux ou à quatre roues sur le fonds servant.

Les frais d'entretien de ces places de stationnement seront supportés par le ou les bénéficiaires.

Il est interdit en particulier pour tous les bénéficiaires des places de stationnement :

- d'entreposer sur ces places des combustibles, de l'huile ou toutes autres matières inflammables ou dangereuses;
- de changer l'huile du moteur ou de la boîte à vitesse, de laver et d'entretenir des véhicules sur ces places;
- de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différentes places de stationnement.

Le ou les bénéficiaires de ces places de stationnement ont la faculté de transformer en tout ou partie cette servitude personnelle en servitudes foncières dont les fonds dominants ne pourront être que des lots de propriété par étages constituée sur la parcelle 4275 de Gland, et de servitudes foncières en servitudes personnelles. Ces places de stationnement sont librement cessibles entre les copropriétaires de la propriété par étages constituée sur la parcelle 4275 de Gland.

**Affaires en suspens:**

Affaires du journal jusqu'au 16 mars 2022: Aucune

1131 Tolochezaz, le 21 mars 2022

Emolt Fr 20 -

Le Conservateur du registre foncier

**Extrait du registre des droits**

Usage de place de stationnement intérieure No 7 ID 012-2012/002083

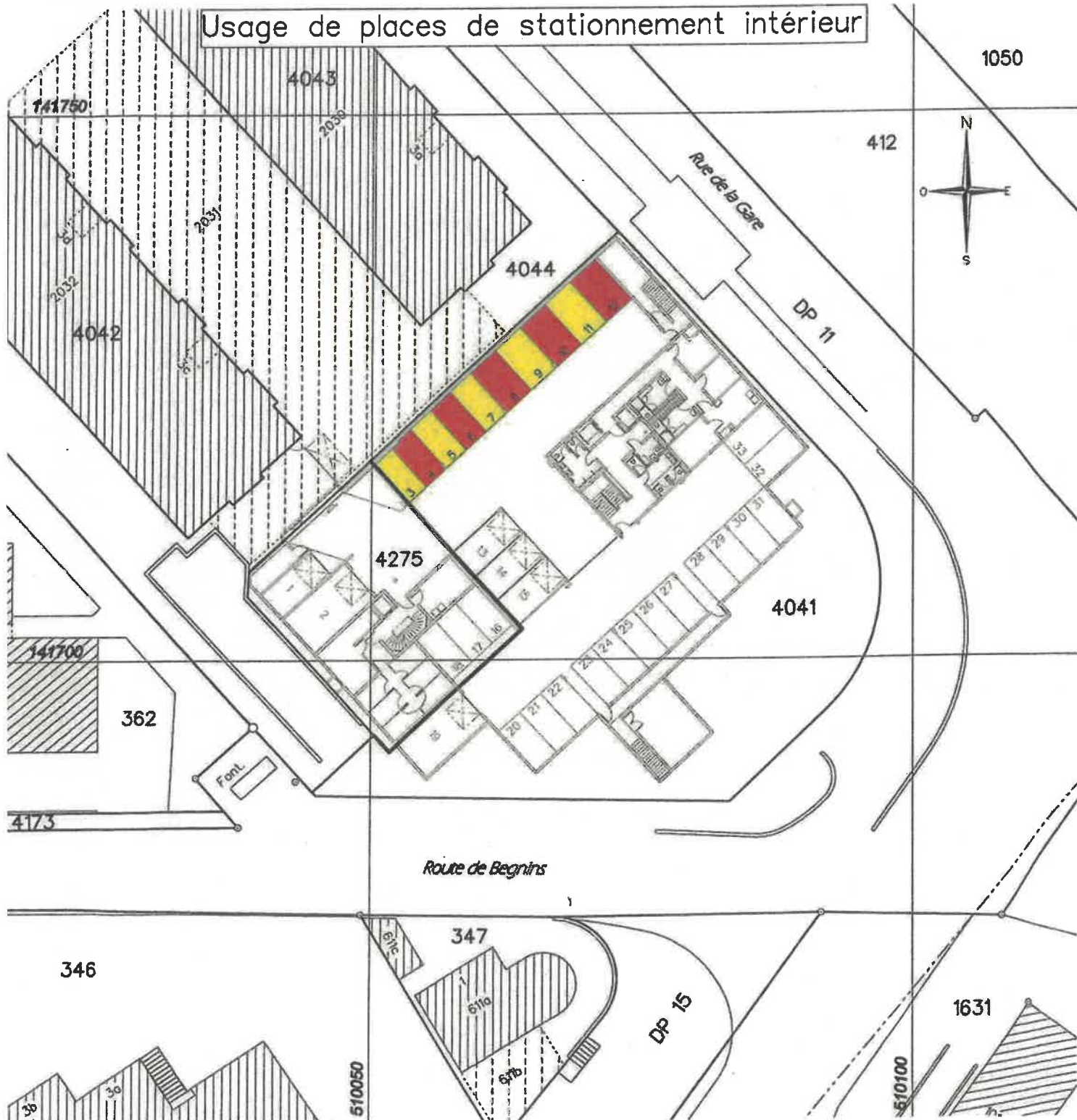


# PLAN CADASTRAL – SERVITUDE 12/ 5184

COMMUNE DE GLAND  
Folio n° 13  
Echelle 1 : 500

Mensuration numérique  
Coordonnées C.N.S. 1261  
Y : 510'050 X : 141'705

Usage de places de stationnement intérieur



Nyon, le 10 août 2012  
Géodonnée © Etat de Vaud

E. BOVARD Ingénieur, Géomètre officiel

*E. Bovard*



**BOVARD & NICKL S.A.**

Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022/361.17.42 Fax 022/362.03.70 E-Mail : info@bovard-nickl.ch

Géomètre - Génie rural - Génie civil  
Système d'information du territoire

Dossier technique : 6114

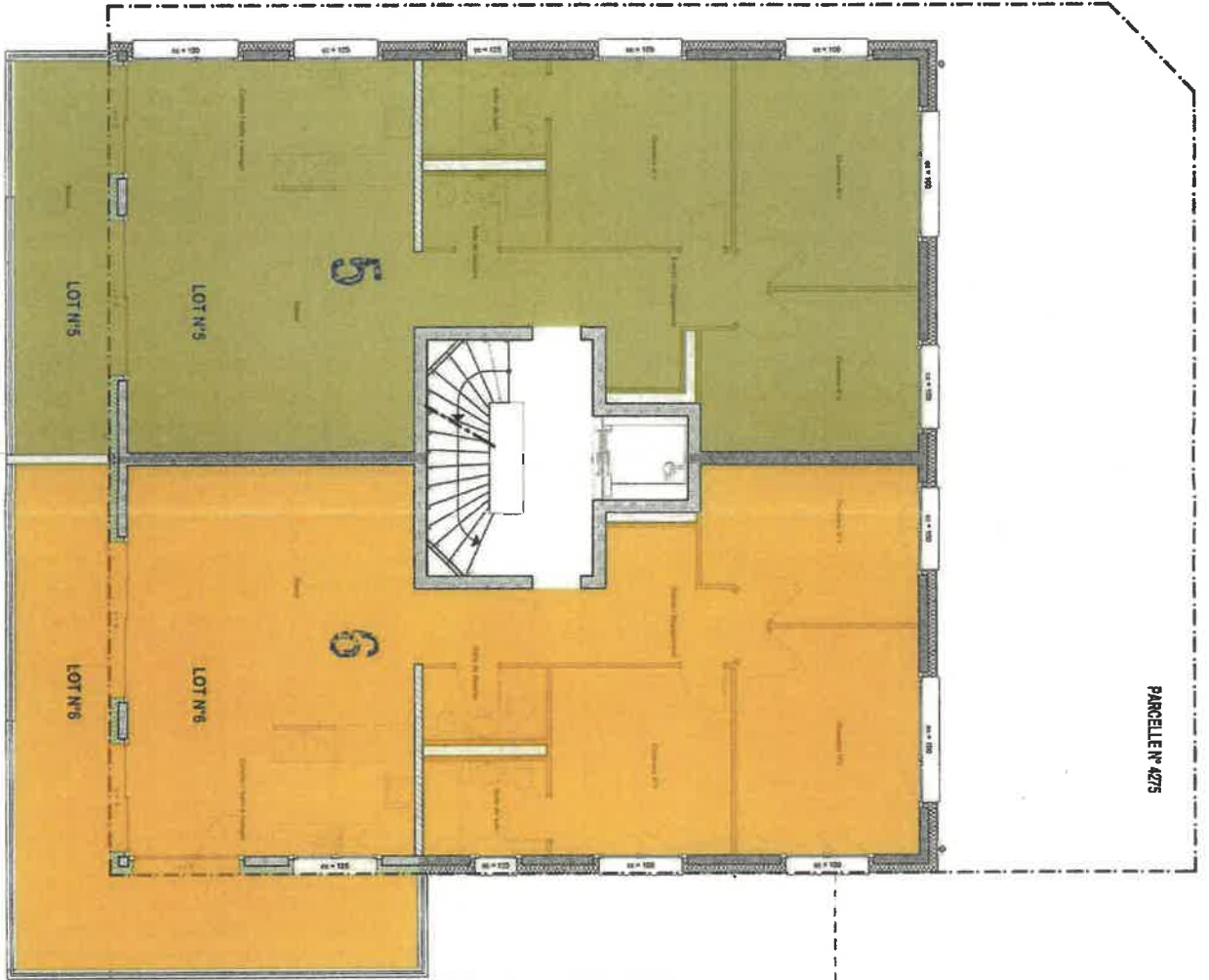
Fichier : gland\geo\6114\  
6114serv4.pcd

Vu et approuvé  
Nyon, le 14.10.12

*Paul Antonin*



EXTRAIT CONFORME  
Folochenz, le 16.03.22  
Empli Fr. 10.000.000  
Le conservateur



12 / 5182

PARCELLE N° 4275



Résidences "Les Glanis"  
Construction d'un immeuble mixte

PLANS PPE 2ème étage  
format: A3

éch.: 1:100

Parcelle n° 4275  
date: 18.10.12

3/104

871

Vu et approuvé  
Nyon, le 14.10.12

*Jon Christen*



EXTRAIT CONFORME  
Tolochenaz, le 14.10.12  
Exploit. Fr. ... 19.-  
Le conservateur



Résidences "Les Glanis"  
Construction d'un immeuble mixte

PLANS PPE Sous-sol  
format: A3

éch.: 1:100

Parcelle n° 4275  
date: 18.10.12

3/101V1

871



# PROPRIETE PAR ETAGES

« Résidence Glanis », à Gland

## PROPRIETE PAR ETAGES

### REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

#### Chapitre I Généralités

##### Article 1 : Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en propriété par étages, désigné comme suit au registre foncier.

##### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 242 Gland  
 Numéro d'immeuble: 4275  
 Adresse: Route de la Gate 1b  
 No plan: 13  
 Surface: 349m<sup>2</sup>, numérique

##### Article 2 : Normes applicables

La propriété par étages « Résidence Glanis » (ci-après « la propriété par étages ») est régie par son acte constitutif du 14 novembre 2012.

S'appliquent en outre :

- le règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés;
- les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- les art. 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après: CC) ainsi que les législations fédérale et cantonale applicables.

##### Article 3 : Force obligatoire

Ce règlement d'administration et d'utilisation est mentionné au registre foncier (art. 712g al. 3 CC). L'administrateur est chargé de la mention de toute modification intervenue ultérieurement.

Le règlement d'administration et d'utilisation a force obligatoire pour tous les propriétaires d'étages, leurs ayants droit ainsi que pour les usufructiers ou les titulaires d'un droit d'habitation.

Les éventuels règlements d'exécution ainsi que les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages produisent le même effet obligatoire. Cet effet obligatoire est indépendant d'une éventuelle mention au registre foncier (art. 649a CC).

#### Chapitre II Lots et quotes-parts

##### Article 4 : Lots

La propriété par étages comporte neuf (9) lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier.

Les lots portent les numéros de feuillet 4275-1 à 4275-9, selon le tableau de répartition annexé à ce règlement (annexe 1).

Chaque lot constitue une part de copropriété comportant deux éléments indissociables :

- un droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur des parties privées, dans les limites du présent règlement et de la loi (art. 712a CC);
- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (art. 647 ss CC; art. 712g ss CC).

### Règlement d'administration et d'utilisation

Les lots sont délimités conformément au plan déposé au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (art. 712e al. 1 CC).

En dérogation à l'art. 712b al. 3 CC, les parties de la propriété par étages n'étant pas clairement attribuées à un lot sont présumées communes.

#### Article 5 : Quotes-parts

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en pour mille de la propriété par étages.

Les quotes-parts figurent au tableau de répartition (annexe 1). Elles peuvent être modifiées avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées (propriétaires d'étages ou titulaires de droits réels limités) et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 lit. b). Ces modifications feront l'objet d'un acte authentique.

Dans les cas où l'assemblée des propriétaires d'étages refuse de procéder à une modification des quotes-parts, chaque propriétaire d'étages peut exiger leur rectification judiciaire si elles ont été, par erreur, fixées inexactly ou deviennent inexacts suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses entours (art. 712e al. 2 CC).

### Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes

#### Article 6 : Parties privées

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC) :

- les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles (cave, garage, combles) figurant au tableau de répartition annexé (annexe 1);
- les murs de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs et de soutènement;
- tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité;
- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes palières des lots;
- les fenêtres, porte-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis. les fenêtres de type «velux», les puits de lumière des parties privées, ainsi que les vitrines des locaux commerciaux;
- les toiles de tente et leur mécanisme;
- les installations sanitaires et la robinetterie;
- les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), d'alarme, de domotique, de téléphone, d'interphone et de vidéophone, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot;
- les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- les radiateurs, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot;
- la partie interne des balcons;
- tout autre élément de construction compris dans un lot pouvant être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect extérieur du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages.

S'agissant de l'entretien et de l'aspect extérieur des installations mentionnées aux lettres d, e, f et k ci-dessus, l'art. 12 al. 4 est réservé.

#### Article 7 : Parties communes

Sont notamment parties communes (art. 712b al. 2 CC) :

- la totalité du bien-fonds;
- les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails;
- les places, accès, et voies de circulation à pied ou en véhicule;
- les éventuelles plantations (arbres, arbustes, haies, etc.) et ornements divers;
- les terrasses et les places de parc non couvertes;



- les fondations des bâtiments;
- les murs porteurs et de soutènement;
- les façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- 
- la partie externe des balcons, ainsi que la dalle, le parapet ou balustrade et l'étanchéité;
- les charpentes et les toits;
- les escaliers, les cages d'escaliers et les ascenseurs;
- les fenêtres, porte-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis;
- les fenêtres de type "velux" des parties communes;
- les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment;
- la plomberie, les chéneaux et descentes;
- l'installation de chauffage central (pompe à chaleur ou chaudière) et son éventuel canal de cheminée, la citerne à mazout, les panneaux solaires ainsi que l'installation de production d'eau chaude;
- la buanderie avec ses installations et accessoires;
- l'ensemble des locaux à usage commun;
- les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), d'interphone et de vidéophone, jusqu'au point d'embranchement en direction des lots;
- les serpentins du chauffage au sol;
- les gaines, conduits, colonnes de chute, dévalcoirs et cheminées générales aux bâtiments;
- les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages;
- les installations de climatisation et ventilation centrales, les exutoires de fumées;
- les boîtes aux lettres.

Pour l'entretien des parties communes soumises à un droit d'usage particulier, l'art. 29 est réservé.

### Chapitre IV Droits et obligations

#### A - Généralités

##### Article 8 : Responsabilité

Chaque propriétaire d'étages est tenu de se conformer aux dispositions légales et aux dispositions du présent règlement, des éventuels règlements d'exécution ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou aux directives de l'administrateur. Il doit éviter d'endommager les parties communes.

Il peut ainsi engager sa responsabilité civile et encourir l'une des sanctions prévues dans ce règlement (art. 55).

Chaque propriétaire d'étages est responsable envers la communauté des propriétaires d'étages et chacun de ses membres de son comportement ainsi que de celui des personnes faisant partie de son ménage, de manière permanente ou occasionnelle, d'un locataire, d'un usufruitier, du titulaire d'un droit d'habitation ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés ou constatés sur des parties ou installations communes.

##### Article 9 : Assurances

La propriété par étages conclut les contrats d'assurance nécessaires. Il est recommandé à chaque propriétaire d'étages de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance dégâts d'eau. L'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire dans le canton de Vaud.

Si l'un des propriétaires d'étages augmente sensiblement le risque couvert par une assurance conclue par la communauté ou aménage son lot de façon particulièrement onéreuse, il en informe l'administrateur. Un éventuel supplément de prime est assumé par le propriétaire d'étages. S'il omet de signaler cet état de fait ou de conclure une assurance complémentaire, il en assume toutes les conséquences.

#### **B - Parties privées**

##### Article 10 : Destination des lots

Sauf décision contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages conformément à l'al. 3 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est :

- lots 1 et 2 : bureau ;
- lots 3 à 7 : habitation ;
- lots 8 et 9 : garage.

Sous réserve de l'alinéa 3 ci-après, tout changement de destination d'un lot doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. h). Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un ou plusieurs propriétaires d'étages, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle, ou qui en compromettent le rendement, ne peuvent pas être exécutées sans leur consentement.

L'exploitation des locaux commerciaux ne doit pas perturber la tranquillité des habitants. Les affectations spéciales suivantes ne peuvent être données qu'à l'unanimité :

- exploitation d'un établissement public (café, bar, restaurant, hôtel et pub notamment) ;
- exploitation d'un magasin d'alimentation et/ou débit de boissons alcoolisées ou non alcoolisées.

##### Article 11 : Utilisation des lots

Chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser ses locaux comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte atteinte ni aux droits des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Il est ainsi interdit d'utiliser les locaux de telle manière que les parties communes du bâtiment risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur et intérieur du bâtiment en pâtisse ou encore que les autres propriétaires d'étages soient gênés ou lésés dans leurs droits.

##### Article 12 : Entretien et aspect extérieur

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (art. 712a al. 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, il veille à maintenir les robinets en bon état de fonctionnement et à exécuter les réparations sans retard.

Si un propriétaire d'étages refuse, après sommation écrite, d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires, l'administrateur en informe l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide de l'ouverture d'une action judiciaire (art. 47 al. 2 litt. e).

Tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles de l'extérieur (y compris celui induit par un changement au niveau des fenêtres, des toiles de tente et des portes palières) doit préalablement être approuvé par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. f). Des aménagements ou modifications mineurs (enseigne, inscriptions etc.) ne peuvent être entrepris qu'avec l'accord écrit de l'administrateur.

La pose et l'entretien de toiles de tente et nattes est aux frais de chaque propriétaire d'étages; leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur.

Pour les cas d'urgence, l'art. 13 al. 3 ci-dessous demeure réservé.



#### Article 13 : Modifications et travaux

La liberté d'utilisation des locaux s'étend à la gestion du lot et à l'aménagement intérieur des parties privées (art. 712a al. 2 CC). Un propriétaire d'étages désirant modifier la distribution intérieure de ses locaux entreprend ces travaux sous sa propre responsabilité, avec l'accord écrit et préalable de l'administrateur. Cet accord peut être refusé si le maître de l'ouvrage n'est pas en mesure de prouver, par la production d'un avis d'un ingénieur ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées. Les modifications ne doivent pas entraîner une augmentation des frais et charges communs sans l'accord unanime des propriétaires d'étages. Faute d'accord unanime, les frais et charges supplémentaires doivent être assumés par le maître d'ouvrage.

L'exécution des travaux doit se faire dans le respect des droits et des intérêts des autres propriétaires d'étages. Les bruits, les trépidations et autres inconvénients doivent être réduits à une mesure tolérable.

Si l'état défectueux d'une partie privée occasionne un dommage à une partie commune ou à une autre partie privée, le propriétaire d'étages concerné est tenu de prendre immédiatement toutes les mesures qui s'imposent afin d'éviter que le dommage ne se produise ou ne s'aggrave. S'il ne veut ou ne peut prendre des mesures adéquates, l'administrateur est autorisé, en cas d'urgence, à les prendre pour et aux frais du propriétaire d'étages fautif (art. 712s al. 1 CC). Si l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir, la même compétence revient à tout propriétaire d'étages (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

Les travaux de construction portant sur des parties privées sont à la charge du propriétaire d'étages concerné.

#### Article 14 : Accès aux locaux

Chaque propriétaire d'étages doit permettre dans ses locaux, l'étude, l'exécution et le contrôle de toute réparation, modification ou installation que la communauté des propriétaires d'étages ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, pour raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure.

Moyennant un préavis de cinq jours, l'administrateur peut demander l'accès aux lots s'il y a lieu de craindre que le devoir d'entretien selon l'art. 12 du présent règlement n'est pas respecté.

Dans les deux cas indiqués ci-dessus, l'accès est accordé sans indemnité.

#### Article 15 : Absence

En cas d'absence prolongée, le propriétaire d'étages prend toutes les 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 gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux et descentes, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc). Il veille à maintenir en permanence une température minimale dans les locaux, pendant la période de chauffage.

Il dépose une clé chez le concierge ou un voisin; dans ce dernier cas, il en informe l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, l'administrateur ou son représentant est autorisé à y pénétrer, sans indemnisation du propriétaire d'étages. En pareil cas, celui-ci doit être avisé au plus tôt.

#### Article 16 : Gel

Chaque propriétaire d'étages prend toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

#### Article 17 : Fenêtres et balcons

Il ne peut être ni étendu du linge, ni posé des objets à l'appui des fenêtres et des balcons.

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.

Les vases ou bacs à fleurs doivent être fixés à l'intérieur des balcons et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.





#### Article 18 : Terrasses et balcons

Chaque propriétaire d'étages qui bénéficie de la jouissance exclusive de terrasses ou balcons doit les maintenir en parfait état d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant directement ou indirectement de son fait, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien.

En cas de carence, ces travaux peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du propriétaire d'étages.

Quant aux travaux importants rendus nécessaires par l'usure normale, ils sont à la charge de la communauté.

#### Article 19 : Ramonage

Les cheminées et les installations qu'elles desservent doivent être ramonnées selon la législation en vigueur. Chaque propriétaire d'étages est responsable de tous dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée.

#### Article 20 : 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.

#### Article 21 : Bruits, trépidations, odeurs et fumée

L'usage des appareils bruyants et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation de la réglementation d'usage en la matière et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Tout tapage de quelque nature que ce soit, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée incommodes.

#### Article 22 : Animaux

La détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas les autres propriétaires d'étages ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords. Ils doivent être tenus en laisse à l'extérieur des lots. Chaque propriétaire d'étages s'abstiendra d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

#### **C - Parties communes**

##### Article 23 : Utilisation des parties communes

Chaque propriétaire d'étages 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 propriétaires d'étages et les intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

##### Article 24 : Dispositions particulières

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

##### a) Dépôt :

Aucun propriétaire d'étages ne doit encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les pailiers, les couloirs des caves, ni les utiliser à des fins personnelles.

##### b) Conteneurs :

Le propriétaire d'étages fait usage des conteneurs mis à sa disposition. Toute chose jetée doit être emballée. Les propriétaires d'étages se conforment aux prescriptions relatives aux déchets et à leur tri.

##### c) Déchets spéciaux :

Chaque propriétaire d'étages dépose directement aux endroits prévus par la Commune, papier, verre, débris végétaux et autres.

##### d) Ascenseur :

L'ascenseur est utilisé conformément aux prescriptions particulières le concernant. Les détériorations provoquées par un usage inadéquat sont à la charge du fauflif.

##### e) Buanderie :

Le propriétaire d'étages utilise la buanderie conformément au règlement. Si un système à paiement est installé, les produits reviennent à la communauté.

##### f) Stationnement :

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

Les places de parc ne pourront être utilisées que pour y garer des voitures dites de tourisme, des motos et bicyclettes ou des voitures d'enfants. Il est interdit d'y entreposer des matières premières, des marchandises, du bois de feu, du mobilier ou du matériel autres que les véhicules sus-indiqués; de procéder à des travaux de réparations mécaniques ou d'entretien; d'utiliser les places de parc à titre commercial ou industriel.

##### g) Téléviseur :

L'assemblée prend la décision de raccorder l'immeuble au téléviseur (art. 45 al. 2 litt.m). Dans ce cas, l'antenne collective est déposée.

#### Article 25 : Travaux portant sur les parties communes

Les travaux portant sur les parties communes sont décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages selon les art. 45 ss.

En cas d'urgence, lorsque l'administrateur ne peut ou ne veut pas intervenir, chaque propriétaire d'étages dispose d'un droit d'intervention au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC.

Le titulaire d'un droit d'usage particulier sur une partie commune doit solliciter l'autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages pour y effectuer des travaux de construction. La décision de l'assemblée est prise conformément aux art. 647c ss CC.

Les travaux portant sur les murs porteurs ou de soutènement à l'intérieur d'un lot sont des travaux portant sur les parties communes qui nécessitent une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le maître de l'ouvrage devra être en mesure de prouver, par la production d'un avis d'un ingénieur ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées.

#### Article 26 : Attribution d'un droit d'usage particulier

Des droits d'usage particuliers attribués par le présent règlement peuvent être constitués, modifiés ou supprimés moyennant une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. f), ainsi que l'accord du propriétaire d'étage concerné.

Le droit d'usage particulier ne s'étend qu'à l'utilisation des parties communes concernées et exclut tout acte d'aménagement ou de disposition. Pour le reste, les principes énoncés aux art. 10 ss sont applicables.

### **Chapitre V Les frais et charges communes**

#### Article 27 : Composition

Conformément à l'art. 712h al. 2 CC, les frais et charges communes sont notamment composés :

- a) des dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et des bâtiments, ainsi que des ouvrages et installations communes, en particulier les dépenses concernant :
  - les voies de circulation;
  - les espaces extérieurs communs;

- les installations de distribution d'énergie, d'eau, de chaleur, de combustible ou de données;
  - les façades, toits, étanchéité, murs porteurs, fondations des bâtiments;
  - les murs, clôtures et autres installations extérieures de délimitation.
- b) des frais d'administration, soit en particulier :
- les honoraires versés à l'administrateur;
  - les frais d'organisation de l'assemblée des propriétaires d'étages;
  - le paiement d'éventuels auxiliaires (jardinier, concierge, agent de sécurité, etc.);
  - les primes d'assurances conclues pour la communauté des propriétaires d'étages, notamment les primes d'assurances immobilières de l'ECA;
  - les éventuels frais de la révision des comptes de la propriété par étages;
  - les frais d'éventuelles procédures judiciaires auxquelles la communauté des propriétaires d'étages est partie;
  - les rentes de superficie ou autres indemnités dues pour des droits réels limités en faveur de la communauté des propriétaires d'étages respectivement en faveur de l'immeuble de base.
- c) des contributions de droit public (taxes, charges de préférence, etc.) et des impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages;
- d) des annuités à payer aux créanciers titulaires de droits de gage portant sur l'immeuble de base ou envers lesquels les propriétaires d'étages se seraient engagés solidairement.

#### Article 28 : Répartition ordinaire

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude pour les parties privées sont répartis entre les propriétaires d'étages selon le cube chauffé de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte individuel. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), la répartition des frais et charges communs s'adapte, sauf convention contraire, aux nouvelles quotes-parts.

La modification de la répartition ordinaire des frais et charges communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. g).

#### Article 29 : Droit d'usage particulier

Les parties communes de l'immeuble soumises à un droit d'usage particulier doivent, sauf convention contraire, être entretenues et réparées par la communauté des propriétaires d'étages. Les bénéficiaires du droit d'usage particulier en supportent les frais, dans la mesure où ceux-ci découlent de l'utilisation faite par eux.

#### Article 30 : Principes comptables

L'administrateur propose la répartition des frais et charges communs sur la base d'une comptabilité tenue selon les principes comptables commerciaux usuels.

La comptabilité comprend un bilan, un compte d'exploitation ainsi qu'un budget pour les frais et charges.

La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

L'assemblée générale peut décider de nommer un réviseur (art. 45 al. 2 litt. c). Le réviseur soumet un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel il s'exprime sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

#### Article 31 : Paiement des contributions

Chaque propriétaire d'étages verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages, sur proposition de l'administrateur.

Les avances sont payées par trimestre civil, au plus tard dix jours avant le début du trimestre. L'administrateur établit des factures qu'il envoie aux propriétaires d'étages au moins trente jours avant l'échéance des avances.

10



Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8 % l'an.

En cas de retard de paiement, l'administrateur peut, en outre, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'étage du débiteur (art. 712i CC) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étage (art. 712k CC).

Les propriétaires d'étages ne sont pas en droit de compenser les contributions dues par eux avec des créances qu'ils possèdent contre la communauté des propriétaires d'étages.

Le solde débiteur éventuel de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux (art. 53 al. 4).

#### Article 32 : Fonds de rénovation

La propriété par étages crée un fonds de rénovation destiné à payer certains frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement.

Les contributions au fonds de rénovation sont fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages ou conformes à la clé de répartition des charges adoptée. Elles sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à l'occasion de chaque assemblée ordinaire des propriétaires d'étages mais se montent au moins à 0,2 % de la valeur d'assurance incendie actualisée du bâtiment. Elles sont facturées selon les mêmes modalités que les contributions aux frais et charges communs (art. 31).

Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. g). L'utilisation du fonds de rénovation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier (art. 647c et 647d CC). Pour toute autre affectation du fonds de rénovation, voir art. 48 al. 2 litt. m.

L'administrateur gère le fonds de rénovation et le place, au nom de la communauté des propriétaires d'étages, de façon séparée de ses propres avoirs ou des autres éléments patrimoniaux de la propriété par étages.

En cas de transfert d'un lot, la participation au fonds de rénovation reste rattachée au lot.

## Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages

### A - Généralités

#### Article 33 : Principes généraux

La communauté des propriétaires d'étages dispose de l'exercice des droits civils que lui confère l'art. 712i CC.

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 34 ss);
- b) l'administrateur (voir ci-dessous, art. 49 ss);  
et, cas échéant,
- c) le réviseur (art. 52).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut, en tout temps, décider d'instituer notamment un délégué ou un comité.

Elle doit, dans ce cas, en définir les fonctions, les compétences et les missions, éventuellement la durée, la composition et la rémunération.

L'assemblée des propriétaires d'étages peut instituer d'autres éléments de la communauté au moyen d'une décision. Elle peut modifier les attributions confiées par le présent règlement (art. 712g al. 3 CC), ainsi que les attributions légales (art. 712 al. 2 CC).



## B - L'assemblée des propriétaires d'étages

### Article 34 : Nature

L'assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Elle est compétente pour toute décision qui n'est pas attribuée aux propriétaires d'étages individuellement ou à un autre organe de la communauté des propriétaires d'étages.

### Article 35 : Assemblée ordinaire

L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages se tient une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel. L'administrateur y rend compte de sa gestion, présente les comptes, propose la répartition des frais et charges, présente le budget de l'exercice courant et propose les travaux de construction nécessaires ou utiles à entreprendre durant l'exercice.

### Article 36 : Assemblée extraordinaire

Lorsque les circonstances l'exigent, l'administrateur peut convoquer une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.

Le cinquième des propriétaires d'étages peut en tout temps exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages (art. 64 al. 3 CC). Une telle demande doit être formulée par écrit et comprendre les objets à porter à l'ordre du jour.

Si l'administrateur ne convoque pas l'assemblée des propriétaires d'étages dans le mois après en avoir été prié par le cinquième des propriétaires d'étages, tout propriétaire d'étages ayant requis la tenue de l'assemblée peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'art. 37 ci-dessous sont applicables à une telle convocation.

L'alinéa 3 ci-dessus s'applique par analogie à tous les autres cas où l'administrateur ne convoque pas une assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il y aurait lieu de le faire.

### Article 37 : Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par lettre recommandée (art. 712n CC). Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

La convocation à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages comprend aussi une copie des comptes annuels, du budget ainsi que de la proposition de répartition des frais et charges.

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a, dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque propriétaire d'étages doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Toute communication ou convocation faite à l'adresse communiquée est réputée valable.

### Article 38 : Composition

L'assemblée des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots ne dispose que d'une seule voix.

Si une part d'étage est détenue par plusieurs propriétaires collectifs, ils sont tous convoqués à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice de leur droit de vote est régi par l'art. 712o al. 1 CC. Si les propriétaires collectifs ne parviennent pas à s'entendre sur l'exercice de leur voix, celle-ci est considérée comme une abstention.

Si un lot est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, le bénéficiaire du droit est aussi convoqué à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice du droit de vote est régi par l'art. 712o al. 2 CC.

### Article 39 : Représentation et assistance

Tout propriétaire d'étages peut se faire représenter au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le représentant peut être un autre propriétaire d'étages, l'administrateur ou un tiers. Il doit disposer d'une procuration écrite.

Les propriétaires d'étages ne sont pas autorisés à se faire assister par un tiers à l'occasion d'une assemblée des propriétaires d'étages (par exemple, par un avocat, un architecte etc.), sauf décision contraire de cette même assemblée (art. 45 litt. n).

### Article 40 : Présidence

L'administrateur préside l'assemblée des propriétaires d'étages si elle n'en décide pas autrement.

Le président fait constater la convocation régulière de l'assemblée (art. 37). Il vérifie les procurations et examine si le quorum est atteint (art. 41). Il dirige les délibérations et fait procéder aux scrutins.

Le président est investi d'un pouvoir disciplinaire lui permettant de rappeler à l'ordre toute personne qui perturbe la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. En cas de perturbation grave, il peut exclure un propriétaire d'étage ou lever l'assemblée.

### Article 41 : Quorum

L'assemblée ne peut se tenir que si elle réunit ou représente la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, et la moitié des quotes-parts.

Si l'assemblée des propriétaires d'étages ne réunit pas le quorum, le président la lève après avoir constaté cet état de fait. Il convoque sans délai une nouvelle assemblée des propriétaires d'étages qui peut avoir lieu au plus tôt dix jours après la première assemblée. Cette deuxième assemblée peut se tenir si le tiers de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, est présent ou représenté (art. 712p al. 2 CC).

Si, à son tour, la seconde assemblée ne réunit pas le quorum, l'administrateur ainsi que chaque propriétaire d'étages peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Les compétences de l'administrateur et des propriétaires d'étages en cas d'urgence demeurent réservées (art. 712s al. 1 et 647 al. 2 ch. 2 CC).

### Article 42 : Procès-verbal

Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un procès-verbal. Il désigne un secrétaire parmi l'assemblée ou ses collaborateurs. Un tiers peut aussi être désigné comme secrétaire.

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages, en mentionnant le résultat exact du scrutin.

Le procès-verbal est signé par le secrétaire et le président et il est remis, par courrier postal, à tous les propriétaires d'étages ainsi qu'aux titulaires d'un droit d'habitation et aux usufruitiers.

A réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étages dispose d'un délai de quatorze jours pour en demander la correction. Passé ce délai, il est réputé adopté.

L'administrateur conserve les exemplaires originaux des procès-verbaux dans la mesure où l'on peut raisonnablement l'exiger de lui.

### Article 43 : Modes de scrutin

L'assemblée des propriétaires d'étages vote à main levée.

Si un cinquième des propriétaires d'étages présents ou représentés le demande, il est procédé à un vote à bulletin secret.

### Article 44 : Calcul des majorités

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages.



Une décision subordonnée à la majorité absolue des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, outre la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 500 pour mille).

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

L'administrateur qui n'est pas propriétaire d'étages ne dispose pas du droit de vote. Il peut exprimer un avis consultatif.

#### Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf disposition contraire du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés.

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

- a) l'adoption de travaux d'entretien, de réparation et de réfection nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CC);
- b) la modification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), sous réserve du consentement de toutes les personnes directement intéressées (art. 5);
- c) la nomination de l'administrateur, du réviseur, d'un comité ou d'un délégué (art. 712m al. 2 et 3 CC) ainsi que leur révocation (art. 712r al. 1 CC);
- d) l'approbation de la comptabilité au sens de l'art. 30 ci-dessus (art. 712m al. 4 CC);
- e) la fixation des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation (art. 712m al. 5 CC);
- f) l'approbation de l'aménagement extérieur d'une partie privée (voir ci-dessus, art. 12);
- g) l'utilisation du fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (art. 32 al. 3);
- h) l'adoption, la modification ou la suppression de règlements d'exécution (notamment le règlement de maison);
- i) la décharge de l'administrateur;
- j) l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communes susceptibles d'être loués;
- k) la sanction à infliger à un propriétaire d'étages qui fait appel à l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 55);
- l) la nomination d'un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (art. 40);
- m) la décision de raccorder l'immeuble au téléseuil (art. 24 litt. g);
- n) la possibilité pour le propriétaire de se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 39).

#### Article 46 : Décisions subordonnées à la majorité absolue

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la majorité des propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

Les décisions suivantes sont adoptées à la majorité absolue :

- a) l'autorisation d'intenter une action en exclusion, défendeur non compris (art. 649b CC).

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

#### Article 47 : Décisions subordonnées à la double majorité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

La double majorité est requise pour les décisions suivantes :



- a) les actes d'administration plus importants concernant les parties communes ou l'immeuble de base (art. 647b CC);
- b) les travaux de construction utiles (art. 647d CC), soit les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité;
- c) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 2 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
- d) les modifications du présent règlement à l'exception de celles prévues par l'art. 712g al. 2 CC, voire d'autres modifications qui requièrent l'unanimité (art. 712g al. 3 CC);
- e) l'ouverture d'une action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages, en dehors de la compétence accordée à l'administrateur par l'art. 712t al. 2 CC;
- f) l'attribution, la modification et la suppression d'un droit d'usage particulier (art. 26);
- g) la modification de la clé de répartition des frais et charges communs (art. 28);
- h) le changement de destination d'un lot, sous réserve de l'application de l'article 10.

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

#### Article 48 : Décisions subordonnées à l'unanimité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à l'unanimité, lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

L'unanimité est requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes de disposition portant sur l'immeuble de base (art. 648 al. 2 CC);
- b) la constitution de parties communes facultatives (art. 712b al. 3 CC);
- c) la division ou la réunion juridique d'un lot;
- d) la transformation d'une partie commune en une partie exclusive et inversement;
- e) la constitution d'un droit de préemption ou d'un droit d'opposition (art. 712c CC);
- f) l'adoption d'une convention de dissolution de la propriété par étages (art. 712f al. 2 CC), sous réserve du consentement des personnes ayant sur des lots des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble de base;
- g) la modification des règles de copropriété s'appliquant à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g al. 2 CC);
- h) l'attribution de compétences à l'administrateur dépassant celles conférées par les art. 712i al. 2, 712n, 712s et 712t CC;
- i) les décisions prises hors de l'assemblée des propriétaires d'étages par voie de circulation;
- j) l'installation d'antennes de type téléphonique mobile;
- k) l'installation d'antennes particulières extérieures;
- l) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 1 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
- m) l'affectation des avoirs du fonds de rénovation pour d'autres motifs que des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes (art. 32 al. 3).

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

#### C - L'administrateur

##### Article 49 : Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c).

L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, soit une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée de trois ans. Il est rééligible d'année en année. En cas de vacance, tout propriétaire d'étages peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de préentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 45 al. 2 litt. c).



#### Article 50 : Attributions

L'administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages.

Dans le cadre de ses fonctions, il a notamment les attributions suivantes:

- a) l'exécution de tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi, de ce règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712s al. 1 CC);
- b) la prise de mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage aux parties communes de l'immeuble (art. 712s al. 1 CC);
- c) la surveillance de l'état des bâtiments, des installations, des services généraux (énergie, chauffage, eau etc.) et autres constructions de la propriété par étages;
- d) la proposition de mesures d'entretien, de réparation et de renouvellement à l'assemblée des propriétaires d'étages;
- e) le paiement des factures courantes concernant la communauté des propriétaires d'étages, en particulier : le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances communes, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et des dépenses d'entretien de celles-ci;
- f) l'imposition du respect de ce règlement et de la loi dans l'utilisation des parties communes ou privées de la propriété par étages (art. 712s al. 3 CC);
- g) la prise de sanctions en cas de violation de la loi ou de ce règlement (voir ci-dessous, art. 55);
- h) dans le cadre du budget, l'engagement du concierge ou d'autres personnes auxiliaires (jardinier, sécurité etc.), la définition de leur cahier des charges, la fixation de leur rémunération, leur direction et leur licenciement;
- i) la représentation de la communauté des propriétaires d'étages envers des tiers, des autorités ou les propriétaires d'étages eux-mêmes (art. 712t al. 1 CC);
- j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (art. 712t al. 2 CC), y compris le choix d'un mandataire professionnel;
- k) la convocation et la présidence de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- l) la tenue de la comptabilité et, le cas échéant, les contacts nécessaires avec le réviseur;
- m) la présentation, à l'assemblée des propriétaires d'étages, d'un rapport de gestion et de la comptabilité (bilan, compte d'exploitation et budget);
- n) la proposition à l'assemblée des propriétaires d'étages de la répartition des frais et charges communes, de la fixation des contributions annuelles ainsi que des versements au fonds de rénovation;
- o) la soumission à l'assemblée des projets de travaux de construction à entreprendre ainsi que d'éventuelles procédures judiciaires ordinaires à engager;
- p) l'encaissement des contributions aux frais et charges communes et des versements au fonds de rénovation, y compris une éventuelle réquisition d'inscription de l'hypothèque légale (art. 712i CC) ou du droit de rétention (art. 712k CC);
- q) la gestion diligente de tous les fonds et éléments patrimoniaux qu'il détiendrait au nom de la communauté des propriétaires d'étages, par exemple le placement séparé de son propre patrimoine ou la fourniture d'autres sûretés équivalentes (déclaration de non compensation, garantie bancaire, procuration post-mortem);
- r) la conclusion de contrats d'assurance ou d'entretien relatifs aux parties communes et de contrats de bail relatifs aux parties communes louées à des tiers ou à des propriétaires d'étages;
- s) la conservation d'une documentation complète sur la propriété par étages (acte constitutif, contrats divers, procès-verbaux, pièces justificatives, quittances, etc.);
- t) l'organisation de son remplacement en cas d'absence, vacances, incapacité;
- u) l'information des propriétaires d'étages en cas de courrier concernant la communauté des propriétaires d'étages ou sur demande de chaque propriétaire d'étages;
- v) les renseignements aux propriétaires d'étages sur des questions d'intérêt commun et la signalisation immédiate d'éventuels défauts sur des parties communes suite à des travaux de construction et la mise en œuvre des droits sur la garantie pour les défauts;

w) la décision de mise en service et de l'arrêt du chauffage lorsque la commande automatique est hors service ou inexistante. Il peut, dans ce cas, tenir compte des avis exprimés par les propriétaires d'étages. En cas de panne, il peut commander les travaux nécessaires.

#### Article 51 : Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires d'étages ou à la communauté des propriétaires d'étages peuvent être notifiés valablement au domicile de l'administrateur.

#### **D - Le réviseur**

##### Article 52 : Réviseur

Le réviseur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c).

Le réviseur vérifie la tenue de la comptabilité par l'administrateur. Il en rapporte le résultat à l'assemblée des propriétaires d'étages en lui précisant si celle-ci est tenue correctement, en application des normes réglementaires et légales.

Le réviseur participe à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages et se tient à disposition pour d'éventuelles questions des propriétaires d'étages.

Le réviseur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de préventions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c).

#### **Chapitre VII Divers**

##### Article 53 : Actes de disposition

Chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son lot, le grever d'un droit réel limité (gage, servitude) ou le louer (art. 646 al. 3 CC).

Le propriétaire d'étages qui aliène son lot, le loue, le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur par lettre recommandée dans les dix jours dès la conclusion du contrat.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions aux frais et charges communes des trois dernières années et de l'année en cours. Le cédant s'oblige à insérer cette clause de solidarité dans le contrat de vente.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communes, comme s'il occupait ses locaux.

##### Article 54 : Exclusion

L'exclusion d'un propriétaire d'étages peut être prononcée par le juge aux conditions de l'art. 649b CC.

Aux mêmes conditions, l'usufruitier, le titulaire d'un droit d'habitation ou le bénéficiaire d'un droit de jouissance personnel annoté au registre foncier peuvent être exclus.

La demande judiciaire d'exclusion doit être formulée par un propriétaire d'étages, suite à la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 46 al. 2 litt. a).

##### Article 55 : Sanctions

En cas de violation de la loi ou du présent règlement d'administration et d'utilisation, l'administrateur est autorisé à prendre les sanctions suivantes:

- a) appel à l'ordre oral;
- b) avertissement écrit;
- c) interdiction de l'utilisation de certaines parties communes durant une période déterminée.

L'interdiction de l'utilisation de certaines parties communes ne peut être prononcée que par écrit, dans des cas graves, et après avertissement écrit. Le propriétaire d'étages sanctionné par une telle mesure

peut faire appel à l'assemblée des propriétaires d'étages, qui décide de la sanction à infliger (art. 45 al. 2 litt. k).

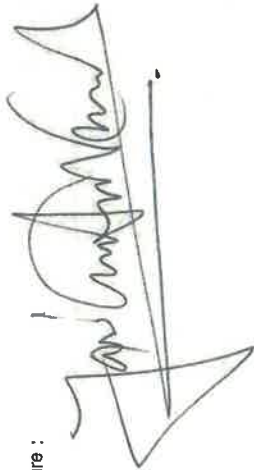
Article 56. : Election de domicile

Faute de domicile dans le canton, les propriétaires d'étages, les titulaires de droits réels et personnels ainsi que l'administrateur déclarent faire élection de domicile au greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 57. : Adoption et entrée en vigueur

Ce règlement a été adopté par une décision unanime des propriétaires d'étages. Il entre en vigueur dès la constitution de la propriété par étages.

Signature :



Légalisation no 1302.-

Je soussigné, Jacques-Daniel NOVERRAZ, notaire à Nyon, pour le canton de Vaud (Suisse), atteste l'authenticité de la signature apposée ci-dessus en ma présence par Monsieur « José ANTUNES FERNANDES », domicilié à 1196 Gland, lequel m'est personnellement connu.

Nyon, le quatorze novembre deux mille douze.




Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-1
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	125/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : cave Rez-dechaussée : bureau Constituant le lot 1 des plans teintés en rouge
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-2
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	108/1000
Droit exclusif :	Rez-de-chaussée : bureau Constituant le lot 2 des plans teintés en jaune
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-3
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	134/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : cave 1 <sup>er</sup> étage : appartement et balcon Constituant le lot 3 des plans teintés en violet clair
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-4
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	126/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : cave 1 <sup>er</sup> étage : appartement Constituant le lot 4 des plans teintés en vert
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-5
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	135/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : cave 2 <sup>ème</sup> étage : appartement et balcon Constituant le lot 5 des plans teintés en brun
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-6
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	144/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : cave 2 <sup>ème</sup> étage : appartement et balcon Constituant le lot 6 des plans teintés en brun-orangé
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-7
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	209/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : cave Attique : appartement Constituant le lot 7 des plans teintés en violet
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-8
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	6/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : box Constituant le lot 8 des plans teintés en rose pâle
Observation(s) :	
Commune :	Gland
N° Immeuble :	4275-9
Immeuble de base :	4275
Quote-part :	13/1000
Droit exclusif :	Sous-sol : box Constituant le lot 9 des plans teintés en vert pâle
Observation(s) :	

Nyon, le 14 novembre 2012

Annexe 2 : Répertoire



<b>A</b>	Absence	Art. 15, 50				Art. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10ss, 38, 47, 48, 53
	Accès aux locaux	Art. 14, 15				
	Accord	Art. 12, 13, 26, 44				
	Acte constitutif	Art. 2, 4, 50				Art. 46
	Acte d'administration	Art. 41, 47, 48, 50				Art. 44, 47
	Acte de disposition	Art. 48, 53				Art. 44, 45
	Action judiciaire	Art. 12, 47				Art. 44ss
	Administrateur	Art. 33, 45, 49ss				Art. 3
	Adoption	Art. 57				Art. 50
	Alarme	Art. 6				Art. 43
	Aménagement	Art. 4, 12, 13, 18, 26, 45				Art. 3, 5, 10, 12, 13, 14, 28, 45, 47, 48
	Animaux	Art. 22				Art. 24
	Antennes	Art. 24, 48				Art. 6, 7, 17, 20, 25, 27
	Ascenseur	Art. 24				
	Assemblée	Art. 25, 28, 28, 30, 32, 33, 34ss				
	Assemblée ordinaire	Art. 30, 32, 35, 37, 52				
	Assemblée extraordinaire	Art. 36				
	Assemblée universelle	Art. 37				
	Assistance	Art. 39, 45				Art. 45, 49
	Assurances	Art. 9, 27, 50				Art. 2
	Autorisation	Art. 10, 25, 45, 46				Art. 51
<b>B</b>	Bacs à fleurs	Art. 7, 17				Art. 21
	Balcon	Art. 6, 7, 15, 17, 18				Art. 36, 37
	Bilan	Art. 30, 50				
	Boîtes aux lettres	Art. 7				
	Bruits	Art. 13, 21				
	Buanderie	Art. 7, 24				
	Budget	Art. 30, 35, 37, 50				
<b>C</b>	Canalisation	Art. 6, 7, 12				
	Canaux	Art. 6, 15				
	Cave	Art. 6, 24				
	Charpente	Art. 7				
	Chauffage	Art. 7, 15, 28, 50				
	Cheminée	Art. 6, 7, 19				
	Chêneau	Art. 7				
	Citerne	Art. 7				
	Climatisation	Art. 7				
	Clôture	Art. 7, 27				
	Colonnes de chute	Art. 7				
	Combles	Art. 6				
	Comité	Art. 33, 45				
	Communauté	Art. 8, 9, 11, 14, 18, 23, 24, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 47, 50, 51				
	Compensation	Art. 31				
	Comptabilité	Art. 30, 45, 50, 52				
	Compte d'exploitation	Art. 30, 50				
	Concierge	Art. 15, 27, 50				
	Conduite	Art. 6, 7				
	Consentement	Art. 5, 10, 45, 48				
	Containeur	Art. 24				
	Contribution	Art. 30, 31, 32, 45, 50, 53				
	Convocation	Art. 36, 37, 40, 50				
<b>D</b>	Dalle	Art. 7				
	Déchets	Art. 24				
	Décision	Art. 2, 3, 8, 10, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 37, 39, 42, 44ss, 49, 50, 52, 54, 57				
	Dégâts	Art. 15, 19, 22				
	Délégué	Art. 33, 45				
	Délibération	Art. 40				
	Dépôt	Art. 24				
	Descendentes	Art. 7, 15				
	Destination des lois	Art. 10, 23, 47				
	Dévaloir	Art. 7				
	Dissolution	Art. 48				
	Division	Art. 48				
	Domage	Art. 8, 13, 18, 50				
	Domotique	Art. 6				
	Drainage	Art. 7				
	Droit d'habitation	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54				
	Droit d'opposition	Art. 48				
	Droit de préemption	Art. 48				
	Droit de réemption	Art. 31, 50				
	Droit exclusif	Art. 4, 6, 38				
	Droit d'usage particulier	Art. 7, 25, 26, 29, 32, 47				
<b>E</b>	Eau chaude	Art. 7, 28				
	Election de domicile	Art. 56				
	Entrée en vigueur	Art. 57				
	Entretien	Art. 7, 12, 14, 16, 27, 32, 50				
	Escalier	Art. 7, 17, 24				
	Etanchéité	Art. 6, 7, 27				
	Exclusion	Art. 48, 54				
	Exutoire de fumée	Art. 7				
<b>F</b>	Façade	Art. 7, 27				
	Fenêtre	Art. 6, 7, 12, 17				
	Ferblanterie	Art. 7				
	Fondations	Art. 7, 27				
	Fonds de rénovation	Art. 32, 45, 48, 50				
	Force obligatoire	Art. 3				
	Four	Art. 6				
	Frais d'administration	Art. 27				
	Frais et charges communs	Art. 13, 27ss, 45, 47, 50, 53				
	Fumée	Art. 21				
<b>G</b>	Gaines	Art. 6, 7				
	Garage	Art. 6				
	Gel	Art. 15, 16				
	Gestion	Art. 13, 35, 50				
<b>H</b>	Honoraires	Art. 27				
	Hypothèque légale	Art. 31, 50				
<b>I</b>	Impôt	Art. 27, 50				
	Installations électriques	Art. 6, 7				
	Information	Art. 50				
<b>J</b>	Jacuzzi	Art. 7, 27				
<b>K</b>	Kitchen	Art. 7, 27				
<b>L</b>	Lacets	Art. 7, 27				
<b>M</b>	Majorité absolue	Art. 46				
	Majorité double	Art. 44, 47				
	Majorité simple	Art. 44, 45				
	Majorités	Art. 44ss				
	Mention	Art. 3				
	Mesures urgentes	Art. 50				
	Modes de scrutin	Art. 43				
	Modification	Art. 3, 5, 10, 12, 13, 14, 28, 45, 47, 48				
	Monte-charge	Art. 24				
	Mur	Art. 6, 7, 17, 20, 25, 27				
<b>N</b>	Nomination	Art. 45, 49				
	Normes applicables	Art. 2				
	Notification	Art. 51				
<b>O</b>	Odeurs	Art. 21				
	Ordre du jour	Art. 36, 37				
<b>P</b>	Palement	Art. 27, 31, 50, 53				
	Panneaux solaires	Art. 7				
	Parabole	Art. 12				
	Parties communes	Art. 4, 7, 8, 11, 12, 13, 23ss, 27, 29, 45, 47, 48, 50, 55				
	Parties privées	Art. 4, 6, 12, 13, 28, 45, 50				
	Place	Art. 7				
	Plafond	Art. 6, 20				
	Plan	Art. 4				
	Plancher	Art. 20				
	Plantation	Art. 7, 18				
	Poêle	Art. 6				
	Pompe à chaleur	Art. 7				
	Porte	Art. 6, 12				
	Porte-fenêtre	Art. 6, 7				
	Principes comptables	Art. 30				
	Présidence	Art. 40, 50				
	Président	Art. 41, 42, 45				
	Procédure judiciaire	Art. 27, 50				
	Procès-verbal	Art. 42				
	Procurateur	Art. 39, 40				
<b>Q</b>	Quorum	Art. 40, 41				
	Quote-part	Art. 5, 28, 32				
<b>R</b>	Radiateur	Art. 6				
	Radio	Art. 6, 7				
	Ramonnage	Art. 19				
	Rectification judiciaire	Art. 5, 28				
	Registre foncier	Art. 1, 3, 4				
	Réfection	Art. 27, 47				
<b>S</b>	Salle	Art. 7				
<b>T</b>	Terrasse	Art. 7, 27				
<b>V</b>	Ventilateur	Art. 7, 27				
<b>W</b>	W.C.	Art. 7, 27				
<b>X</b>	Xénon	Art. 7, 27				
<b>Y</b>	Yardage	Art. 7, 27				
<b>Z</b>	Zonage	Art. 7, 27				

Règlement	Art. 1, 2, 3, 4, 8, 33, 45, 47, 48, 50, 55, 57	Terrasse	Art. 7, 18
Remplacement	Art. 50	Toile de tente	Art. 6, 12
Renseignements	Art. 50	Toit	Art. 7, 27
Réparation	Art. 12, 14, 27, 32, 50	Travaux	Art. 12, 13, 18, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Répartition	Art. 28, 30, 35, 37, 47, 50	Travaux de construction	Art. 13, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Représentation	Art. 39, 50	Travaux d'entretien	Art. 12
Responsabilité	Art. 8, 13	Travaux nécessaires	Art. 12, 18, 32, 35, 45, 50
Réunion	Art. 48	Travaux somptuaires	Art. 47, 48
Réviseur	Art. 30, 33, 45, 50, 52	Travaux utiles	Art. 32, 35, 45, 47, 48
Révocation	Art. 45, 49	Trépidations	Art. 13, 21
Robinetterie	Art. 6	Tuyau	Art. 6
<b>S</b>			
Saisissures	Art. 22	<b>U</b>	
Sanitaires	Art. 6	Unanimité	Art. 44, 47, 48
Sanction	Art. 8, 45, 50, 55	Urgence	Art. 12, 13, 25, 41
Secrétaire	Art. 42	Usufruit	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54
Sécurité	Art. 12, 14, 15		
Stationnement	Art. 24	Utilisation des lots	Art. 11, 13
Stores	Art. 6, 7	Utilis. des parties communes	Art. 29, 26, 29
Surcharge	Art. 20		
Surveillance	Art. 50	<b>V</b>	
<b>I</b>		Velux	Art. 6, 7
Tableau de répartition	Art. 4, 5, 6	Ventilation	Art. 7
Tapage	Art. 21	Vidéophone	Art. 6, 7
Télécommunication	Art. 6, 7	Vitrime	Art. 6, 7
Téléphone	Art. 6	Voies de circulation	Art. 7, 27
Télé-réseau	Art. 6, 7, 24, 45	Volets	Art. 6, 7
Télévision	Art. 6, 7		



# PROCES-VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA COPROPRIETE

Tenue en date du mardi 21 janvier 2020, à  
17h00 dans les bureaux de la Régie, rue Jules-  
Gachet 5 à Nyon



## PPE Les Glanis Rue de la Gare 1b 1196 Gland



Lausanne | Morges |  
Nyon | Payerne | Rolle |  
Vevey | Yverdon-les-Bains |  
Le Tour-de-Peilz

En tant que client copropriétaire, Cogestim tient à vous faire profiter de prestations préférentielles

GÉRANCE MISE EN VALEUR  
☎ 021 331 77 77

COURTAGE ESTIMATION  
@ info@cogestim.ch ☎ 024 423 12 11

1



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Mme Damond souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents à cette assemblée générale ordinaire.

Mme Damond explique qu'elle a repris la PPE gérée jusque là par M. Blanchard, toujours administrateur chez Cogestim.

Aucune remarque n'est formulée à propos de l'ordre du jour, qui sera suivi tel que présenté :

1. Quorum
2. Présentation des comptes par l'administrateur pour l'exercice 2018-2019 et rapport de l'administrateur
3. Rapport du contrôleur des comptes, approbation des comptes et décharge à l'administrateur
4. Nominations statutaires : un vérificateur et un délégué technique, administrateur
5. Budget 2019-2020, y compris attribution aux fonds de rénovation
6. Divers :
  - Date de la prochaine Assemblée Générale

### 1. Quorum

La liste des présences révèle que 6 copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés, totalisant 1000 millièmes.

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

### 2. Présentation des comptes par l'administrateur pour l'exercice 2018-2019 et rapport de l'administrateur

Chacun a reçu un exemplaire des comptes de l'exercice 2018-2019 avec la convocation à la présente assemblée.

L'exercice se termine par un solde positif de CHF 7'105.15.

L'administratrice informe que l'hôtel Glanis doit encore payer le retard des acomptes de chauffage.

### 3. Rapport du contrôleur des comptes, approbation des comptes et décharge à l'administrateur

Les comptes de l'exercice 2018-2019 ont été contrôlés par M. Jespersen, comme en atteste le rapport de vérification, qui est joint au présent procès-verbal.

Mme Damond remercie M. Jespersen pour son travail rapide et minutieux.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité les comptes de l'exercice 2018-2019 et donnent décharge à l'administrateur.

Mme Damond remercie l'assemblée.



En tant que client copropriétaire, Cogestim tient à vous faire profiter de prestations préférentielles

GÉRANCE MISE EN VALEUR  
☎ 021 331 77 77

COURTAGE ESTIMATION  
@ info@cogestim.ch ☎ 024 423 12 11

2



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

**4. Nominations statutaires :** un vérificateur et un délégué technique, administrateur  
Les personnes suivantes sont élues à l'unanimité :

Vérificateurs : L'administratrice approchera M. Yuan KANG, si ce dernier décline,  
M. POLIDORI effectuera le mandat  
Délégué technique : M. POLIDORI

Hors séance : M. Yuan KANG décline le mandat. Un grand merci à M. POLIDORI.

Le mandat d'administrateur est reconduit à Nafllyan-Regisa SA, représenté par Mme Damond, à la majorité moyennant une abstention de Mme Jespersen.

Mme Jespersen souhaite changer de régie. Mme Damond procède à un geste commercial en ramenant les honoraires à CHF 4'850.00 afin de prendre en considération la demande de Mme Jespersen quant à la concurrence.

**5. Budget 2019-2020, y compris attribution au fonds de rénovation**

L'exercice se voit ramené à CHF 60'500.00 au vu de la baisse des honoraires.

L'attribution au fonds de rénovation à hauteur de CHF 5'000.00 est acceptée à l'unanimité.

Les budgets tels que modifiés sont acceptés à l'unanimité.

**6. Divers :**

- Date de la prochaine Assemblée Générale :

En accord avec les copropriétaires présents, la prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra

lundi 25 janvier 2021 à 17h30 à Gland

Mme Jespersen demande la tenue de l'assemblée à Gland et sans financement d'une location de salle. A voir si le bureau CHRISTEN accepterait de mettre à disposition une salle, ou si un copropriétaire serait disposé à tenir l'assemblée à demeure.

Facade

Mme Jespersen propose de repeindre la façade de l'immeuble à l'identique de l'hôtel Glandis. Mme Damond demandera une offre auprès de l'entreprise qui est intervenue pour l'hôtel Glandis.

Il sera demandé trois offres qui se verront soumises aux copropriétaires par vote écrit, soit décision à l'unanimité. L'assemblée détermine une enveloppe à hauteur de CHF 5'000.00, prélevée au fonds de rénovation.

L'administratrice précise qu'elle est très souvent à Gland et qu'il ne faut pas hésiter à faire appel à elle.



Lucienne Mangin |  
Rue de la Perse 1 (Bâle) |  
1700 Gland | Suisse |  
La Tour de l'Horloge

En tant que client copropriétaire, Cogestim tient à vous faire profiter de prestations préférentielles

GÉRANCE MISE EN VALEUR ESTIMATION  
@ info@kogestim.ch ☎ 031 321 7777

COURTAGE

ESTIMATION

☎ 024 422 12 11

3



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, l'administratrice lève la séance à 17h30, en remerciant les participants de leur présence.

L'administratrice  
Mme A. DAMOND

La secrétaire  
Mme F. MICHEL

NAFLYAN-REGISA SA  
Membre du groupe COGESTIM

NAFLYAN-REGISA SA  
Membre du groupe COGESTIM

Annexe(s) : budget corrigé  
liste de présence

Ainsi fait à Nyon, en date du 5 février 2020/ADA/FMI.

LE PRESENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIETAIRE. IL SERA CONSIDERE COMME  
ACCEPTÉ SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART, PAR ECRIT, DANS LES 30 JOURS DES  
RECEPTION DE CE DOCUMENT.

Les parties font élection de for au siège de l'administrateur et déclarent se soumettre à la juridiction de ce lieu.



Lucienne Mangin |  
Rue de la Perse 1 (Bâle) |  
1700 Gland | Suisse |  
La Tour de l'Horloge

En tant que client copropriétaire, Cogestim tient à vous faire profiter de prestations préférentielles

GÉRANCE MISE EN VALEUR ESTIMATION  
@ info@kogestim.ch ☎ 031 321 7777

COURTAGE

ESTIMATION

☎ 024 422 12 11

4

# PROCES-VERBAL

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA COPROPRIETE

Tenue en date du 3 février 2021, par vote de  
correspondance à l'aide d'une procuration



# PPE

## Les Glanis

### Route de la Gare 1B 1196 Gland



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Compte tenu des circonstances liées à la pandémie du Covid-19 et suivant les recommandations de l'OFSP, respectivement les restrictions actuelles afin de protéger la santé tant de l'ensemble des copropriétaires que celle des collaboratrices et collaborateurs de Cogestim, l'Assemblée Générale Ordinaire, qui devait se dérouler le 25 janvier 2021, est tenue sous une autre forme, à savoir par vote écrit, conformément au courrier adressé à l'ensemble des copropriétaires le 22 janvier 2021.

Il est précisé qu'une procuration spécifique, incluant la possibilité de statuer sur les points figurant à l'ordre du jour, a été remise avec la convocation du 22 janvier 2021.

La liste des présences révèle que

5 copropriétaires sur 6 sont représentés,  
totalisant 865 millièmes

L'ordre du jour est tenu comme suit :

1. Présentation des comptes par l'Administrateur pour l'exercice 2019-2020
2. Rapport de l'Administrateur
3. Rapport des contrôleurs aux comptes, approbation des comptes et décharges à l'Administrateur
4. Nominations statutaires : un vérificateur, un délégué technique et l'Administrateur Cogestim SA
5. Nettoyage et traitement anti-mousse des parapets de balcon, ainsi que peinture des parapets de balcon et sous-faces de balcon à l'identique de la façade côté lac de l'Hôtel Glanis. Pour une enveloppe de CHF 11'000.00 TTC, financée par le fonds de rénovation. L'entreprise retenue est Carneiro José, soit la moins disant comprenant un poste de 10% diver et imprévus.
6. Nettoyage et traitement anti-mousse des murs rampe garage CHF 1'324,70 TTC. Devis de la société Carneiro José
7. Budget 2020-2021, y compris attribution au fonds de rénovation
8. Divers :
  - Date de la prochaine Assemblée Générale : lundi 24 janvier 2022 à 11h00
  - Convocation aux Assemblées Générales par courriel électronique

1. Présentation des comptes par l'Administrateur pour l'exercice 2019-2020  
Les comptes furent présentés dans le rapport remis avec la convocation.
2. Rapport de l'Administrateur  
Le rapport sur les comptes 2019-2020 fut joint à la convocation.
3. Rapport des contrôleurs aux comptes, approbation des comptes et décharges à l'Administrateur  
Le rapport du contrôleur aux comptes fut joint à la convocation.  
L'administratrice remercie ce dernier pour le travail accompli.  
Les copropriétaires approuvent, à l'unanimité, les comptes de l'exercice 2019-2020 et donnent décharge à l'administratrice.

4. Nominations statutaires : un vérificateur, un délégué technique et l'Administrateur Cogestim SA

Les personnes suivantes sont nommées à l'unanimité :

Vérification des comptes : M. Polidori

Délégué technique : M. Polidori

L'Assemblée reconduit le mandat à l'Administrateur Cogestim SA représenté par Mme Aurélie Damond, à l'unanimité.

5. Nettoyage et traitement anti-mousse des parapets de balcon, ainsi que peinture des parapets de balcon et sous-faces de balcon à l'identique de la façade côté lac de l'Hôtel Glands. Pour une enveloppe de CHF 11'000.00 TTC, financée par le fonds de rénovation. L'entreprise retenue est Carneiro José, soit la moins disant comprenant un poste de 10% divers et imprévus.

Les copropriétaires approuvent, à l'unanimité, le nettoyage et traitement anti-mousse des parapets de balcon, ainsi que la peinture des parapets de balcon et des sous-faces de balcon, pour une enveloppe de CHF 11'000.00 TTC financée par le fonds de rénovation.

6. Nettoyage et traitement anti-mousse des murs rampe garage CHF 1'324.70 TTC. Devis de la société Carneiro José

Les copropriétaires approuvent, à l'unanimité, le nettoyage et traitement anti-mousse des murs de la rampe garage pour un montant de CHF 1'324.70 TTC par la société Carneiro José.

L'Administratrice précise que la rampe étant une servitude d'usage et non propriété de la copropriété, le devis sera remis à la résidence voisine pour validation dudit devis sur la base de la répartition du Registre Foncier, soit sur le nombre de place.

7. Budget 2020-2021, y compris attribution au fonds de rénovation

Le budget tel que proposé comprenant une attribution aux fonds de rénovation est approuvé à l'unanimité, toutefois, il est demandé par M. Polidori le réajustement.

Mme Damond maintient le budget actuel validé et en tiendra compte pour le prochain exercice. Cependant, dans l'intervalle, elle préconise d'augmenter les comptes de charges de deux copropriétaires qui se verront approcher. A savoir, se baser sur la consommation d'eau et chauffage en sus qui augmente les dépenses privatives.

8. Divers :

- Date de la prochaine Assemblée Générale : lundi 24 janvier 2022 à 11h00
- Convocation aux Assemblées Générales par courriel électronique.

L'Administratrice

Aurélie DAMOND

Cogestim SA

La secrétaire

Melissa Dias Ribeiro

Cogestim SA

Ainsi fait à Nyon, en date du 15 février 2021/ /ADA/mdl

Annexes : - Liste des présences

**LE PRÉSENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIÉTAIRE. IL SERA CONSIDERE COMME ACCEPTE SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART, PAR ECRIT, DANS LES 30 JOURS DES RECEPTION DE CE DOCUMENT.**

Les parties font élection de for au siège de l'administrateur et déclarent se soumettre à la juridiction de ce lieu.



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Zinoman  
021 3107226

Lausanne, le 24.02.2021

Cogestim SA  
Rue Etraz 5  
Case postale 5719  
1002 Lausanne

emci | 04/03/2021

Monsieur et Madame  
Wei & Yuan LI & KANG  
Chemin Pre-Bouchin 4  
1279 Chavannes-de-Bogis

Immeuble 720956 RUE DE LA GARE 1B PPE LES RESIDENCES GLANIS GLAND  
Objet 209560112006 Appt 4,5 pces 2ème étage  
Occupation dès 01.10.2014 LI & KANG Wei & Yuan - 140676  
Période de décompte 01.10.2019 - 30.09.2020

## Décompte de charges

### Exploitation

Compte	Montant	Part [%]	Total unités	Vos unités	Votre part
351000 Attribution fonds de rénovation	5'000.00				
311000 Conciergerie-assurances	5'843.25				
322000 Electricité	2'391.35				
323000 Entretien immeuble	692.30				
323200 Abonnements	5'219.95				
323500 Matériel concierge	1'854.85				
324000 Assurances	2'523.60				
328000 Divers	-1.00				
342000 Honoraires de gestion	4'850.05				
410000 Participations sur travaux facturés	-103.90				
412000 Buanderie	-440.00				
323100 Travaux/divers - A charge..	103.90				
<b>Répartition</b>					
Montant total	<b>27'934.35</b>	100			
	<b>Jours</b>	<b>Clé</b>	<b>Total unités</b>	<b>Vos unités</b>	<b>Votre part</b>
	360	Mil	1'000.00	144.00	4'022.55

**Votre part Exploitation**

**4'022.55**

### Décompte Neovac

Compte	Montant	Part [%]	Total unités	Vos unités	Votre part
561001 Eau froide	3'088.55				
534000 Chauffage au gaz	14'698.35				
541000 Energie électrique	260.40				
542000 Entretien brûleur	1'297.80				
543000 Traitement des eaux	677.45				
548000 Ramoneur	432.90				
551000 Abonnements relevés compteurs	661.90				
553000 Arrondi	-0.05				
561000 Taxe épuration	2'502.95				
562000 Taxe d'égout	500.65				
<b>Répartition</b>					
Montant total	<b>24'120.90</b>	100			
	<b>Jours</b>	<b>Clé</b>	<b>Total unités</b>	<b>Vos unités</b>	<b>Votre part</b>
	360		24'120.90	711.70	711.70

**Votre part Décompte Neovac**

**711.70**

**Total général de vos parts**

**4'734.25**

Acomptes facturés

-5'220.00

**Solde en votre faveur**

**-485.75**

Objets regroupés

Wei & Yuan LI & KANG [140676]



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Lausanne, le 15.03.2022

Cogestim SA  
Rue Etraz 5  
Case postale 5719  
1002 Lausanne

Monsieur et Madame  
Wei & Yuan LI & KANG  
Chemin Pre-Bouchin 4  
1290 Chavannes-des-Bois

Immeuble 720956 RUE DE LA GARE 1B PPE LES RESIDENCES GLANIS GLAND  
Objet 209560112006 Appt 4,5 pces 2ème étage  
Occupation dès 01.10.2014 LI & KANG Wei & Yuan - 140676  
Période de décompte 01.10.2020 - 30.09.2021

## Décompte de charges

### Exploitation

Compte	Montant				
311000 Conciergerie-assurances	7'120.00				
322000 Electricité	2'618.20				
323000 Entretien immeuble	953.70				
323050 Travaux spéciaux/extraordinaire	11'125.40				
323200 Abonnements	5'250.75				
323500 Matériel concierge	20.00				
324000 Assurances	2'462.55				
328000 Divers	51.25				
342000 Honoraires de gestion	4'850.00				
412000 Buanderie	-660.00				
<b>Répartition</b>		<b>Part [%]</b>			
Montant total	<b>33'791.85</b>	100	<b>Total unités</b>	<b>Vos unités</b>	<b>Votre part</b>
	<b>Jours</b>	<b>Clé</b>	1'000.00	144.00	4'866.05
	360	Mil			

### Votre part Exploitation

4'866.05

### Fonds de rénovation

Compte	Montant				
351000 Attribution fonds de rénovation	5'000.00				
431000 Prélèvement fonds de rénovation 1	-11'125.40				
<b>Répartition</b>		<b>Part [%]</b>			
Montant total	<b>-6'125.40</b>	100	<b>Total unités</b>	<b>Vos unités</b>	<b>Votre part</b>
	<b>Jours</b>	<b>Clé</b>	1'000.00	144.00	-882.05
	360	Mil			

### Votre part Fonds de rénovation

-882.05

### Décompte Neovac

Compte	Montant				
561001 Eau froide	3'146.10				
534000 Chauffage au gaz	15'192.20				
541000 Energie électrique	318.20				
542000 Entretien brûleur	1'313.95				
543000 Traitement des eaux	1'566.90				
548000 Ramoneur	432.90				
551000 Abonnements relevés compteurs	661.90				
553000 Arrondi	0.15				
561000 Taxe épuration	2'548.70				
562000 Taxe d'égout	509.70				
<b>Répartition</b>		<b>Part [%]</b>			
Montant total	<b>25'690.70</b>	100	<b>Total unités</b>	<b>Vos unités</b>	<b>Votre part</b>
	<b>Jours</b>	<b>Clé</b>	25'690.70	849.95	849.95
	360				

### Votre part Décompte Neovac

849.95



Société Immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Lausanne, le 24.02.2021

Cogestim SA  
Rue Etraz 5  
Case postale 5719  
1002 Lausanne

Monsieur et Madame  
Wei & Yuan LI & KANG  
Chemin Pre-Bouchin 4  
1279 Chavannes-de-Bogis

---

Immeuble 720956 RUE DE LA GARE 1B PPE LES RESIDENCES GLANIS GLAND  
Objet 209560106012 Pl. de parc intérieure 1er sous-sol  
Occupation dès 01.10.2014 LI & KANG Wei & Yuan - 140676  
Période de décompte 01.10.2019 - 30.09.2020

---

## Décompte de charges

### Parking

Compte	Montant	Part [%]	Total unités	Vos unités	Votre part
323002 Entretien parking	1'719.65				
324005 Assurances garages	968.55				
<b>Répartition</b>		<b>100</b>			
Montant total	<b>2'688.20</b>	<b>Clé</b>			
	<b>Jours</b>	<b>360 Répart. s</b>	<b>33.00</b>	<b>1.00</b>	<b>81.45</b>
<b>Votre part Parking</b>					<b>81.45</b>
<b>Total général de vos parts</b>					<b>81.45</b>
<b>Solde en faveur de la copropriété</b>					<b>81.45</b>

---

<b>Objets regroupés</b>	<b>Wei &amp; Yuan LI &amp; KANG [140676]</b>	
209560106012 Pl. de parc intérieure		81.45
<b>Total</b>		<b>81.45</b>

---

Le supplément est payable dans les 30 jours au moyen du bulletin annexe.

Les montants indiqués ci-dessus pourront vous être utiles pour remplir votre déclaration d'impôt.

Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que les déductions que vous pouvez revendiquer dans le cadre de votre déclaration d'impôt varient selon de nombreux critères, dont :

- Votre personnalité juridique : personne physique ou morale
- L'utilisation de votre bien : usage propre (principal ou secondaire) ou objet de rendement
- Votre canton de domicile

Nous vous invitons donc pour ce faire à vous référer aux instructions de votre autorité fiscale, tout en précisant que vous restez toujours seul responsable des informations que vous leur communiquez ou de l'usage que vous faites du présent décompte de charges.

Veillez agréer nos salutations distinguées.

Cogestim SA



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Lausanne, le 15.03.2022

Cogestim SA  
Rue Etraz 5  
Case postale 5719  
1002 Lausanne

Monsieur et Madame  
Wei & Yuan LI & KANG  
Chemin Pre-Bouchin 4  
1290 Chavannes-des-Bois

C-pay 24/03/2022

---

Immeuble	720956 RUE DE LA GARE 1B PPE LES RESIDENCES GLANIS GLAND
Objet	209560106012 Pl. de parc intérieure 1er sous-sol
Occupation	dès 01.10.2014 LI & KANG Wei & Yuan - 140676
Période de décompte	01.10.2020 - 30.09.2021

---

## Décompte de charges

### Parking

Compte	Montant	Part [%]	Total unités	Vos unités	Votre part
323002 Entretien parking	2'058.05				
324005 Assurances garages	969.35				
<b>Répartition</b>		<b>100</b>			
Montant total	<b>3'027.40</b>	<b>100</b>			
	<b>Jours</b>	<b>Clé</b>	<b>Total unités</b>	<b>Vos unités</b>	<b>Votre part</b>
	360	Répart. s	33.00	1.00	91.70
<b>Votre part Parking</b>					<b>91.70</b>
<b>Total général de vos parts</b>					<b>91.70</b>
<b>Solde en faveur de la copropriété</b>					<b>91.70</b>

---

<b>Objets regroupés</b>	<b>Wei &amp; Yuan LI &amp; KANG [140676]</b>	
209560106012 Pl. de parc intérieure		91.70
<b>Total</b>		<b>91.70</b>

---

Le supplément est payable dans les 30 jours au moyen du bulletin annexe.

Les montants indiqués ci-dessus pourront vous être utiles pour remplir votre déclaration d'impôt. Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que les déductions que vous pouvez revendiquer dans le cadre de votre déclaration d'impôt varient selon de nombreux critères, dont :

- Votre personnalité juridique : personne physique ou morale
- L'utilisation de votre bien : usage propre (principal ou secondaire) ou objet de rendement
- Votre canton de domicile

Nous vous invitons donc pour ce faire à vous référer aux instructions de votre autorité fiscale, tout en précisant que vous restez toujours seul responsable des informations que vous leur communiquez ou de l'usage que vous faites du présent décompte de charges.

Veillez agréer nos salutations distinguées.

Cogestim SA



ECA 582

**BAIL A LOYER**

LE BAILLEUR  
Madame KANG Yuen et Monsieur LI Wei

LE LOCATAIRE

Représenté par

Immeuble Rue de la Gare 1B – 1186 Gland		Monsieur LOPPONEN Mikko	
Ancien locataire	Première location	Nombre d'occupants	Surface habitable approximative 104 m2
Objet: Appartement de 4 pièces à Gland avec une terrasse			
Destination des locaux : <b>Habitation</b>			
Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir : Cave, buanderie en commun.			
<b>1. Durée</b>			
Le bail commence le	15.08.2020		
et se termine le	14.08.2022		
<b>2. Réalisation et reconduction</b>	Il se renouvellera aux mêmes conditions pour		
ou l'autre des parties donné et reçu au moins	1 an		
échéance et ainsi de suite d'_____année en _____	3 mois		
_____année en _____	_____		
<b>3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)</b>			
3.1 A l'adresse :			
Au compte :			
IBAN : CH63 0463 5005 1225 7000 1			
BIC : CRESCH280A			
<b>3.2 Loyer</b>	CHF	Annuel	Trimestriel
		28'200.-	7'050.-
<b>3.3 Parking</b>	CHF	3'000.-	750.-
			250.-
<b>3.4 Acompte de chauffage et eau chaude</b>	CHF	1'800.-	450.-
			150.-
<b>3.5 Total</b>	CHF	33'000.-	8'250.-
			2'750.-
<b>4. Garantie (art. 2 RULV)</b>			
4.1 Montant : 7'800 CHF			
4.2 Adresse du garant ou dépositaire			
4.3 Nature de la garantie : bancaire			
	Autre : _____		

**5. Frais accessoires**

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'épout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

**6. Dispositions complémentaires**

A : Les animaux ne sont autorisés uniquement qu'après approbation du propriétaire.

7 Annexes: Dispositions partiales romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et pièce de parc (août 2008)

8 Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.

9FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire éllection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date : Genève, le

Le locataire :

Le bailleur :

**Division assurance**

Rue Juste Olivier 5 Bis  
Case postale 1150  
1260 Nyon 1  
www.eca-vaud.ch



Commune **242 Gland**  
Bâtiment **2395**  
Référence **100877062-1/1**

Cogestim SA  
Rue Jules Gachet 5  
Case postale 1284  
1260 Nyon 1

PPE Résidence Les Glanis  
Rue de la Gare 1B  
1196 Gland

**Immeuble de logement**

Emplacement: Gland, Rue de la Gare 1 B  
Année construction: 2014  
Année dernière transformation:

**Description volumique**

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez, 1er étage : bureaux, logements	256	9.05	2'317	1'911'525.00
Attique : logement	208	4.1	853	746'375.00
<b>Total:</b>			<b>3'170</b>	<b>2'657'900.00</b>

**Description par activité****Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Bureaux	30.00	797'370.00
Habitation	70.00	1'860'530.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>2'657'900.00</b>

**Couvertures complémentaires:**

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
50'000.00

Année/indice 2022 / 125  
Date d'effet 01.02.13  
Date d'édition 18.03.22

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

**Division assurance**

Rue Juste Olivier 5 Bis  
Case postale 1150  
1260 Nyon 1  
www.eca-vaud.ch



Commune **242 Gland**  
Bâtiment **2396**  
Référence **100877065-1/2**

Cogestim SA  
Rue Jules Gachat 5  
Case postale 1284  
1260 Nyon 1

PPE Résidence Les Glanis  
& Hôtel Glanis SA  
Parking souterrain  
c/o Hôtel Glanis SA  
Rue de la Gare 1A  
1196 Gland

**Garage souterrain**

Emplacement: Gland, Rue de la Gare 1 A B  
Année construction: 2014  
Année dernière transformation:

**Description volumique**

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Parking souterrain commun	1122	3.4	3'815	1'850'275.00
Rampe d'accès				60'000.00
<b>Total:</b>			<b>3'815</b>	<b>1'910'275.00</b>

**Description par activité****Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Parking souterrain	100.00	1'910'275.00
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>1'910'275.00</b>

**Couvertures complémentaires:**

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)  
50'000.00

Année/indice 2022 / 125  
Date d'effet 29.06.15  
Date d'édition 18.03.22

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance



## Dispositions à prendre et recommandations

### Enveloppe du bâtiment

Les murs extérieurs, le toit, le plafond du sous-sol et les fenêtres sont suffisamment bien isolés thermiquement. Il n'y a aucune mesure à prendre.

### Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment

L'enveloppe du bâtiment est étanche et le bâtiment dispose d'une ventilation de confort avec échangeur de chaleur (env. 80%).

### Chauffage

Le générateur de chaleur correspond à l'état actuel de la technique. Toutefois conjointement des alternatives de production de chaleur sont à examiner, avec un appoint ou en isolats renouvelables.

### Eau chaude sanitaire

L'efficacité de production d'eau chaude correspond 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 ces appareils à l'eau chaude est recommandé. Veiller si la circulation est raccorcé sur une horloge. Il est très simple de trisler. Ceci permet d'économiser de l'énergie et réduire les surchauffes estivales. Les horaires typiques sont 06:30 à 08:30, 11:30 à 13:30 et 16:30 à 22:00, à adaptation les besoins des utilisateurs.

### Autres appareils électriques

Seuls une partie des appareils électriques ont une efficacité énergétique correcte. Chaque appareil est à examiner. Un éclairage et des appareils dépassant de la hauteur sous n'importe quelle forme, consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec efficacité énergétique de la classe A, d'appareils à refroidissement et de logiciels de la classe A++ économise l'énergie et est payant 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'été de plus de connexion électriques. Il est très simple d'ouvrir cette consommation. Une production photovoltaïque est un investissement très rentable (subvention ProNero RU) et avec une communauté d'utilisateurs.

### Comportement de l'occupant

Le CEC30 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 CEC30. Les recommandations du document CEC30 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'isolation et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.

### Revalidation

Une aide énergétique est une occasion unique de confirmer le confort et la valeur de l'immeuble. Il faudrait examiner l'opportunité d'une certification MINERGIE.

## LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CEC30)

### Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CEC30) permet de déterminer la qualité des immeubles d'habitation et des bâtiments administratifs ou scolaires plus complexes. 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 CEC30 ne peuvent en aucun cas donner lieu à des présentations en matière de responsabilité civile. Le CEC30 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 CEC30 et à quel sert-il?

Le CEC30 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. C'est un jugement porté sur la qualité énergétique. La transparence accrue créée est un plus 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 CEC30 sert de base à l'étude des améliorations possibles du bâtiment et de ses installations techniques.

### Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CEC30. 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 la qualité énergétique des fenêtres et celle de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe est la grandeur déterminante en ce qui concerne le chauffage de l'immeuble.

### MINERGIE®

Les standards de MINERGIE® ne sont pas directement liés sur le certificat énergétique. MINERGIE® est défini autrement et à 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 CEC30 ne sont pas forcément compatibles avec le label MINERGIE®. [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

## Principales caractéristiques des classes CEC30

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment		Efficacité énergétique globale	
<b>A</b>	Excellente isolation thermique, vitrages isolants optimaux.	Recommandations à la limite de la technologie, d'effacements élevés, pour le chauffage. Peu d'équipements électriques, appareils électriques, isolation d'énergies renouvelables.	
<b>B</b>	D'après la législation en vigueur, exigence minimum à satisfaire par les constructions nouvelles.	Le standard des constructions nouvelles en matière d'enveloppe et d'installations techniques; utilisation d'énergies renouvelables ailleurs encore faisable.	
<b>C</b>	Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent avec utilisation d'énergies renouvelables.	
<b>D</b>	Bâtiment bien et complètement isolé après coup, avec isolation des ponts thermiques qui subsistent.	Bâtiment réhabilité dans une large mesure, avec isolation d'un certain nombre de lacunes mineures ou sans utilisation d'énergies renouvelables.	
<b>E</b>	Bâtiment dont l'isolation thermique a été améliorée considérablement, avec la pose de nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment partiellement réhabilité, avec par exemple un nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et un nouvel éclairage.	
<b>F</b>	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment isolé au plus élémentairement, avec remplacement de certains équipements ou utilisation d'énergies renouvelables.	
<b>G</b>	Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, possible après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical.	Bâtiment non rénové, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, possible après coup, et dont la réhabilitation apporterait un changement radical.	

### Autres informations

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.enef.ch](http://www.enef.ch)