


0 200 400 600m
 Echelle 1:25'000
 Imprimé le 12.01.2024 15:11 MEZ
<https://s.geo.admin.ch/3mf1j3xg13bo>

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
 © swisstopo

 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun Svizra
 Confederaziun svizra
 In collaboration with the cantons

Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG)

Commune : **Nyon**
Parcelle(s) n° : **473**
N° de plan : **2**
Echelle **1:500**

Date: 21.11.2023
N° extrait: AE41-0C54-B429-4415-BF22-8E52-B48B-137D



182

473

1064

2882e

2882a

2882d

3086b

3087

3086c

3086d

3086e

3225b

3225a

2787

Nant de Signy

DP2

DP 28

DP2

4 500 000

4 500 000

2 505 750

2 505 700

2 505 850

2 505 800

2 505 750

2 505 700

1 137 500

1 137 450

1 137 400



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 473

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5724 Nyon
No immeuble: 473
E-GRID: CH874581508388

Parcelle de dépendance:

Adresse*:
Aux Tines
Route du Boiron 25
Route du Boiron 27
Route du Boiron 29

No plan(s) suivant(s)*:

2

No plan(s)*: 4970 m2, numérique

Surface*: 17.01.2002 012-2002/106/0 Rectification

Mutation*: 28.11.2022 010-2022/12660/0 Cadastration (lisières forêts)

Genre de culture*: Jardin, 3'613 m2

Forêt, 650 m2

Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 3087, 707 m2

Garage, N° d'ass. 3086 AVB/CD, 0 m2, Surface totale 996 m2 (souterrain)

Mentions de la mens. officielle*: CHF 0.-, 1999

Estimation fiscale*: PPE Les Portes de Nyon

Observations*:

Propriété:

PPE Nyon/4805 sur 60/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4806 sur 68/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4807 sur 63/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4808 sur 3/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4809 sur 46/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4810 sur 46/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4811 sur 50/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4812 sur 50/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4813 sur 48/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4814 sur 49/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4815 sur 60/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4816 sur 5/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4817 sur 47/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 473

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Propriété:

PPE Nyon/4818 sur 48/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4819 sur 50/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4820 sur 50/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4821 sur 50/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4822 sur 51/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4823 sur 45/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4824 sur 64/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4825 sur 7/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE
PPE Nyon/4826 sur 40/1000 17.12.1999 012-291504 Constitution de PPE

Mentions:

17.12.1999 012-291513
01.09.2021 010-2021/8949/0(C)
Gages sur les parts ID.012-2001/003241
Administrateur ID.010-2021/004549
en faveur de Bernard Nicod Nyon S.A., Nyon
(IDE: CHE-108.023.494)

Servitudes:

02.04.1927 012-193120 (C)
Canalisation(s) quelconques ID.012-2003/004102
en faveur de B-F Nyon/92
en faveur de B-F Nyon/645
en faveur de B-F Nyon/651
en faveur de B-F Nyon/1065
en faveur de B-F Nyon/1067
en faveur de B-F Nyon/1068
en faveur de B-F Nyon/2448
02.04.1927 012-193120 (D)
Canalisation(s) quelconques ID.012-2003/004102
à charge de B-F Nyon/92
à charge de B-F Nyon/645
à charge de B-F Nyon/651
à charge de B-F Nyon/1065
à charge de B-F Nyon/1067
à charge de B-F Nyon/1068
à charge de B-F Nyon/2448
14.11.1988 012-231812 (D)
Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2003/004103
à charge de B-F Nyon/645
13.12.1991 012-250776 (C)
Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2003/004104
en faveur de B-F Nyon/645
13.12.1991 012-250776 (D)
Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2003/004104
à charge de B-F Nyon/92
13.12.1991 012-250777 (C)
Canalisation(s) Conduit de ventilation ID.012-2003/004105
en faveur de B-F Nyon/645
13.12.1991 012-250778 (C)
Usage de 6 places de stationnement ID.012-2003/004106

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 473

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Servitudes:

30.03.1993 012-256271 (D)	en faveur de B-F Nyon/645 Usage : Emplacement pour containers ID.012-2004/007564 à charge de B-F Nyon/92	
30.03.1993 012-256272 (D)	Passage à pied et empiètement ID.012-2003/001991 à charge de B-F Nyon/1064	
30.03.1993 012-256273 (D)	Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2003/001992 à charge de B-F Nyon/1064	
30.03.1993 012-256274 (D)	Voisinage : Vues droites ID.012-2003/001993 à charge de B-F Nyon/1064	
12.10.1998 012-284401 (C)	Usage de place et jardin ID.012-2003/004119 en faveur de B-F Nyon/92	
12.10.1998 012-284401 (D)	Usage de place et jardin ID.012-2003/004119 à charge de B-F Nyon/92	
12.10.1998 012-284407 (C)	Usage de place de stationnement extérieure n° 6 ID.012-2003/004125 en faveur de B-F Nyon/92	11.09.2006 012-2006/4510/0
12.10.1998 012-284408 (C)	Usage de place de stationnement extérieurs n° 7 ID.012-2003/004126 en faveur de B-F Nyon/92	11.09.2006 012-2006/4510/0
17.12.1999 012-291508 (C)	Usage de jardin ID.012-2003/004133 en faveur de PPE Nyon/4805	
17.12.1999 012-291509 (C)	Usage de jardin ID.012-2003/004134 en faveur de PPE Nyon/4809	
17.12.1999 012-291510 (C)	Usage de jardin ID.012-2003/004135 en faveur de PPE Nyon/4810	
17.12.1999 012-291511 (C)	Usage de jardin ID.012-2003/004136 en faveur de PPE Nyon/4817	
17.12.1999 012-291512 (C)	Usage de jardin ID.012-2003/004137 en faveur de PPE Nyon/4818	
15.02.2000 012-000674 (D)	Canalisati(ou)ns) d'eaux claires et d'eaux usées ID.012-2003/004138 à charge de B-F Nyon/92	
16.01.2002 012-2002/1020 (D)	à charge de B-F Nyon/645 Primé par droit de gage ID.012-2019/000346, CHF 1'000'000.00, 10%, sur PPE Nyon 5724/4816	16.04.2019 012-2019/2360/0
16.01.2002 012-2002/1030 (D)	Voisinage : Vues droites ID.012-2003/001994 à charge de B-F Nyon/1064 Primé par droit de gage ID.012-2019/000346, CHF 1'000'000.00, 10%, sur PPE Nyon 5724/4816	16.04.2019 012-2019/2360/0
16.01.2002 012-2002/1040 (D)	Constructions : Empiètement ID.012-2003/001995 à charge de B-F Nyon/1064 Primé par droit de gage ID.012-2019/000346, CHF 1'000'000.00, 10%, sur PPE Nyon 5724/4816	16.04.2019 012-2019/2360/0
	Canalisati(ou)ns) de drainage et d'eaux pluviales ID.012-2003/001996 à charge de B-F Nyon/1064 Primé par droit de gage ID.012-2019/000346, CHF 1'000'000.00, 10%, sur PPE Nyon 5724/4816	16.04.2019 012-2019/2360/0



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Nyon / 473

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

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

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 20 novembre 2023: Aucune

1131 Tolochenaz, le 23 novembre 2023

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier Propriété par étages Nyon / 4826

Cet extrait ne jout pas de la loi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5724 Nyon
 Tenu du registre foncier fédérale 4826
 Numéro d'immeuble fédérale 4826
 Forme de registre foncier CH-37657 47065 30
 E-GRID B-F Nyon 5724/473
 Immeuble de base 40/1000
 Quote-part Route du Boiron 25 à 29
 Droit exclusif PPE Les Portes de Nyon

Sous-sol :
 garage-parking comprenant 40
 places de stationnement
 Constituant le lot 22 du plan

Observations RF 0.00 1999

Feuille de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

COP Nyon 5724/4827 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Triacca Italo 10.04.1971,

COP Nyon 5724/4828 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Mathé Yann 04.05.1981,

Copropriété simple pour 1/2
 Mathé Fatima (Ibrahim-Khail), 20.07.1981,

COP Nyon 5724/4829 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Mathé Yann 04.05.1981,

Copropriété simple pour 1/2
 Mathé Fatima (Ibrahim-Khail), 20.07.1981,

COP Nyon 5724/4830 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Nyvimm SA, Nyon,

COP Nyon 5724/4831 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Nyvimm SA, Nyon,

COP Nyon 5724/4832 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Nyvimm SA, Nyon,

COP Nyon 5724/4833 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Oechslin Luc Charles Eugène (Oechslin), 03.11.1950,

COP Nyon 5724/4834 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Wassèr Nadine 21.05.1977,

COP Nyon 5724/4835 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Wassèr Nadine 21.05.1977,

COP Nyon 5724/4836 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Oechslin Luc Charles Eugène (Oechslin), 03.11.1950,

COP Nyon 5724/4837 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Triacca Italo 10.04.1971,

COP Nyon 5724/4838 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Locher Nathalie 04.02.1978,

Copropriété simple pour 1/2

Komaski Laurent 30.11.1975,
 COP Nyon 5724/4839 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Locher Nathalie 04.02.1978,
 Copropriété simple pour 1/2
 Komaski Laurent 30.11.1975,
 COP Nyon 5724/4840 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Pernet Pierre 02.01.1938,
 Copropriété simple pour 1/2
 Pernet Madeleine (Staudmann), 03.03.1945,
 COP Nyon 5724/4841 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Triacca Italo 10.04.1971,

COP Nyon 5724/4842 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Freudiger Patrick 02.03.1953,
 Copropriété simple pour 1/2
 Freudiger Foutoume (Idaroussi), 11.05.1958,

COP Nyon 5724/4843 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Freudiger Patrick 02.03.1953,
 Copropriété simple pour 1/2
 Freudiger Foutoume (Idaroussi), 11.05.1958,

COP Nyon 5724/4844 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Plantevin Antoine 29.12.1963,
 COP Nyon 5724/4845 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Plantevin Antoine 29.12.1963,

COP Nyon 5724/4846 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Triacca Italo 10.04.1971,
 COP Nyon 5724/4847 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Triacca Italo 10.04.1971,

COP Nyon 5724/4848 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Triacca Italo 10.04.1971,
 COP Nyon 5724/4849 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Henzi Simone 24.05.1951,

COP Nyon 5724/4850 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Pichard Jean-Pierre 21.05.1948,
 Copropriété simple pour 1/2
 Pichard Lorraine (Lowell), 19.12.1948,

COP Nyon 5724/4851 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Pitet Sylvie (Longchamp), 27.12.1937,
 Copropriété collective pour 1/2
 Communauté héréditaire,
 Pitet Sylvie (Longchamp), 27.12.1937,

COP Nyon 5724/4852 pour 1/40
 Propriété commune
 Communauté héréditaire,
 Jacomet Astrid 30.07.1955,

Jacomet Marie-Louise 03.08.1958,
 COP Nyon 5724/4853 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Cocq Alexandre 08.03.1966,

COP Nyon 5724/4854 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Cocq Alexandre 08.03.1966,
 COP Nyon 5724/4855 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Cocq Alexandre 08.03.1966,

COP Nyon 5724/4856 pour 1/40
 Propriété individuelle

16.06.2021 010-2021/5195/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 16.06.2021 010-2021/5195/0 Achat

16.06.2021 010-2021/5195/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 11.07.2000 012-003346 Achat

11.07.2000 012-003346 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 23.03.2000 012-001206 Achat
 02.04.2007 012-2007/1419/0 Cession
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

28.07.2000 012-003457 Achat
 28.07.2000 012-003457 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 28.07.2000 012-003457 Achat

28.07.2000 012-003457 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 28.07.2000 012-003457 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 08.11.2016 012-2016/6371/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 08.11.2016 012-2016/6371/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 16.04.2019 012-2019/2359/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 16.04.2019 012-2019/2359/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

16.04.2019 012-2019/2359/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 16.04.2019 012-2019/2359/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 11.05.2000 012-002083 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

18.12.1999 012-291564 Achat
 18.12.1999 012-291564 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 23.03.2000 012-001201 Achat

19.12.2019 012-2019/8088/0 Succession
 19.12.2019 012-2019/8088/0 Succession
 19.12.2019 012-2019/8088/0 Succession
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

08.05.2020 012-2020/2688/0 Succession
 18.11.2020 012-2020/6895/0 Succession
 08.06.2020 012-2020/2688/0 Succession
 18.11.2020 012-2020/6895/0 Succession
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 17.12.1999 012-291536 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques: Non affiché
 Numéros de radiation: Non affiché
 Structure détaillée de la propriété: Affiché
 ID des autres droits: Affiché
 ID des gages immobiliers: Affiché
 Tous les livres de droit: Affiché
 Extrait détaillé des autres droits: Affiché
 Extrait détaillé des gages immobiliers: Affiché

Praz Silvia (Mosquera), 28.06.1979,
 COP Nyon 5724/4867 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Bailleurin Paride 28.10.1964,
 COP Nyon 5724/4858 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Bailleurin Paride 28.10.1964,
 COP Nyon 5724/4859 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Goy Raymond 27.04.1947,
 Copropriété simple pour 1/2
 Goy Catherine (Schenk), 26.05.1954,
 COP Nyon 5724/4860 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Goy Raymond 27.04.1947,
 Copropriété simple pour 1/2
 Goy Catherine (Schenk), 26.05.1954,
 COP Nyon 5724/4861 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 De Schepper Jan 01.10.1976,
 Copropriété simple pour 1/2
 De Schepper Alexandra (Rodrigues), 13.06.1974,
 COP Nyon 5724/4862 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 De Schepper Jan 01.10.1976,
 Copropriété simple pour 1/2
 De Schepper Alexandra (Rodrigues), 13.06.1974,
 COP Nyon 5724/4863 pour 1/40
 Propriété commune
 Communauté héréditaire,
 Jacomet Astrid 30.07.1955,
 Jacomet Marie-Louise 03.08.1958,
 COP Nyon 5724/4864 pour 1/40
 Copropriété simple pour 1/2
 Pillet Sylvie (Longchamp), 27.12.1937,
 Copropriété collective pour 1/2
 Communauté héréditaire,
 Pillet Sylvie (Longchamp), 27.12.1937,
 Pillet Jean-Gabriel 31.03.1956,
 Ducrat Laurence (Pillet), 15.08.1958,
 COP Nyon 5724/4865 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Praz Silvia (Mosquera), 28.06.1979,
 COP Nyon 5724/4954 pour 1/40
 Propriété individuelle
 Praz Silvia (Mosquera), 28.06.1979,
 Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'art. 26 al. 1 c de l'ordonnance sur le registre foncier)
 Règlement de PPE ID.012-2001J003243
 Gages sur les parts ID.012-2001J003241

29.02.2000 012-00/0856 Achat
 24.09.2021 010-2021J9895/0 Modification d'intitulé
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 29.02.2000 012-00/0861 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 29.02.2000 012-00/0861 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 18.12.1999 012-291555 Achat
 18.12.1999 012-291555 Achat
 14.08.2002 012-2002J9625/0 Modification d'intitulé
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 18.12.1999 012-291555 Achat
 18.12.1999 012-291555 Achat
 14.08.2002 012-2002J9625/0 Modification d'intitulé
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 28.10.2005 012-2005J5138/0 Achat
 28.10.2005 012-2005J5138/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 28.10.2005 012-2005J5138/0 Achat
 28.10.2005 012-2005J5138/0 Achat
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 08.06.2020 012-2020J2688/0 Succession
 18.11.2020 012-2020J6895/0 Succession
 08.06.2020 012-2020J2688/0 Succession
 18.11.2020 012-2020J6895/0 Succession
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 07.03.2005 012-2005J1024/0 Achat
 19.12.2019 012-2019J6088/0 Succession
 19.12.2019 012-2019J6088/0 Succession
 19.12.2019 012-2019J6088/0 Succession
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 29.02.2000 012-00/0856 Achat
 24.09.2021 010-2021J9895/0 Modification d'intitulé
 17.12.1999 012-291504 Constitution de parts de copropriété
 29.02.2000 012-00/0855 Achat
 24.09.2021 010-2021J9895/0 Modification d'intitulé

Annulations
 (en cas de proférer des cas libres, voir droits de gage)
Droits de gage immobilier
 Selon le registre foncier

Explications :

- Rubriques "Retraites", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justifiable de l'inscription sur l'immeuble (orig.); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": "C" = charge, "D" = droit, "CD" = charge et droit.
 ID = numéro d'identification, A = radiation d'un droit



Extrait du registre foncier

Part de copropriété Nyon / 4827

Tenu du registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5724 Nyon
No immeuble: 4827
E-GRID: CH5966572646530
Immeuble de base: PPE Nyon/4826
Valeur de la part: 1/40
Parcelle de dépendance:
No plan(s)*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*:
Observations*:

CHF 30'000.-, 2019, 07.08.2019
Aux Tines

Sous-sol :
Place de stationnement N° 1

Propriété:

Propriété individuelle
Triacca Italo, né(e) le 10.04.1971
23.03.2000 012-00/1206 Achat
02.04.2007 012-2007/1419/0 Cession

Mentions:

17.12.1999 012-291505 Règlement de copropriété ID.012-2001/003243

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

17.12.1999 012-291506 Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire ID.012-2001/003244
17.12.1999 012-291507 Suppression du droit au partage dans la copropriété, jusqu'au 10.12.2029, ID.012-2001/003245
22.08.2022 010-2022/9048/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.010-2022/003679
22.08.2022 010-2022/9070/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.010-2022/003681
27.10.2022 010-2022/11573/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.010-2022/004852
02.10.2023 010-2023/10752/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP ID.010-2023/004307

Extrait du registre foncier

Part de copropriété Nyon / 4827

Tenu du registre foncier: fédérale

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

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:

23.06.2022 010-2022/6692/0 Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 2734.50, ID.010-2022/000629, Impôts communaux, (échéant le 14.10.2026), Droit de gage collectif avec Nyon/4814, Nyon/4815, Nyon/4816, Nyon/4837, Nyon/4841, Nyon/4846, Nyon/4847, Nyon/4848,
* Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne
* Créancier hypothécaire Nyon la Commune, Nyon
22.06.2023 010-2023/6681/0 Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 2734.50, ID.010-2023/000585, Impôts communaux, (échéant le 10.11.2026), Droit de gage collectif avec Nyon/4814, Nyon/4815, Nyon/4816, Nyon/4837, Nyon/4841, Nyon/4846, Nyon/4847, Nyon/4848,
* Créancier hypothécaire Etat de Vaud, Lausanne
* Créancier hypothécaire Nyon la Commune, Nyon

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 20 novembre 2023: Aucune

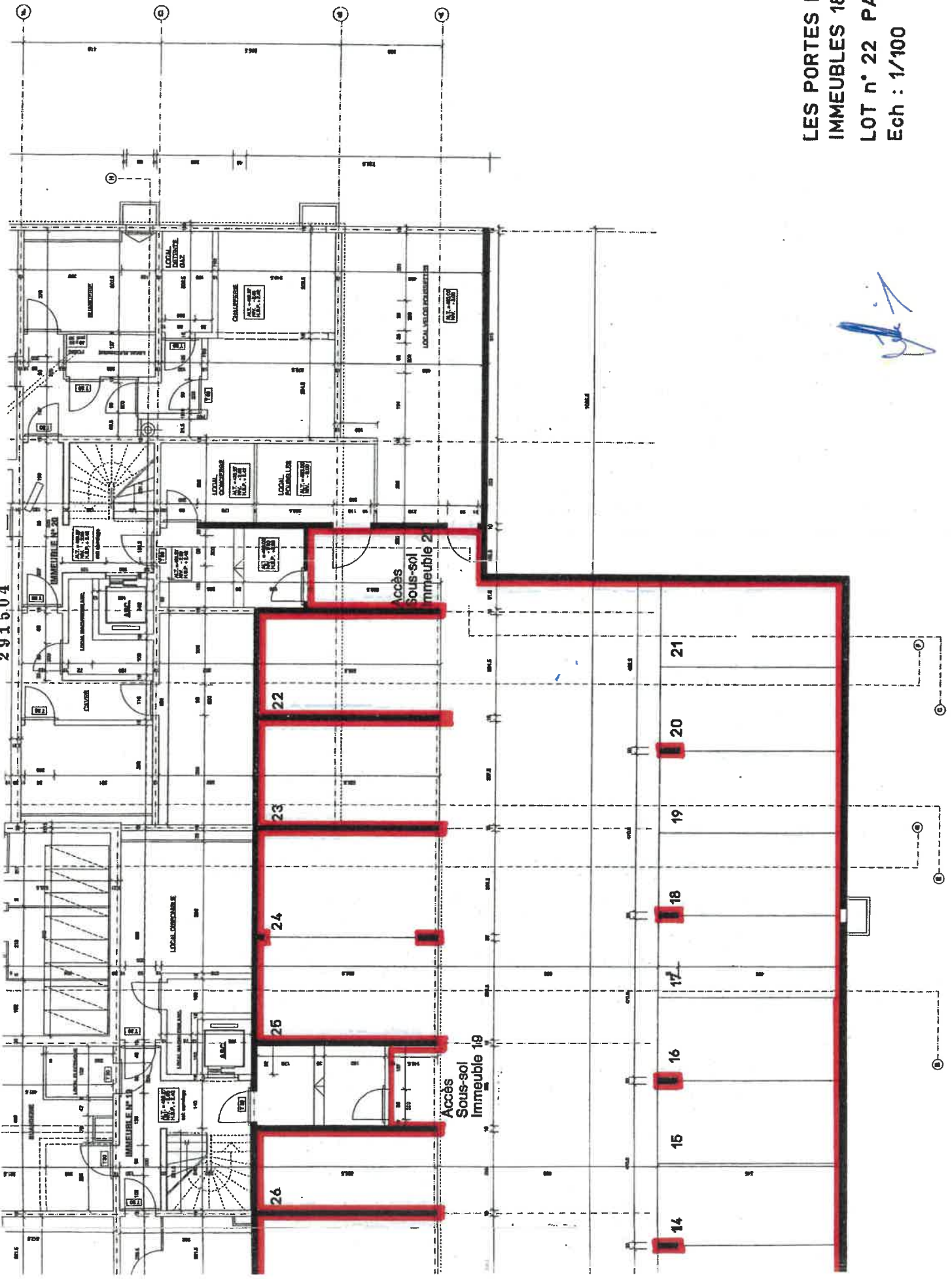
1131 Tolochenaz, le 23 novembre 2023

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier



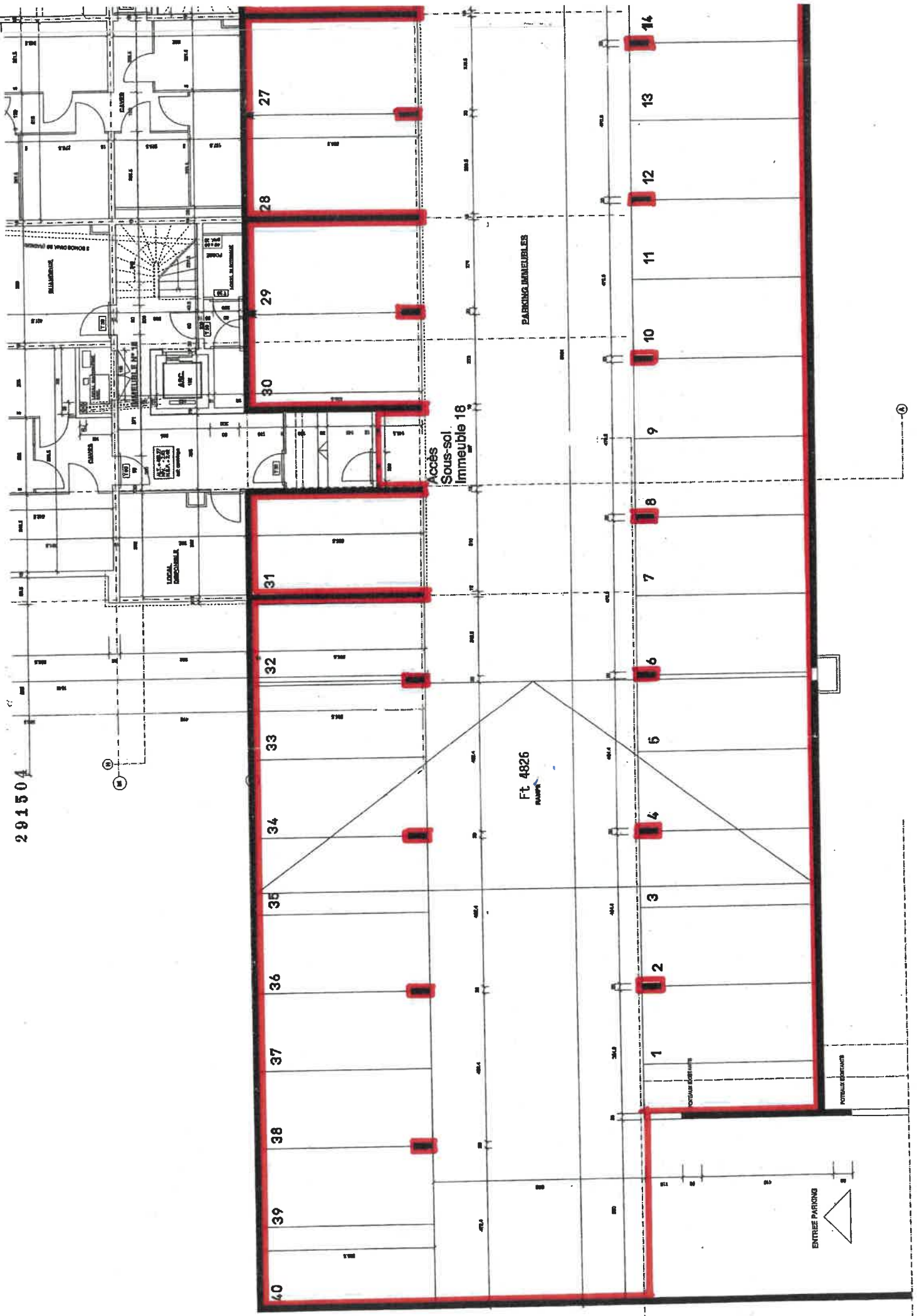
291504



LES PORTES DE NYON
 IMMEUBLES 18.19.20
 LOT n° 22 PARKING
 Ech : 1/100



291504



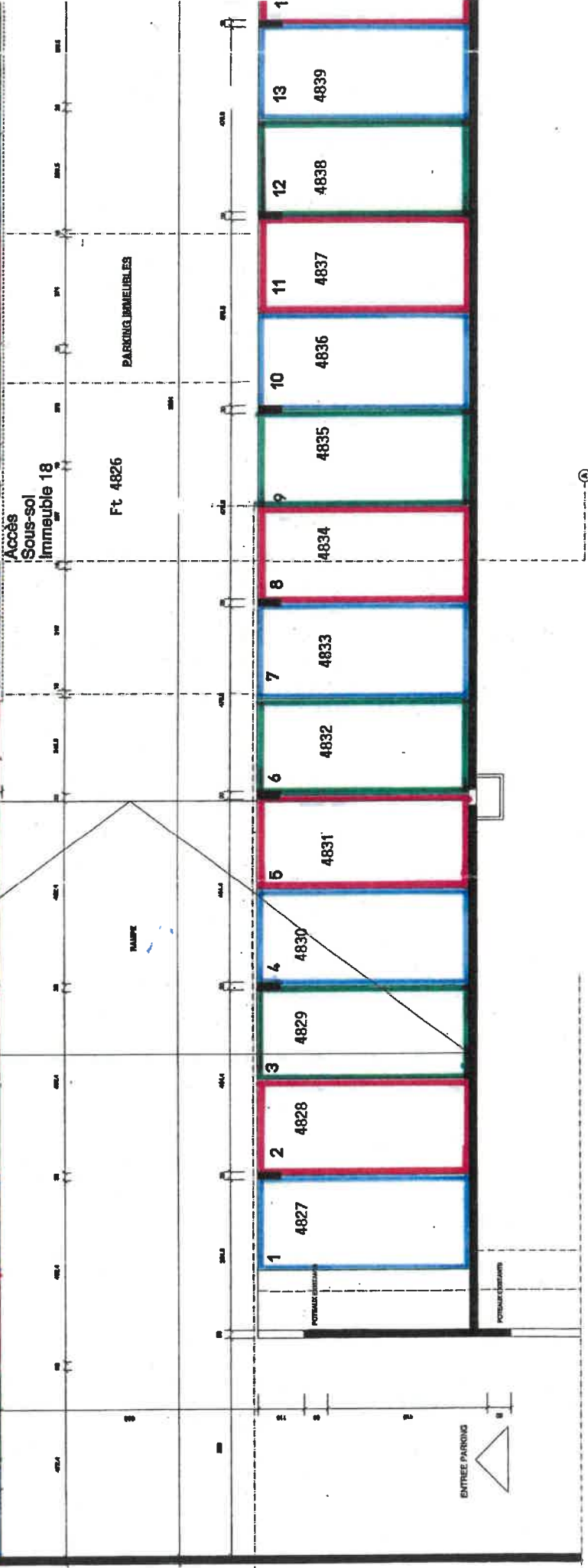
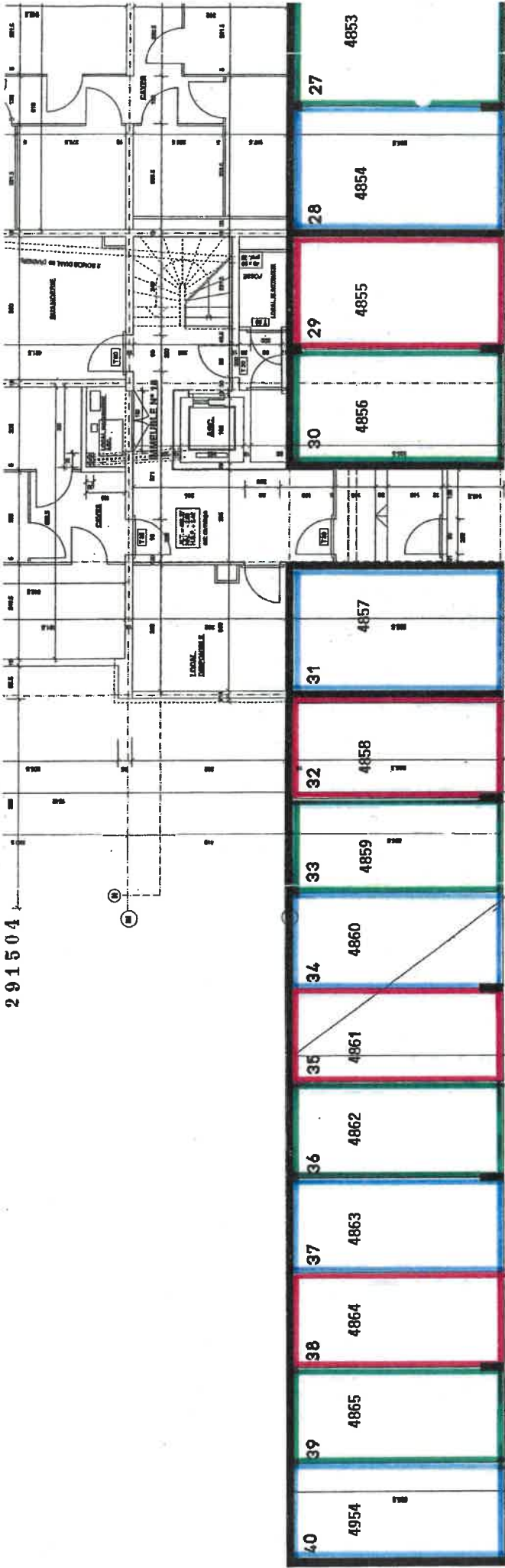
ENTREE PARKING

Accès
Sous-sol.
Immeuble 18

Ft 4826
PARKING

PARKING INTERIEURS

291504



PROPRIETE PAR ETAGES**REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION****Chapitre I****Objet et limite du droit****Article 1.1 : Base légale**

La propriété par étages de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712 a à 712 t du Code civil suisse (ci-après CCS).

Article 1.2 : Force obligatoire

Ce règlement qui est obligatoire pour tous les copropriétaires et tout ayant-droit, est mentionné au registre foncier du district de Nyon.

Il est opposable à l'acquéreur, à l'utilisateur, au bénéficiaire d'un droit d'habitation et au locataire.

Article 1.3 : Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au registre foncier :

=====		COMMUNE DE NYON	
=====		Aux Tines	
Parcelle	Famille	Surface	Est. fiscale
473	2	4495	
		Pré-champ	
		Bois	475
		Surface totale	4970
			0.-
=====		=====	

Chapitre II**Parts de copropriété ou lots****Article 2.1 : Lots**

L'immeuble est divisé en vingt-deux lots numérotés selon tableau ci-

annexé, qui fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds; elles figurent sur ledit tableau.

Chaque lot de copropriété comporte :

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

Les locaux sont délimités conformément aux plans déposés au Registre foncier, qui font partie intégrante de l'acte constitutif.

Article 2.2 : Rectification

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

Chapitre III**Distinction entre les parties privées et les parties communes****Article 3.1 : Parties privées**

Les parties privées sont l'objet de l'utilisation exclusive du copropriétaire. Il s'agit notamment de :

- locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau annexé;
- murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes;
- tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation;
- menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;

- fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis;

- installations sanitaires et robinetterie;

- toiles de tente et leur mécanisme;

- installations électriques, de radio, de télévision et de téléphone;

- radiateurs ou serpentins du chauffage central;

- cheminée d'appartements et leurs canaux, s'il y en a, à l'exception du boisseau central;

- toutes les canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;

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

restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

Article 3.2 : Parties communes

Les parties communes sont affectées à l'usage commun de chaque copropriétaire. Il s'agit notamment de :

- totalité du bien-fonds;
- murs, haies, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété, à l'exception des haies délimitant le pourtour des jardins privatifs, même si ces dernières sont en limite de la propriété, soit de la parcelle de base;
- places, accès, pelouses et jardins, à l'exception des jardins privatifs faisant l'objet de servitudes foncières;
- arbres, plantations, places de jeux et ornements divers;
- fondations de l'immeuble;
- murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots;
- façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- balcons et terrasses, à l'exclusion du revêtement de leurs sols;
- charpente et toit;
- ferblanterie, chéneaux, descentes, canalisations d'eaux claires et d'eaux usées;
- canalisations d'eau, du chauffage, conduites et installations de l'électricité ou du gaz, du téléphone, de la radio, de la télévision, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés;
- coffres, gânes, conduits et colonnes générales à l'immeuble;
- portes d'entrée de l'immeuble, hall, couloirs, cages d'escaliers, paliers d'étages avec leurs aménagements, locaux de service (notamment local technique, buanderie) avec leurs installations et accessoires, ainsi que les portes-fenêtres des parties communes;
- ascenseurs, avec leurs installations;
- la chaufferie, ses installations techniques et ses accessoires.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

Chapitre IV

Utilisation des parties privées et de parties communes

Article 4.1 : Assurances - Responsabilité

Tout copropriétaire est civilement responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, ou celles de tout occupant de son lot.

Il est recommandé à chaque copropriétaire de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ménage ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complémentaire pour son mobilier.

Il est rappelé que dans le canton de Vaud, l'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire.

A. Parties privées

Article 4.2 : Utilisation

Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice des droits des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communes du bâtiment, n'entraîne pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur, (art. 712 litt a 2 al CCS) sous réserve des dispositions suivantes:

a) Absences

En cas d'absence, le copropriétaire 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, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc). Il veille à maintenir en permanence une température minimum de 12 degrés 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 est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le copropriétaire doit être avisé au plus tôt.

b) Harmonie et esthétique de l'immeuble

Les portes d'entrées des appartements, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes d'appui des balcons et fenêtres, leurs peintures et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne peuvent être modifiés, bien que constituant des parties privées, sans le consentement de l'administrateur et sous réserve des quorum éventuels fixés dans le présent règlement ou par la loi.

c) Fenêtres et balcons

Il ne peut être ni étendu du linge, ni posé des objets aux fenêtres et 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.

d) Toiles de tente et nattes

La pose de toiles de tente et nattes est autorisée, aux frais de chaque copropriétaire : leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur. Le tout doit être entretenu, aux frais de chaque copropriétaire.

e) Balcons et terrasses

Chaque copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive de balcons ou de terrasses doit les maintenir en parfait état d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites etc., provenant de son fait, directement ou

indirectement, 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 copropriétaire.

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

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

f) Enseignes

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

g) Antennes

Si une antenne de radio ou de télévision est installée, elle est raccordée à chaque lot. L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

b) Réparations - accès des ouvriers

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

i) Modifications et travaux

Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot. En cas de percements de murs de refend, il doit faire exécuter à ses frais, moyennant avis préalable à l'administrateur, les travaux sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur; il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. Il en est de même pour toute modification touchant au système de chauffage. La réparation de tous dommages pouvant être causés par ces modifications lui incombe.

j) Entretien

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

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

k) Gel

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

l) Surcharge des planchers

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

m) Bruits - trépidations - odeurs et fumée

L'usage des appareils de radio et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Tout tapage de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit; de même que les fumées incommodantes.

n) Animaux

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

Article 4.3 : Destination

Sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle des lots est le logement.

Sous réserve des dispositions légales en la matière, l'exercice d'une activité professionnelle dans un logement est autorisée, à la condition qu'elle ne provoque aucune gêne aux autres copropriétaires.

Pour tout changement de destination voir article 6.11 litt. d.

B. Parties communes

Article 4.4 : Utilisation

Chaque copropriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur ou les autres copropriétaires de tous les dommages causés aux parties communes dont il a connaissance.

Article 4.5 : En particulier

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

a) Conciergerie

Le cas échéant, l'administrateur engage le concierge, fixe les conditions et établit son cahier des charges. Les travaux d'entretien et de nettoyage peuvent être éventuellement confiés par l'administrateur à des maisons spécialisées qui effectueront leurs travaux sous le contrôle du concierge.

b) Dépôt

Aucun copropriétaire ne peut ni encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment : le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, ni les utiliser à des fins personnelles.

c) Déchets spéciaux

Chaque copropriétaire dépose dans le local approprié ou directement aux endroits prévus par la commune, cartons et journaux, bouteilles, fleurs.

d) Ascenseurs

S'il existe des ascenseurs, ils sont utilisés conformément aux prescriptions particulières les concernant.

e) Buanderie

Le copropriétaire utilise la buanderie conformément au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée, sont à la charge de l'utilisateur, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

f) Chauffage

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

Article 4.6 : Usages exclusifs

Le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive de jardins ou autres éléments des parties communes doit les entretenir à ses frais; il veille à ce que ces lieux soient toujours parfaitement propres et libres de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords.

En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du copropriétaire défaillant.

Chapitre V

Les contributions, charges et frais communs

Article 5.1 : Définition - répartition

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

Article 5.2 : Contributions

Chaque copropriétaire doit verser sur les instructions de l'administrateur les 15 premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes.

Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires. S'il y a un solde créditeur, il est porté en compte en déduction du prochain versement, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

Le copropriétaire qui ne verserait pas sa contribution dans les délais fixés est passible d'une pénalité de retard fixée à 8 % l'an. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712.1, alinéa 2, du CCS peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La commune a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux du débiteur.

Article 5.3 : Charges et frais communs

Ils comportent, en particulier :

- a) les dépenses nécessaires par l'entretien courant, les réparations et la réfection des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs;
- b) les frais d'administration générale ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur;
- c) les frais de conciergerie, l'eau froide, l'électricité des locaux communs et des extérieurs;
- d) les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;
- e) les primes d'assurances collectives et obligatoires ainsi que celles prévues par l'article 6.14 litt p. du présent règlement.

Article 5.4 : Chauffage

Les frais de chauffage, (coût du combustible et autres dépenses conformes aux usages en vigueur) se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot ou, s'il existe des compteurs, selon la consommation.

Un décompte annuel est établi par l'administrateur pour la période du 1er juillet au 30 juin de chaque année, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 5.5 : Eau chaude

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

Un décompte annuel est établi par l'administrateur pour la période du 1er juillet au 30 juin de chaque année, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 5.6 : Fonds de rénovation

Le fonds de rénovation a pour but d'assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.

Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée des copropriétaires et obligatoire pour chaque copropriétaire, ainsi que par le produit de la location éventuelle des parties communes et par les intérêts du capital.

L'assemblée des copropriétaires décide du placement des contributions en valeurs pupillaires et de l'utilisation du fonds.

Chapitre VI

Organisation

Article 6.1 : Organes de la communauté

Les organes de la communauté sont :

A - L'assemblée des copropriétaires

B - L'administrateur

A - L'assemblée des copropriétaires

Article 6.2 : En général

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

Article 6.3 : Réunion - Présidence

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels, à l'endroit et à l'heure fixés par l'administrateur.

Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en décide pas autrement.

Article 6.4 : Convocations et communications

L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre recommandée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.

Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires.

L'assemblée des copropriétaires doit être convoquée par l'administrateur si les copropriétaires disposant du cinquième des parts en font la demande écrite.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les

copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque copropriétaire doit communiquer une adresse de son domicile à l'administrateur. Si le lot constitue le logement de famille au sens de l'art. 169 CCs, une adresse du conjoint sera également communiquée à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à ces adresses, est réputée valable.

Article 6.5 : Procès-verbal

Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée des copropriétaires. Les décisions font l'objet d'un procès-verbal.

Article 6.6 : Exercice du droit de vote

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un lot, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant mandaté.

Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la double majorité selon le chiffre 6.11 ci-après, il est tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.

Toute décision de l'assemblée des copropriétaires peut être remplacée par un accord écrit de chaque copropriétaire.

L'administrateur non copropriétaire n'a qu'une voix consultative.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de participer à l'assemblée des copropriétaires n'appartient qu'à l'usufruitier. Celui-ci est responsable envers le copropriétaire s'il ne prend pas ses intérêts en équitable considération.

Article 6.7 : Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.

Article 6.8 : Quorum

L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

Si l'assemblée des copropriétaires n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

La nouvelle assemblée ne peut délibérer valablement que si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habilitée à prendre des décisions, chaque copropriétaire et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Article 6.9 : Majorité simple

Sous réserve des dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre majorité (articles 6.10 et 6.11 ci-après), l'assemblée des copropriétaires prend ses décisions à la majorité des votes exprimés (en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte), notamment pour :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, l'article 647 b CCS étant réservé;
- b) nommer et révoquer l'administrateur, ainsi que fixer la rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé;
- c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur;
- d) approuver chaque année le budget, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
- e) créer le fonds de rénovation et fixer la contribution annuelle des copropriétaires;
- f) donner décharge à l'administrateur;
- g) ratifier la conclusion des polices d'assurances d'intérêt commun;
- h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (art. 712 t, al. 2 CCS);
- i) autoriser l'administrateur à louer ou faire louer des locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués;
- j) désigner l'organe de contrôle.

Article 6.10 : Majorité absolue

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'unité de la chose (art. 647 c CCS);
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649 b al. 2 CCS);
- c) autoriser un copropriétaire à requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i, al. 2 CCS), l'article 6.14 litt. n étant réservé.

Article 6.11 : Double majorité

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :

- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (art. 712 g, al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712 g, al. 2 CCS;
- b) les actes d'administration importants (art. 647 b CCS);
- c) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647 d CCS);

- d) tout changement de destination d'un lot (article 4.3) et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettrait le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

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

Article 6.12 : Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

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

B - L'administrateur**Article 6.13 : Election**

L'assemblée des copropriétaires élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée des copropriétaires, sous réserve de dommages, intérêts éventuels (art. 712 litt. r al. 1 CCS).

Article 6.14 : Attributions

L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

- a) il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- b) il établit éventuellement un règlement de maison;
- c) il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou

pour faire cesser un trouble;

- d) il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes;
- e) il répartit les charges et les frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment les fonds de rénovation;
- f) il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires; il utilise un compte bancaire à son nom ou à celui de la communauté pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation;
- g) il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci;
- h) il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles;
- I) il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires;
- j) il renseigne les copropriétaires qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble;
- k) il convoque l'assemblée des copropriétaires conformément aux articles 6.3 et 6.4;
- l) il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et les installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le présent règlement et le règlement de la maison évenuel soient observés;
- m) il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part au fonds de rénovation et aux charges;
- n) il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges et au fonds de rénovation; il exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire;
- o) il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être;
- p) il conclut les contrats d'assurance sous réserve de la ratification de l'assemblée des copropriétaires (article 6.9 lit. g);
- q) il autorise la location ou la sous-location d'un appartement à une société, à une association ou à tout groupement quel qu'il soit.

Les dispositions de l'article 4.5 a et f sont en outre rappelées.

Article 6.15 : Représentation

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

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

Article 6.16 : Notification

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur.

Article 6.17 : Le contrôle

L'assemblée des copropriétaires désigne un ou des contrôleurs aux comptes.

Chapitre VII

Constitution de droits réels et personnels

Alliénation et location des parts

Article 7.1 : Constitution de droits réels et personnels -Alliénation - location des parts

Le copropriétaire qui aliène son lot en avise l'administrateur.

L'acquéreur d'une part est tenu solidairement avec l'aliénateur du paiement de la part aux charges incombant à ce dernier et échues au moment de l'alliénation.

En cas de transfert d'une part, l'aliénateur perd tout droit à sa quote-part au fonds de rénovation, laquelle profitera à l'acquéreur.

La location ou la sous-location d'un appartement à une société, à une association ou à tout groupement quel qu'il soit nécessite le consentement de l'administrateur.

Le copropriétaire qui loue sa part doit donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à les respecter. Il demeure responsable de tout manquement de son locataire. Cette disposition s'applique de la même manière en cas de sous-location.

Le bailleur ou constituant d'un droit d'usufruit ou d'habitation demeure solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire, du sous-locataire, de l'usufruitier ou du bénéficiaire du droit d'habitation. Il est débiteur de la quote-part afférente à sa part dans les charges définies au présent règlement, comme s'il l'occupait personnellement.

Chapitre VIII

Exclusion

Article 8.1 : Exclusion

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

Article 8.2 : Motifs

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

- a) lorsqu'un copropriétaire viole gravement et de manière réitérée son obligation d'entretenir, de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect du bâtiment en souffre;
- b) lorsqu'il s'oppose résolument à des travaux de restauration et de rénovation des parties communes auxquelles on accède par ses propres locaux;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires et s'oppose à la remise en état des lieux ou refuse de réparer les dommages;
- d) lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible par leur comportement une vie commune entre voisins conforme au bon usage;
- e) lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés de l'administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable;
- f) lorsqu'il a donné lieu à une reprise, au moins, à l'inscription d'une hypothèque légale sur son lot pour non paiement des charges de copropriété et qu'il est à nouveau en demeure d'acquiescer celles-ci.

Article 8.3 : Procédure

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

Chapitre IX**Election de domicile et divers****Article 9.1 : For**

Faute de domicile dans le canton, le copropriétaire, les titulaires de droits réels et personnels et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au greffe du tribunal du district du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les actes constitutifs de droits réels restreints, il sera prévu une élection de domicile au lieu de situation de l'immeuble, de même pour les baux à loyer.

Article 9.2 : Abri de protection civile

Les caves des lots 15, 16, 17, 18, 19 et 20 sont situées dans des abris de protection civile aménagés au premier sous-sol du bâtiment.

Les copropriétaires des lots dont les caves sont situées dans un abri ont en temps normal l'usage exclusif de leur cave respective. En cas d'usage à des fins de

protection civile, les abris sont destinés à tous les occupants de l'immeuble.

En conséquence, si les abris doivent être utilisés pour des raisons de protection civile, notamment en cas de catastrophe naturelle, catastrophe aérienne, accident atomique ou temps de guerre, les copropriétaires des caves devront en tolérer l'accès et l'usage.

Conformément aux prescriptions légales, les locaux précités devront pouvoir être restitués en tout temps à leur destination d'abri dans un délai de 24 heures. En conséquence, aucune construction fixe, ni aucun aménagement en dur, ne pourra être réalisé dans lesdits locaux. De même, aucun objet mobilier intransportable sans l'aide d'une machine ne pourra y être déposé.

En temps normal, les frais d'entretien des caves sises dans les abris sont à la charge exclusive des propriétaires respectifs de celles-ci. Par contre, les frais d'entretien durant leur occupation pour des raisons de protection civile, ainsi que les frais de contrôle des installations par les autorités compétentes, les aménagements ou les équipements nouveaux qu'exigerait la législation en la matière, incomberont à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Article 9.3 : Division ou réunion de lots

La division de lots ou la réunion de 2 ou plusieurs lots contigus en un seul lot est autorisée. Cette division ou cette réunion entraînera une modification de la répartition des millèmes pour les lots concernés.

Les frais relatifs à cette modification seront supportés par le ou les copropriétaires intéressés.

Toute modification du présent règlement qu'implique la division ou la réunion de lots pourra être requise sous la seule signature de l'administrateur de la copropriété.

Les travaux de division ou de réunion devront être effectués aux frais et par les copropriétaires intéressés sous la surveillance de l'architecte de la construction ou d'un architecte désigné par l'administrateur.

Article 9.4 : Divers

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

Nyon, le 10 décembre 1999.



(modification de RF 291505)

TABEAU DES LOTS DE LA PROPRIETE PAR ETAGES

Il est précisé les millimètres et les surfaces de chaque lot ont été calculés de la manière suivante :

- a) pour le calcul des surfaces indiquées au Registre foncier :
- la surface des locaux est comprise mesurée murs extérieurs et gaines techniques non compris; les murs intérieurs et galandages des appartements sont inclus dans la surface;
 - la surface des balcons est la surface effective;
 - la surface des terrasses correspond à la partie dallée.
- b) pour le calcul des millimètres, les surfaces ont été prises en considération comme suit :
- la surface des appartements est prise en considération comme dit ci-dessus;
 - la surface des caves, locaux du sous-sol, mezzanine, grenier, balcons et terrasses, calculée comme dit ci-dessus, a été prise en considération pour une demié.

===== COMMUNE DE NYON =====		Est. fiscale
Aux Tines		
Feuillet 4805	Propriété par étages: 60/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol : cave de 9,5 m2 environ Rez-de-chaussée : appartement de 121,8 m2 environ avec terrasse de 39,2 m2 environ constituant le lot 1 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	
Feuillet 4806	Propriété par étages: 68/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol : cave de 10,8 m2 environ Premier étage : appartement de 145,9 m2 environ avec un balcon de 11,7 m2 environ et un balcon de 12,9 m2 environ constituant le lot 2 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	Est. fiscale
Feuillet 4807	Propriété par étages: 63/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol : cave de 8,91 m2 environ Deuxième étage : appartement de 137,7 m2 environ avec un balcon de 5,4 m2 environ et un balcon de 12,2 m2 environ	Est. fiscale

Feuillet 4808	constituant le lot 3 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	Est. fiscale
Feuillet 4809	Propriété par étages: 46/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol : cave de 7,2 m2 environ Rez-de-chaussée : appartement de 101,3 m2 environ avec terrasse de 13,2 m2 environ constituant le lot 5 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	Est. fiscale
Feuillet 4810	Propriété par étages: 46/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol : cave de 6,8 m2 environ Rez-de-chaussée : appartement de 100,7 m2 environ avec terrasse de 13,2 m2 environ constituant le lot 6 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	Est. fiscale
Feuillet 4811	Propriété par étages: 50/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol : cave de 7 m2 environ Premier étage : appartement de 111,1 m2 environ avec balcon de 11,6 m2 environ constituant le lot 7 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	Est. fiscale
Feuillet 4812	Propriété par étages: 50/1000 de P. 473 avec	Est. fiscale

droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 7 m ² environ			
Premier étage :			
appartement de 110,5 m ² environ			
avec balcon de 11,6 m ² environ			
constituant le lot 8 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4813			
Propriété par étages:			
48/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 5,3 m ² environ			
Deuxième étage :			
appartement de 108 m ² environ			
avec balcon de 11,6 m ² environ			
constituant le lot 9 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4814			
Propriété par étages:			
49/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 5,4 m ² environ			
Deuxième étage :			
appartement de 110,5 m ² environ			
avec balcon de 11,6 m ² environ			
constituant le lot 10 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4815			
Propriété par étages:			
60/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 6 m ² environ			
Troisième étage :			
appartement de 107,8 m ² environ			
avec terrasse de 68 m ² environ			
constituant le lot 11 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4816			
Propriété par étages:			
5/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
local de 17,67 m ² environ			
constituant le lot 12 du plan			

Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4817			
Propriété par étages:			
47/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 10 m ² environ			
Rez-de-chaussée :			
appartement de 100,7 m ² environ			
avec terrasse de 13,2 m ² environ			
constituant le lot 13 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4818			
Propriété par étages:			
48/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 17,9 m ² environ			
Rez-de-chaussée :			
appartement de 101,3 m ² environ			
avec terrasse de 13,2 m ² environ			
constituant le lot 14 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4819			
Propriété par étages:			
50/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 11,06 m ² environ			
Premier étage :			
appartement de 110,5 m ² environ			
avec balcon de 11,6 m ² environ			
constituant le lot 15 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	
		Aux Tines	
Feuillet	Est. fiscale		
4820			
Propriété par étages:			
50/1000 de P. 473 avec			
droit exclusif sur:			
Sous-sol :			
cave de 6,5 m ² environ			
Premier étage :			
appartement de 111,1 m ² environ			
avec balcon de 11,6 m ² environ			
constituant le lot 16 du plan			
Mention :			
Numéro :		Règlement PPE	

Feuille	Aux Tines	Est. fiscale
4821	Propriété par étages: 50/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol: cave de 7,5 m2 environ Deuxième étage: appartement de 110,5 m2 environ avec balcon de 11,6 m2 environ constituant le lot 17 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	
4822	Propriété par étages: 51/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol: cave de 13,3 m2 environ Deuxième étage: appartement de 111,1 m2 environ avec balcon de 11,6 m2 environ constituant le lot 18 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	
4823	Propriété par étages: 45/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol: cave de 6,5 m2 environ Troisième étage: appartement de 103,1 m2 environ avec balcon de 5 m2 environ constituant le lot 19 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	
4824	Propriété par étages: 64/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol: cave de 9,98 m2 environ Troisième étage: appartement de 103 m2 environ avec balcon de 5 m2 environ Quatrième étage: mezzanine et grenier de 45,7 m2 environ avec terrasse de 44,7 m2 environ constituant le lot 20 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	

Feuille	Aux Tines	Est. fiscale
4825	Propriété par étages: 7/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol: local de 36,07 m2 environ constituant le lot 21 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	
4826	Propriété par étages: 40/1000 de P. 473 avec droit exclusif sur: Sous-sol: garage-parking comprenant 40 places de stationnement constituant le lot 22 du plan Mention : Numéro : Règlement PPE	
=====		
COMMUNE DE NYON		
=====		
4827	Copropriété: 1/40ème du Ft. 4826 comprenant: Sous-sol: Place de stationnement No 1 Mention: No : Règlement d'administration	
4828	Copropriété: 1/40ème du Ft. 4826 comprenant: Sous-sol: Place de stationnement No 2 Mention: No : Règlement d'administration	
4829	Copropriété: 1/40ème du Ft. 4826 comprenant: Sous-sol: Place de stationnement No 3 Mention: No : Règlement d'administration	

=====

TABLEAU DES LOTS DE LA COPROPRIETE ORDINAIRE

=====

Feuille 4830	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 4		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4831	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 5		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4832	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 6		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4833	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 7		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4834	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 8		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4835	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 9		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	

Feuille 4836	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 10		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4837	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 11		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4838	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 12		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4839	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 13		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4840	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 14		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4841	Aux Tines	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40ème du Ft. 4826		
comprenant :		
Sous-sol :		
Place de stationnement No 15		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	

Feuille 4842	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 16		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4843	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 17		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4844	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 18		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4845	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 19		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4846	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 20		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4847	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 21		
Mention : No : Règlement d'administration		

Feuille 4848	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 22		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4849	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 23		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4850	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 24		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4851	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 25		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4852	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 26		
Mention : No : Règlement d'administration		
Feuille 4853	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété : 1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 27		
Mention : No : Règlement d'administration		

Feuille 4854	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 28		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4855	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 29		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4856	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 30		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4857	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 31		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4858	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 32		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4859	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 33		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	

Feuille 4860	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 34		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4861	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 35		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4862	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 36		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4863	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 37		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4864	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 38		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	
Feuille 4865	Aux Times	Est. fiscale
Copropriété :		
1/40 ^{ème} edu Ft. 4826		
comprenant:		
Sous-sol:		
Place de stationnement No 39		
Mention :		
No	: Règlement d'administration	

Feuilles
4954

Aux Tines

Est. fiscale

Copropriété :

1/40ème du Ft. 4826

comprenant :

Sous-sol :

Place de stationnement No 40

Mention :

No : Règlement d'administration

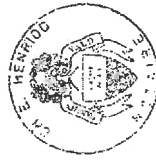
* * * * *

TABLEAU DES LOTS A JOUR

à la date du

quatorze février deux mille un.

L'atteste :



COPROPRIETE ORDINAIRE

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

Chapitre I

Objet et limite du droit

Article 1.1 : Base légale

La copropriété par étages de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 646 et suivants du Code civil suisse.

Article 1.2 : Force obligatoire

Ce règlement qui est obligatoire pour tous les copropriétaires et tout ayant droit, est mentionné au registre foncier du district de Nyon. Il est opposable à l'acquéreur, à l'usufruitier et au locataire.

Article 1.3 : Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien immobilier désigné comme suit au registre foncier :

=====

_____ Aux Titres _____

_____ COMMUNE DE NYON _____

=====

Feuille _____ Est. fiscale _____

4826 _____

Propriété par étages: _____

40/1000 de P. 473 avec _____

droit exclusif sur: _____

Sous-sol: _____

garage-parking comprenant 40 _____

places de stationnement _____

constituant le lot 22 du plan _____

Mentions: _____

Numéro _____ : Règlement PPE _____

=====

Chapitre II

Parts de copropriété - charges

Article 2.1 : Parts

L'immeuble est divisé en 40 parts de copropriété, qui font l'objet des feuillets 4827 à 4865 et 4954 du Registre foncier, selon tableau ci-annexé, qui fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Les quotes-parts sont exprimées en 40èmes de la valeur du feuillet; elles figurent sur ledit tableau.

Article 2.2 : Charges

Les charges de la copropriété ordinaire se répartissent proportionnellement aux parts de copropriété.

Chapitre III

Assemblée - Droit de vote

Article 3.1 : Au sein de la propriété par étages

La copropriété ordinaire sera représentée aux assemblées générales de la propriété par étages conformément à l'article 6.6 du règlement qui précède.

En principe, les assemblées de la propriété par étages et de la copropriété ordinaire ont lieu simultanément.

Article 3.2 : Au sein de la copropriété ordinaire

En ce qui concerne la représentation et le droit de vote aux assemblées générales de la copropriété ordinaire, le règlement de propriété par étages, notamment les articles figurant au chapitre VI du dit règlement, s'applique par analogie.

Chapitre IV

Préemption - partage

Article 4.1 : Suppression

Les copropriétaires déclarent savoir que le droit de préemption légal, de même que le droit au partage, a été supprimé lors de l'acte constitutif de la copropriété et que cette suppression fait l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Chapitre V

Dispositions particulières

Article 5.1 : Utilisation du garage

Les places ne sont destinées qu'au parking de véhicules; aucun dépôt ou entreposage quelconque n'y est autorisé.

Chaque place de stationnement ne peut être occupée que par un véhicule. Avec l'accord de l'administrateur et à condition que cette occupation n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires, il est possible de parker sur un emplacement plusieurs véhicules à deux roues.

Les propriétaires des places de stationnement doivent s'efforcer de ne pas utiliser leur avertisseur dans le garage ou dans ses abords immédiats. Ils ne doivent mettre le moteur en marche que s'ils ont l'intention de quitter leur emplacement. Le contact doit être coupé sitôt qu'un véhicule est arrêté sur sa place de stationnement.

Il est interdit en particulier pour tous les propriétaires 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.

Chaque propriétaire d'une place de stationnement reste responsable à l'égard des autres propriétaires ou tiers des conséquences dommageables entraînés par sa faute ou sa négligence, celle de l'un de ses locataires ou par le fait d'un tiers dont il est légalement responsable.

Article 5.2 : création de garages fermés

Les places de stationnement ne peuvent être fermées qu'avec le consentement écrit de l'administrateur et des deux voisins directs de la place concernée.

La fermeture ne peut être effectuée, pour des raisons de ventilation du garage, que par des cloisons grillagées et des portes assurant une circulation d'air suffisante.

Le propriétaire devra informer l'administrateur de la propriété par étapes de son intention de fermer sa place de stationnement; il devra respecter les instructions données par l'administrateur concernant le mode de fermeture et le genre de matériaux autorisés. Il devra se soumettre également aux instructions de l'administrateur quant à l'implantation de la cloison; en effet, l'utilisation des places voisines de celles objet de la fermeture ne devra en aucun cas être gênée par la pose de la cloison.

Les travaux devront être effectués dans les règles de l'art. Tous dégâts quelconques en résultant pour les autres usagers ou propriétaires de l'immeuble seront à la charge exclusive du propriétaire de la place de stationnement concernée.

Si les places de stationnement sont fermées, les frais de pose, d'entretien et de réfection des cloisons et de la porte, sont à la charge du propriétaire de la place de stationnement.

Article 9.4 : Division ou réunion de lots

La division de lots ou la réunion de 2 ou plusieurs lots contigus en un seul lot est autorisée. Cette division ou cette réunion entraînera une modification de la répartition des millèmes pour les lots concernés.

Les frais relatifs à cette modification seront supportés par le ou les copropriétaires intéressés.

Toute modification du présent règlement qu'implique la division ou la réunion de lots pourra être requise sous la seule signature de l'administrateur de la copropriété.

Les travaux de division ou de réunion devront être effectués aux frais et par les copropriétaires intéressés sous la surveillance de l'architecte de la construction ou d'un architecte désigné par l'administrateur.

Article 5.6 : Divers

Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du règlement d'administration s'appliquent par analogie, à défaut les dispositions du Code civil suisse.

Nyon, le 10 décembre 1999.



PPE PORTES DE NYON I - NYON (966)

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
du mercredi 8 septembre 2021 à 17h00
dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Viollier 1, 1260 Nyon**

Ordre du jour

1. Constitution du bureau
2. Confirmation du mandat de l'administrateur
3. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020
4. Approbation des comptes et décharge à M. Italo Triacca pour l'exercice 2020
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes
6. Décision ouverture procédure cf. M. Triacca & Sodemco (cf. ann. 1)
7. Propositions individuelles et divers
8. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2021
9. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 17h04 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 19 août 2021.

M. Flament constate que 16 copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 938.000/1000.000 de la PPE. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est suivi tel que proposé et n'appelle aucune remarque de l'Assemblée.

1. Constitution du bureau

Président et secrétaire : M. Flament
Comptable responsable de la PPE : M. Grandchamp

Le bureau tel que constitué est approuvé à l'unanimité par l'Assemblée.

2. Confirmation du mandat de l'administrateur

M. Flament indique que ce point a pour but de formaliser officiellement la nomination de l'administrateur, après la consultation par correspondance effectuée en mars dernier.

A l'unanimité, l'assemblée confirme son souhait de confier la gestion de la copropriété à BERNARD NICOD NYON SA, ici représentée par M. Flament.

L'administrateur remercie l'assemblée de la confiance ainsi témoignée.

3. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020

L'administrateur présente les comptes 2020 établis par le précédent administrateur, M. Triacca, par le biais de la société Sodemco Immobilier SA.

Selon les documents remis, les dépenses s'élèvent à CHF 112'140.20 pour un budget voté lors de la précédente AGO de CHF 124'500.-.

M. Flament indique aux copropriétaires qu'ils peuvent en cours d'année contacter directement M. Grandchamp, pour toute question relative à la comptabilité de la PPE ou leur compte personnel, au tél. 021 331 17 27.

4. Approbation des comptes et décharge à M. Italo Triacca pour l'exercice 2020

M. Flament et M. Grandchamp présentent la situation financière de la PPE faisant suite à la reprise du mandat.

Le fonds de rénovation n'a pas été restitué et il est possible que des factures de fournisseurs, créanciers ou tout intervenant extérieur à la PPE n'aient pas été portées à la connaissance du nouvel administrateur.

L'assemblée générale décide à la majorité, 3 votes par abstention, d'approuver les comptes présentés, sous réserve de la restitution du fonds de rénovation, du montant correspondant à des factures non payées et inconnues de l'administrateur actuel à des fournisseurs, créanciers ou tout intervenant extérieur à la PPE ainsi que des encaissements 2021 des charges de copropriété.

En revanche, l'assemblée refuse à la majorité, 3 votes par abstention, de donner décharge à M. Triacca.

5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes

Délégués de copropriété :

M. Raymond Goy et M. Antoine Plantevin sont élus à l'unanimité.

Vérificateurs des comptes :

Mme Simone Henzi et M. Jean-Pierre Pichard sont élus à l'unanimité.

L'assemblée ainsi que l'administrateur les remercient de leur collaboration.

6. Décision ouverture procédure cf. M. Triacca & Sodemco (cf. ann. 1)

L'assemblée générale a pris note de la proposition de M. Triacca adressée aux copropriétaires par e-mail en date du 7 septembre 2021. Elle serait disposée à y donner suite si, après l'envoi d'un courrier simple et recommandé les lui exposant, M. Triacca répond aux conditions suivantes :

- Remise, dans un délai de 10 jours à compter de la réception du courrier, d'une cédule hypothécaire de CHF 200'000.- minimum sur l'un des deux appartements dont il est propriétaire en garantie de la créance de la PPE, respectivement des copropriétaires de la PPE, à son encontre ;
- Respect strict du plan de financement énoncé dans sa proposition du 7 septembre 2021. Le règlement pour chaque période interviendra au plus tard le 5 du mois suivant ;
- Transmission au service de comptabilité PPE des encaissements 2021 des copropriétaires sous 10 jours à compter de la réception du courrier.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie dans le délai octroyé, la PPE entamera les procédures qui s'imposent. M. Flament confirme que les courriers seront adressés peu après la présente séance.

A la double-majorité, par 15 votes pour, représentant 818 millièmes et un vote par abstention, représentant 120 millièmes, l'assemblée générale donne mandat à l'administrateur de donner la suite judiciaire qui convient en cas de non-respect de l'un des engagements indiqués ci-dessus.

Note post Assemblée : les courriers (prioritaire et recommandé) ont été envoyés à M. Triacca le 13 septembre 2021, le délai d'exécution est donc établi au 24 septembre 2021. M. Triacca a également reçu un scan du courrier par e-mail.

7. Propositions individuelles et divers

Néant

8. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2021

M. Flament se réfère à la proposition de budget jointe à la convocation. Il est décidé à l'unanimité d'augmenter le poste "frais divers" de CHF 5'000.- afin d'avoir davantage de marge sur les dépenses.

M. Grandchamp précise que les appels de charge seront faits sous forme trimestrielle, selon le règlement de PPE, et l'assemblée en prend bonne note.

Après discussion, le budget détaillé ci-après est approuvé à l'unanimité :

Compte	Libellé	Montant
410000	PRODUITS DES LOYERS	-1'500.00
410500	PRODUITS DES LESSIVES	-500.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	6'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	13'000.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS	8'500.00
312000	CONCIERGERIE	15'000.00
318000	ELECTRICITE	2'500.00
318100	EAU	3'000.00
318200	EAU CHAUDE	1'500.00
318500	CHAUFFAGE APPARTEMENTS	26'500.00
321000	ASSURANCES	6'000.00
326000	ADMINISTRATION	11'700.00
328000	FRAIS DIVERS	5'260.00
329000	TAXES COMMUNALES	10'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	540.00
	SOUS-TOTAL	107'500.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	20'000.00
	TOTAL	127'500.00

9. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire n'est pas encore fixée mais elle se tiendra entre avril et mai 2022, à 17h30.

(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 6.4 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. En particulier, un copropriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir de la non réception de sa convocation pour contester ou invalider une décision d'assemblée générale à laquelle il n'a pu, de ce fait, participer.)

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 19h08.

Sans objection formulée par lettre recommandée dans les 30 jours suivant la réception, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé.

Nyon, le 24 septembre 2021/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

PPE PORTES DE NYON I - NYON (966)

*Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
du lundi 11 avril 2022 à 17h00
dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Viollier 1, 1260 Nyon*

Ordre du jour

1. Constitution du bureau
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021
3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2021
4. Renouvellement du mandat de l'administrateur
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes
6. Discussion et décision concernant le remplacement de la chaudière (cf annexe 1)
7. Discussion et décision concernant la réduction de la fréquence d'entretien du talus
8. Inf. relatives au contenu liant la PPE et le précédent administrateur Italo Tricca
9. Décision concernant la validation du tableau des encaissements 2021 (cf annexe 2)
10. Propositions individuelles et divers
11. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2022
12. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

Majorités requises

- Simple
Simple
Simple
Simple
Simple
Simple
Simple
Simple
Simple
Simple

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 17h05 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 31 mars 2022.

M. Flament constate que 13 copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 651.000/1000.000 de la PPE. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est suivi tel que proposé et n'appelle aucune remarque de l'Assemblée.

1. Constitution du bureau

Président et secrétaire : M. Flament accompagné de Daniel Grandchamp, comptable de la PPE.

Le bureau tel que constitué est approuvé à l'unanimité par l'assemblée.

2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021

L'administrateur présente les comptes ainsi que le rapport des vérificateurs.

Les comptes ont été vérifiés le 30 mars 2022 par Mme Henzi et M. Pichard.

Chaque copropriétaire a reçu, en même temps que la convocation à l'AG, le fascicule des comptes de l'exercice écoulé comprenant le bilan, le compte d'exploitation, le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires ainsi que les tableaux individuels qui concernent ses lots. Les charges de l'exercice écoulé s'élevaient à CHF 94'669.55 pour un budget voté lors de la précédente AGO de CHF 127'500.-, incluant l'attribution de CHF 20'000.00 au fonds de rénovation, soit un résultat positif de CHF 12'830.45.

Le poste électricité a augmenté. Toutefois ce n'est pas une augmentation de consommation à proprement parlé, mais une modification de la répartition. En effet, le précédent administrateur insérait une part importante de l'électricité dans le compte du chauffage.

M. Flament rappelle aux copropriétaires qu'ils peuvent en cours d'année contacter directement M. Grandchamp, pour toute question relative à la comptabilité de la PPE ou leur compte personnel, au tél. 021 331 17 27.

3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2021

Les comptes 2021 présentés (sans encaissement Sodemco) sont approuvés et décharge est donnée à l'unanimité à la règle Bernard Nicod pour la période du 17.03.2021 (prise d'effet du mandat) au 31.12.2021.

Les comptes remis pour la reprise de la PPE ne sont pas approuvés et décharge n'est pas donnée pour la période du 01.01.2021 au 16.03.2021 à Sodemco Immobilier SA représenté par Italo Tricca.

4. Renouvellement du mandat de l'administrateur

BERNARD NICOD NYON SA, ici représentée par M. Flament, est reconduite à l'unanimité dans sa fonction d'administrateur.

M. Flament remercie l'assemblée de la confiance ainsi témoignée.

5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes

Délégués de copropriété :

M. Raymond Goy et M. Antoine Plantevin sont élus à l'unanimité.

Vérificateurs des comptes :

Mme Simone Henzi et M. Jean-Pierre Pichard sont élus à l'unanimité.

L'assemblée ainsi que l'administrateur les remercient de leur collaboration.

M. Goy signale à l'assemblée que si l'indemnité versée aux délégués n'est pas reconduite, il ne se représentera pas.

L'administrateur explique qu'au vu de la situation financière de la PPE, il n'a pas procédé aux versements de CHF 1'500.- aux délégués pour l'année 2021.

La discussion s'ouvre entre les copropriétaires et il est convenu que le montant de CHF 1'500.- est trop élevé.

L'assemblée décide de verser une indemnité de CHF 500.- à M. Goy, M. Plantevin quant à lui ne souhaite pas recevoir de dédommagement.

6. Discussion et décision concernant le remplacement de la chaudière (cf annexe 1)

L'administrateur présente l'offre de la société Optima qui s'élève à CHF 44'900.83. Il explique que la chaudière datant de 1989, le fournisseur ne pourra plus trouver de pièces de rechange.

M. Goy ayant participé aux interventions du chauffagiste signale que la chaudière peut encore tenir quelques années.

L'assemblée souhaite que des solutions alternatives soient proposées : pompes à chaleur, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. Il est également demandé de se rapprocher des St de Nyon afin de savoir s'ils proposent des solutions.

L'administrateur signale que Nyon développe un réseau de chauffage à distance.

7. Discussion et décision concernant la réduction de la fréquence d'entretien du talus

La discussion s'ouvre entre les copropriétaires sur la nécessité de réduire l'entretien du talus. L'assemblée demande si une alternative à M. Chanson est possible.

L'administrateur sollicitera une offre concurrentielle mais signale toutefois que le coût du contrat actuel n'est pas excessif.

8. Inf. relatives au contentieux liant la PPE et le précédent administrateur Italo Triacca

M. Daniel Grandchamp comptable de la PPE, retrace toutes les actions qui ont été réalisées depuis la dernière assemblée générale. Il confirme les deux versements de M. Triacca de CHF 25'000.- et 6'000.-.

9. Décision concernant la validation du tableau des encaissements 2021 (cf annexe 2)

L'assemblée accepte à l'unanimité le tableau des encaissements, sous réserve du paiement de M. Triacca de l'entier de la somme avant redistribution aux copropriétaires.

10. Propositions individuelles et divers

Remise en peinture place de parc

Suite à la réflexion des lignes des deux places de parc louées à la crèche le passage n'est plus identifié. L'administrateur fera le point avec le peintre. Il est également signalé que la halle du voisin gêne l'accès à la place de parc.

Protection juridique PPE

Un copropriétaire signale qu'il serait intéressant que la PPE souscrive en son nom une assurance protection juridique. **L'administrateur se renseignera et présentera une offre lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.**

11. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2022

Après discussion, le budget détaillé ci-après est approuvé à l'unanimité

Compte	Libellé	Montant
410000	PRODUITS DES LOYERS	-1'400.00
410500	PRODUITS DES LESSIVES	-300.00
411000	FRAIS BANCAIRES	50.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	8'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	12'000.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS	4'000.00
310040	COMMUNS PORTES DE NYON I 40 %	4'000.00
312000	CONCIERGERIE	13'000.00
318000	ELECTRICITE	7'000.00
318100	EAU	3'500.00
318200	EAU CHAUDE	5'000.00
318500	CHAUFFAGE APPARTEMENTS	20'000.00
318505	CHAUFFAGE FRAIS FIXES	2'500.00
321000	ASSURANCES	6'500.00
326000	ADMINISTRATION	11'700.00
328000	FRAIS DIVERS	410.00
329000	TAXES COMMUNALES	10'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	540.00
	SOUS-TOTAL	106'500.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	20'000.00
340000	PERTE S/DEBITEURS	5'000.00
	TOTAL	131'500.00

12. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée **le mardi 25 avril 2023 à 17h00, dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Voillier 1, 1260 Nyon.**

(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 6.4 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. En particulier, un copropriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir de la non réception de sa convocation pour contester ou invalider une décision d'assemblée générale à laquelle il n'a pu, de ce fait, participer.)

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 18h50.

Sans objection formulée par lettre recommandée dans les 30 jours suivant la réception, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé.

Nyon, le 6 mai 2022/GF.

Le(e) Président(e)



Guillaume Fliement

PPE PORTES DE NYON I - NYON (966)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
du jeudi 27 avril 2023 à 17h00
dans les Salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Avenue Viollier 1, 1260
Nyon

Ordre du jour

1. Constitution du bureau
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022
3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2022
4. Renouvellement du mandat de l'administrateur
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes
6. Point de situation sur la procédure en cours
7. Décision conc. l'installation de bornes de recharge (cf. annexe 1)
8. Décision conc. la souscription d'une assurance protection juridique (cf. an.2)
9. Information concernant le chauffage de la PPE
10. Propositions individuelles et divers
11. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2023
12. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 17h00 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 14 avril 2023.

M. Flament constate que 18 copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 1000.000/1000.000 de la PPE. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est suivi tel que proposé et n'appelle aucune remarque de l'Assemblée.

1. Constitution du bureau

Président : M. Flament
 Secrétaire: Mme Blachon
 Comptable: M. Grandchamp

2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022

L'administrateur présente les comptes ainsi que le rapport des vérificateurs.

Les comptes ont été vérifiés le 18 avril 2023, par Mme Simone Henzi et Mme Marie-Louise Jacomet.

Chaque copropriétaire a reçu, en même temps que la convocation à l'AG, le fascicule des comptes de l'exercice écoulé comprenant le bilan, le compte d'exploitation, le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires ainsi que les tableaux individuels qui concernent ses lots.

Les charges de l'exercice écoulé s'élevaient à CHF 1'03'244,70 pour un budget voté lors de la précédente AGO de CHF 1'31'500,-, incluant l'attribution de CHF 20'000.00 au fonds de rénovation et la provision pertes/débiteurs de CHF 5'000,-, soit un résultat positif de CHF 3'255.30.

Le poste entretien et réparation est plus élevé suite au changement de la régulation de la chaudière, ainsi que le poste des charges communes des Portes de Nyon en raison de la reprise du gazon suite à la canicule de l'année dernière, de la réparation de la balançoire et des frais de la compostière.

M. Raymond Goy informe l'assemblée qu'il ne souhaite plus recevoir l'indemnité de CHF 500.- concernant son rôle de délégué au sein de la PPE.

M. Flament rappelle aux copropriétaires qu'ils peuvent en cours d'année contacter directement M. Grandchamp, pour toute question relative à la comptabilité de la PPE ou leur compte personnel, au tél. 021 331 17 27.

3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2022

A la majorité, 1 abstention, les comptes sont approuvés et décharge est donnée à l'administrateur.

4. Renouvellement du mandat de l'administrateur

BERNARD NICOD NYON SA, ici représentée par M. Flament, est reconduite à l'unanimité dans sa fonction d'administrateur. L'administrateur remercie l'assemblée de la confiance ainsi témoignée.

5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes

Délégués de copropriété :

M. Raymond Goy et M. Antoine Plantevin sont réélus à l'unanimité.

Vérificateurs des comptes :

Mme Simone Henzi et Mme Marie-Louise Jacomet sont réélus à l'unanimité.

L'assemblée ainsi que l'administrateur les remercient de leur collaboration.

6. Point de situation sur la procédure en cours

M. Daniel Grandchamp comptable de la PPE, retrace toutes les actions qui ont été réalisées depuis la dernière assemblée générale.

7. Décision conc. l'installation de bornes de recharge (cf. annexe 1)

M. Flament informe les copropriétaires avoir reçu des demandes concernant l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Il explique avoir profité d'une rencontre avec la Romande Energie pour le parking de la PPE voisine pour demander une offre.

L'administrateur se réfère aux annexes jointes à la convocation. Il évoque qu'aujourd'hui, la puissance électrique de l'immeuble ne permet pas l'installation de bornes de recharge raccordées sur les compteurs privés et son augmentation à un coût. Il indique qu'il convient d'installer une infrastructure commune pourvue d'un module de répartition de charge permettant de lisser la consommation électrique de l'immeuble.

Un copropriétaire explique qu'une prise standard afin de brancher une voiture hybride rechargeable a été installée par un autre copropriétaire. M. Flament rappelle que cette technique n'est pas du tout envisageable pour l'ensemble des propriétaires compte tenu de ce qu'il vient d'expliquer.

La Romande Energie propose de prendre en charge le coût de la totalité de l'infrastructure, en contrepartie, la PPE s'engagerait contractuellement envers la Romande Energie durant 15 ans.

Les résidents auront la liberté de souscrire ou non à l'installation d'une borne (achat ou location). De plus, il est possible de l'installer ultérieurement.

Un copropriétaire indique qu'une telle installation est une plus-value pour la PPE.

L'administrateur indique qu'une des contraintes que comporte cette installation est qu'il faut que 5% du parc de places s'équipe d'une borne, ce qui représente 2 places. Il indique que si dans les 18 mois qui suivent la validation de l'offre, les bornes requises ne sont pas installées, le coût complet de l'infrastructure est reffectué à la PPE dans sa totalité par la Romande Energie.

L'achat des bornes peut également être subventionné.

M. Flament informe l'assemblée que la facturation de l'électricité est effectuée directement par la Romande Energie, au même tarif que le revendeur local.

Il est demandé comment sera effectué le branchement. M. Flament explique qu'un rail d'énergie, raccordé sur le compteur commun de la PPE, sera tiré au milieu du garage afin d'être en mesure de relier chaque place à une borne de recharge.

Les copropriétaires échangeront.

Après discussion, l'assemblée valide à la double majorité, par 17 votes pour, représentant 880 millièmes, 1 vote contre, représentant 120 millièmes, l'installation de l'infrastructure pour bornes de recharge pour véhicules électriques proposée par la Romande Energie, entièrement prise en charge par cette dernière. Après passage en revue de l'assemblée, aucun copropriétaire ne souhaite installer une borne. Pour valider l'offre au fournisseur, il conviendra d'attendre que 2 bornes soient souhaitées. Les intéressés doivent s'annoncer formellement auprès de l'administrateur.

8. Décision conc. la souscription d'une assurance protection juridique (cf. ar.2)

M. Flament explique aux copropriétaires que le courtier en assurances de Bernard Nicod SA a été sollicité afin de transmettre une offre de souscription à une assurance protection juridique pour la PPE.

L'administrateur se réfère à l'offre de la société Prolekta, présente en annexe 2, d'un montant de CHF 1'600.40. Les copropriétaires trouvent cette dernière trop onéreuse.

Une discussion s'ouvre.

L'assemblée décide à la majorité, 1 vote pour, de ne pas souscrire une assurance protection juridique pour la PPE.

9. Information concernant le chauffage de la PPE

L'administrateur explique que la courbe de chauffage a été baissée afin de pallier à l'augmentation du prix du gaz subi dernièrement.

L'ensemble des copropriétaires souhaitent augmenter cette dernière car la température ressentie est inférieure à 20°C.

Selon le rapport de consommation de la société Alfred Aubert, un problème de vanne thermostatique peut en être la cause première.

M. Flament informe les copropriétaires que la régulation a été remplacée.

La courbe de chauffage sera augmentée d'un degré l'année prochaine. Il explique qu'il est nécessaire de l'interpeller dès qu'un problème de chauffage survient.

M. Flament rappelle aux copropriétaires qu'une discussion concernant l'assainissement de la chaufferie avait été évoquée lors de la dernière Assemblée Générale. Une réglementation encadrant les énergies renouvelables risque de survenir prochainement.

M. Flament explique avoir rencontré la société Optima pour connaître la faisabilité d'installer une pompe à chaleur air/eau. Il est relevé par le technicien qu'il est extrêmement compliqué de réaliser cette installation car il n'y a pas de place suffisante disponible pour les unités extérieures.

L'administrateur explique qu'une demande a été transmise au SI de Nyon concernant la possibilité de se raccorder au chauffage à distance. M. Flament rapporte que l'avantage de ce raccordement est de ne plus avoir d'entretien de chaudière. De plus, cela rentre en considération pour la loi sur l'énergie.

M. Flament se réfère à l'offre de la société Solpac jointe à la convocation concernant l'installation de panneaux photovoltaïques. Ces derniers couvrent seulement les besoins en électricité des parties communes.

L'offre distribuée pendant l'assemblée générale de Younergy permet de couvrir les parties communes mais aussi de faire de la revente d'électricité. Les 2 budgets sont totalement différents.

Les copropriétaires souhaitent réfléchir quant aux différentes possibilités d'assainissement de la chaufferie.

M. Flament rappelle aux copropriétaires que le détartrage du boiler doit être effectué cette année.

L'administrateur se réfère à l'offre de la société Optima d'un montant de CHF 2'361.21 afin de réaliser ce travail. Une deuxième offre est demandée.

Post assemblée:

Les SI de Nyon ont répondu que la zone du Boiron pouvait faire partie d'une future extension mais pas avant 2027.

10. Propositions individuelles et divers

Passerelle de téléphonie mobile :

L'administrateur reprend une information donnée par l'ascensoriste concernant la suppression du réseau 3G permettant d'avoir la téléalarme dans la cabine d'ascenseur. Le remplacement du KIT GSM doit être effectué afin d'être compatible avec la 4G. L'administrateur souligne qu'il n'y a guère le choix que d'accepter ce changement. Les travaux s'élevaient à CHF 3'417.-.

Création d'un passage:

M. Freudiger propose la création d'un passage entre les 2 PPE afin que les usagers empruntent cet accès pour rejoindre l'arrêt de bus présent au Chemin du Stand. M. Flament informe les copropriétaires avoir eu contact avec la Régie Naef qui ne souhaite pas rentrer en matière. L'administrateur relancera la discussion avec ladite Régie.

18h35 : Départ de Madame Alexandra De Schepper.

Sécurisation du bâtiment:

Plusieurs effractions ont été constatées ces derniers mois. Les résidents doivent être vigilants et ne pas ouvrir à des personnes non identifiées, bien fermer les portes, prendre le temps d'attendre que la porte motorisée du garage soit fermée.

Un copropriétaire soumet l'idée d'installer des caméras. Ce projet a été étudié par Les Portes de Nyon II mais aucune suite n'a été donnée du fait du coût de l'installation.

L'administrateur rajoute que les caméras permettent de dissuader les voleurs mais ne les empêchent pas de rentrer.

La fragilité des portes des caves est mise en avant.

Cloison balcon:

M. Mahe souhaite installer une fermeture complète de la cloison mitoyenne du balcon. Un projet sera présenté aux copropriétaires lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Remplacement de la halle:

M. Flament explique aux copropriétaires que la Commune de Nyon encourage le remplacement des haies de laurille.

Ces dernières sont qualifiées d'incésurables et envahissantes. L'administrateur présente l'offre de la société CEDRIC CHANSON d'un montant de CHF 2'500.- TTC. M. Flament rappelle que 40% du montant total de la facture sera à charge de la PPE. Le projet a été soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire de la PPE Portes de Nyon II qui a validé ce dernier. Les copropriétaires approuvent à la majorité, 2 votes contre, le remplacement de la halle de la place de jeux et l'offre de la société Cedric Chanson pour un montant de CHF 2'500.- TTC.

Local à vélos:

Les copropriétaires demandent un réaménagement du local à vélos. Des crochets seront installés afin de permettre une meilleure fonctionnalité de ce dernier.

Fête des voisins:
La Fête des voisins est réintroduite et se déroulera en septembre 2023.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 18h55.

Sans objection formulée par lettre recommandée dans les 30 jours suivant la réception, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé.

Nyon, le 4 mai 2023/GF.

Après discussion, le budget détaillé ci-dessous est approuvé à la majorité, 1 abstention. Les acomptes de charges fixés en fonction du budget en Assemblée Générale s'appliquent aussi longtemps qu'un nouveau budget n'a pas été voté.

Le(a) secrétaire

Le(a) Président(e)




Clémence Blachon

Guillaume Flament

11. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2023

Compte	Libellé	Montant
410000	PRODUITS DES LOYERS	-1'400.00
410500	PRODUITS DES LESSIVES	-300.00
411000	FRAIS BANCAIRES	50.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	10'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	12'000.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS	3'000.00
310040	COMMUNS PORTES DE NYON 1 40 %	4'500.00
312000	CONCIERGERIE	13'000.00
318000	ELECTRICITE	8'500.00
318100	EAU	3'500.00
318200	EAU CHAUDE	5'000.00
318500	CHAUFFAGE APPARTEMENTS	20'000.00
318605	CHAUFFAGE FRAIS FIXES	2'500.00
321000	ASSURANCES	6'800.00
326000	ADMINISTRATION	11'700.00
328000	FRAIS DIVERS	610.00
329000	TAXES COMMUNALES	10'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	540.00
	SOUS-TOTAL	110'000.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	20'000.00
340000	PERTE SIDERITEURS	10'000.00
	TOTAL	140'000.00

12. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée le mercredi 1 mai 2024 à 17h00, dans les Salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Avenue Viollier 1, 1260 Nyon.

(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 6.4 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. En particulier, un copropriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir de la non-réception de sa convocation pour contester ou invalider une décision d'assemblée générale à laquelle il n'a pu, de ce fait, participer.)

COMPTES ANNUELS

du 01.01.2021 au 31.12.2021



Bernard Nicod SA
Chemin d'Eysins 51
1260 Nyon

PPE « Portes de Nyon 1 »
Route du Boiron 25-27-29
1260 Nyon

PPE PORTES DE NYON 1
Nyon

Bilan au 31 décembre 2021

ACTIF

B.C.V. cpte immeuble K53347022	84 230.05
Débiteures copropriétaires	23 985.95
C/C Sodemco	94 094.65
C/C Favre S. & M.-C.	1 114.20
C/C Frais de rappel fact. Impayées	1 829.55
Actifs transitoires	<hr/>
TOTAL DE L'ACTIF	205 254.40
	<hr/>

PASSIF

Créanciers copropriétaires	14 742.10
Fonds de rénovation	174 909.65
Passifs transitoires	<hr/> 15 602.65
TOTAL DU PASSIF	205 254.40
	<hr/>

Lausanne, le 10 mars 2022 / DG

Désignation compte	Charges précédentes		Budget		Charges effectives		Proportion budget	
	01.01.2020	31.12.2020	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2022	31.12.2022
PRODUITS DES LOYERS	0.00	0.00	-1'500.00	-1'500.00	-1'440.00	-1'440.00	-1'400.00	-1'400.00
PRODUITS DES LESSIVES	0.00	0.00	-500.00	-500.00	-320.00	-320.00	-300.00	-300.00
FRAIS BANCAIRES	0.00	0.00	0.00	0.00	19.05	19.05	50.00	50.00
ENTRETIEN ET REPARATIONS	0.00	0.00	6'000.00	6'000.00	10'706.70	10'706.70	8'000.00	8'000.00
CONTRATS D'ENTRETIEN	0.00	0.00	13'000.00	13'000.00	10'819.70	10'819.70	12'000.00	12'000.00
ENTRETIEN EXTERIEURS	0.00	0.00	8'500.00	8'500.00	2'558.00	2'558.00	4'000.00	4'000.00
COMMUNS PORTES DE NYON 40 %	0.00	0.00	0.00	0.00	3'938.25	3'938.25	4'000.00	4'000.00
CONCIERGERIE	0.00	0.00	15'000.00	15'000.00	11'312.10	11'312.10	13'000.00	13'000.00
ELECTRICITE	0.00	0.00	2'500.00	2'500.00	6'721.82	6'721.82	7'000.00	7'000.00
EAU	0.00	0.00	3'000.00	3'000.00	2'907.93	2'907.93	3'500.00	3'500.00
EAU CHAUDE	0.00	0.00	1'500.00	1'500.00	4'615.30	4'615.30	5'000.00	5'000.00
CHAUFFAGE APPARTEMENTS	0.00	0.00	26'500.00	26'500.00	16'392.10	16'392.10	20'000.00	20'000.00
CHAUFFAGE FRAIS FIXES	0.00	0.00	0.00	0.00	2'059.68	2'059.68	2'500.00	2'500.00
ASSURANCES	0.00	0.00	6'000.00	6'000.00	6'209.95	6'209.95	6'500.00	6'500.00
ADMINISTRATION	0.00	0.00	11'700.00	11'700.00	8'715.75	8'715.75	11'700.00	11'700.00
FRAIS DIVERS	0.00	0.00	5'260.00	5'260.00	376.00	376.00	410.00	410.00
TAXES COMMUNALES	0.00	0.00	10'000.00	10'000.00	8'537.20	8'537.20	10'000.00	10'000.00
ATTESTATION IMPOT	0.00	0.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
SOUS-TOTAL	0.00	0.00	107'500.00	107'500.00	94'669.55	94'669.55	106'500.00	106'500.00
ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	0.00	0.00	20'000.00	20'000.00	20'000.00	20'000.00	20'000.00	20'000.00
PERTE S/DEBITEURS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5'000.00	5'000.00
T O T A L	0.00	0.00	127'500.00	127'500.00	114'669.55	114'669.55	131'500.00	131'500.00

COMPTES ANNUELS

du 01.01.2022 au 31.12.2022



Bernard Nicod SA
Chemin d'Eysins 51
1260 Nyon

PPE « Portes de Nyon 1 »
Route du Boiron 25-27-29
1260 Nyon

PPE PORTES DE NYON 1
Nyon

Bilan au 31 décembre 2022

ACTIF

B.C.V. cpte immeuble K53347022	101 982.86
Débiteurs copropriétaires	30 993.80
C/C Sodemco	97 837.70
C/C Favre S. & M.-C.	1 114.20
Actifs transitoires	<u>4 318.40</u>
TOTAL DE L'ACTIF	<u>236 246.96</u>

PASSIF

Créanciers copropriétaires	20 184.06
Provision pertes s/débiteurs	5 000.00
Fonds de rénovation	194 909.65
Passifs transitoires	<u>16 153.25</u>
TOTAL DU PASSIF	<u>236 246.96</u>

Lausanne, le 18 avril 2023 / kac

RECAPITULATION DES CHARGES

Désignation compte	Charges précédentes		Budget		Charges effectives		Proposition budget	
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022	01.01.2023	31.12.2023
PRODUITS DES LOYERS	-1'440.00		-1'440.00		-1'440.00		-1'400.00	
PRODUITS DES LESSIVES	-320.00		-300.00		-500.00		-300.00	
FRAIS BANCAIRES	19.05		50.00		23.80		50.00	
ENTRETIEN ET REPARATIONS	10'706.70		8'000.00		11'831.63		10'000.00	
CONTRATS D'ENTRETIEN	10'819.70		12'000.00		11'777.90		12'000.00	
ENTRETIEN EXTERIEURS	2'558.00		4'000.00		2'866.90		3'000.00	
COMMUNS PORTES DE NYON I 40 %	3'938.25		4'000.00		5'201.15		4'500.00	
CONCIERGERIE	11'312.10		13'000.00		13'193.60		13'000.00	
ELECTRICITE	6'721.82		7'000.00		6'754.50		8'500.00	
EAU	2'907.93		3'500.00		3'274.00		3'500.00	
EAU CHAUDE	4'615.30		5'000.00		5'162.00		5'000.00	
CHAUFFAGE APPARTEMENTS	16'392.10		20'000.00		15'257.35		20'000.00	
CHAUFFAGE FRAIS FIXES	2'059.68		2'500.00		2'062.93		2'500.00	
ASSURANCES	6'209.95		6'500.00		5'918.20		6'800.00	
ADMINISTRATION	8'715.75		11'700.00		11'631.60		11'700.00	
FRAIS DIVERS	376.00		410.00		744.95		610.00	
TAXES COMMUNALES	8'537.20		10'000.00		8'944.20		10'000.00	
ATTESTATION IMPOT	540.00		540.00		540.00		540.00	
SOUS-TOTAL	94'669.53		106'500.00		103'244.70		110'000.00	
ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	20'000.00		20'000.00		20'000.00		20'000.00	
PERTE S/DEBITEURS	0.00		5'000.00		5'000.00		10'000.00	
T O T A L	114'669.53		131'500.00		128'244.70		140'000.00	

Division assurance

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



Commune **246 Nyon**
Bâtiment **3087**
Référence 100471166-1/3

Assurimo SA
Av. de la Gare 24
Case postale 101
1001 Lausanne

Habitation

Emplacement: Nyon, Rte du Boiron 25 29
Année construction: 2000
Année dernière transformation:

Description volumique

Sous-sol : caves, buanderie, locaux techniques, machinerie ascenseurs, abri PC
No 29 :

Rez. 4 étages : logements

No 27 :

Rez. 3 étages : logements

No 25 :

Rez. 2 étages : logements
N° 27 / 3ème étage : pergola avec plancher composite

Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
738	2.9	2'140	1'132'488.00
274	13	3'562	3'077'568.00
178	10.8	1'922	1'660'608.00
265	8.2	2'337	2'019'168.00
			58'536.00
Total:		9'961	7'948'368.00

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

Habitation

Total:

Pourcentage	Valeur (Fr)
100.00	7'948'368.00
100.00	7'948'368.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2023 / 135

Date d'effet 15.06.21

Date d'édition 22.11.23

Valeur (Fr)
50'000.00

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 **246 Nyon**
Bâtiment **3086**
Référence 100471164-1/2

Assurimo SA
Av. de la Gare 24
Case postale 101
1001 Lausanne

Garage souterrain

Emplacement: Nyon, Rte du Boiron 25 29
Année construction: 2000
Année dernière transformation:

Description volumique

Sous-sol : garage collectif 40 places, chauffé, local poussettes, local concierge, local poubelles

Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
908	3.3	2'996	1'229'558.40
Total:		2'996	1'229'558.40

Description par activité

Couvertures:
Incendie et éléments naturels

Garage souterrain

Total:

Pourcentage	Valeur (Fr)
100.00	1'229'558.40
100.00	1'229'558.40

Valeur (Fr)
50'000.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2023 / 135

Date d'effet 15.06.21

Date d'édition 22.11.23

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

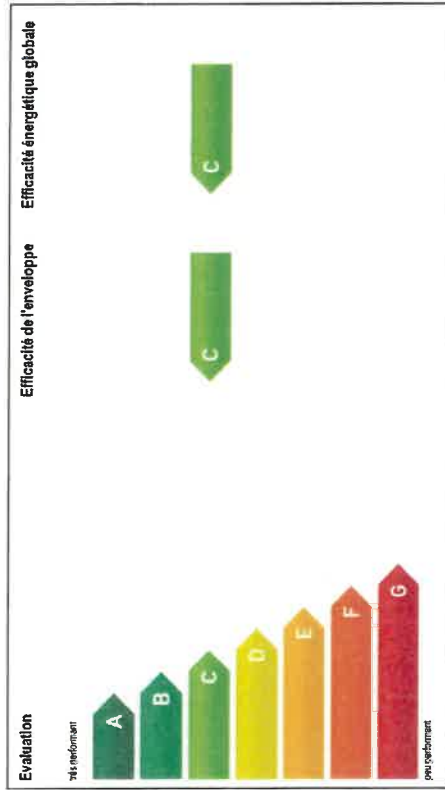
CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS - CECB®



Catégorie de bâtiment: Habitat collectif
 Année de construction: 2000
 Nom de projet/Adresse: Route du Boiron 25-27-29
 1260 Nyon

N° EGD: 3127734_0, 3127735_0, 3127736_0

VD-00014552.01



Données (valeurs calculées, Ch,ef)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	46 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	04.12.2018
Efficacité énergétique globale:	123 kWh/(m²a)	Émetteur (expert):	Mathieu Simonin
Équivalent-CO2:	21 kg/(m²a)	BIFB SA-Bureau d'ingénieurs Fenêtres & Fapades SA	
Besoin énergétique (Consommation moyenne mesurée)		Rue de Montboux 64	
Énergie auxiliaire et ménagère:	65000 kWh/a	1201 Genève	
Chauffage:	83200 kWh/a		
Eau chaude:	44800 kWh/a		



Description du bâtiment

Caractéristique	Valeur (U [W/m²K])	Producteur de chaleur	Degré de couverture d'utilisation
Total de la surface de référence énergétique [m²]	2423 Toitplat. ext. / ≤ 2m c. terrain		0,36
Nombre d'appartements	18 Mur ext. / ≤ 2m c. terrain		0,35 Chauffage gaz à condensation
Nombre moyen de pièces	≤ 5,5 Fenêtres & portes		1,7
Étages entiers	4 Sol ext. / ≤ 2m c. terrain		
Coefficient d'enveloppe	1,04 Plafond c. n.c. / > 2m c. terrain		
Équipements	Mur c. n.c. / > 2m c. terrain		
Paysons	Sol c. n.c. / > 2m c. terrain		0,55
Méthode de calcul: (S) = U de référence énergétique (m²)			
Habitat collectif (2425)		Charge thermique spat. *	22
Installations de ventilation	VAE (m³/h/m²) Perte en fonction de la surface	Production (kWh) Gain (kWh) (MWh) (MWh)	Indicateurs énergétiques standard (MWh/m²) Valeurs limite - Valeurs cible
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0,80 Inet PV effect Inet PV perte en c.		Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SA 2001) 32 25
Mote aspirants	Bon Installation CCF		Efficacité énergétique globale (SA CT 2011) 112
Extraction air vicié Salle de bains/WC	Bon		

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, MW = kilowatt peak, CCF = coefficient climatique, prise en c. = prise en compte, * La charge thermique spatiale représente une valeur d'optimisation et ne sert pas uniquement à dimensionner approximatif.

Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment: L'enveloppe des bâtiments présente une isolation thermique proche du standard actuel avec une isolation presque équivalente aux exigences actuelles pour les nouvelles constructions.

Efficacité énergétique globale: L'efficacité énergétique globale des bâtiments est proche du standard actuel avec un besoin pondéré (chauffage, ECS, électrique) presque équivalent à celui des nouvelles constructions.

Enveloppe du bâtiment

Inert	Légèrement usés	Usés	Chauffage	Eau chaude	Éclairage
Très bon			Très bon		
Bon			Bon		
Moyen	Mu To Fe		Moyen		
Insuffisant	Sol c. n.c.		Insuffisant		

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répertoriés en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments de construction est répertorié en fonction de leur état de conservation et de leur état de maintenance. Légende: To, Mu, Sol = Toiture/plafond, mur, Sol ext./≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtre ext., Fc, n.c., Mur c. n.c., Sol c. n.c., Sd.c. n.c. = Plafond, Mur, Sol contre-terrain c. > 2 m contre terrain.

Indications en vue d'une éventuelle rénovation

- Enveloppe du bâtiment**
- Murs extérieurs: Les murs extérieurs possèdent une isolation périphérique crêpe devant de la construction des bâtiments.
 - Toitures: Les toitures inclinées et les toitures terrasses possèdent une isolation d'étage de la construction des bâtiments.
 - Sol: Le plancher bas des appartements du rez-de-chaussée domine contre les locaux non chauffés du sous-sol, possède une faible épaisseur d'isolation devant de la construction des bâtiments.
 - Fenêtres: Les systèmes de fenêtres et de portes-fenêtres, équipés de châssis PVC et de doubles vitrages à basse émissivité 2-V-PR, sont performants sur le plan thermique.
- Installations techniques**
- Chauffage: La production de chaleur des bâtiments est assurée par une chaudière centralisée gaz à condensation d'une puissance de 136 kW installée en 1999 au sous-sol du bâtiment n°29.
 - Eau chaude sanitaire: La production de l'eau chaude sanitaire (ECS) est assurée toute l'année par la chaudière gaz à condensation. Celle-ci est stockée toute l'année dans un ballon d'accumulation d'une capacité estimée à 1500L.
 - Autres appareils électriques: Il y a diversité des appareils électro-ménagers (standard à très bon) et des ampoules pour l'éclairage (E5 à 75% d'ampoules économiques).

Dispositions à prendre et recommandations

Enveloppe du bâtiment:

A long terme, il est recommandé d'entreprendre des travaux d'assainissement global de l'enveloppe des bâtiments à savoir :

- Remplacement ou pose additionnelle d'un nouveau complexe étanchéité-isolation pour les toitures-terrasses.
- Remplacement ou pose additionnelle d'une nouvelle couche isolante sur l'isolation périphérique créée existante pour les murs extérieurs.
- Remplacement des systèmes de fenêtres existants par de nouveaux modules équipés de doubles ou triples vitrages à basse émissivité.
- Pose d'une isolation collée ou fixée mécaniquement au plafond des locaux non chauffés du sous-sol.

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

L'étanchéité des bâtiments est assurée par une ventilation mécanique contrôlée (VMC) simple-flux. Etude d'un nouveau concept de ventilation avec entrées d'air hygrodiffuses.

Chauffage:

A moyen terme, il est recommandé de remplacer la chaudière gaz à condensation existante soit par un nouveau module plus efficient soit par une pompe à chaleur (PAC).

Eau chaude sanitaire:

Étude pour la mise en place de panneaux solaires thermiques pour couvrir une partie des besoins en eau chaude du bâtiment. Cette solution alternative et durable est subventionnée par le programme cantonal des subventions (Programme Bâtiment).

Autres appareils électriques:

Seule une partie des appareils électriques ont une efficacité énergétique convenable. Chaque appareil est à examiner. Un éclairage et des appareils dépendant de la chaleur sous n'importe quelle forme, consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes à économie d'énergie de la classe A, d'appareils de refroidissement des classes A+++ ou A+ et de lave-linge de la classe AAA économise l'énergie et est payante sur le durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui ne sont en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. À l'aide de plots de connexion électriques, il est très simple d'éviter cette consommation.

Comportement de l'occupant:

Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. Les recommandations du document CECB® ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'isolation et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.

Rénovation:

Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. On peut créer les surfaces habitables à l'intérieur par des aménagements ou des extensions, on peut aussi l'isoler des pièces et agrandir des balcons. Il faut le faire dans le confort et le maintien de la valeur à long terme. Il faudrait examiner l'opportunité d'une modernisation selon MINERGIE®.

LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) permet de déterminer la qualité des immeubles d'habitation et des bâtiments administratifs ou scolaires peu 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 CECB® ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prévisions en matière de responsabilité civile. Le CECB® est établi par la méthode d'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

Que dit le CECB® et à quel effet?

Le CECB® indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. C'est un jugement porté sur la qualité énergétique. La transparence ainsi 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 CECB® 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 le couvercle du document CECB®. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit 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.

- L'efficacité énergétique globale se rapporte au chauffage, à la préparation d'eau chaude et à la consommation d'électricité des appareils et des luminaires installés de manière fixe. Les agents énergétiques utilisés sont pondérés par des facteurs pondération: 2 pour l'électricité, 1 pour le gaz, 0,7 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui ne compte donc pas dans le total.

MINERGIE®

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

Principales caractéristiques des classes CECB®

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

Classe	Description
A	Excellente isolation thermique, vitres isolées triples.
B	D'après la législation en vigueur, exigence minimum à satisfaire par les constructions nouvelles.
C	Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.
D	Bâtiment bien et complètement isolé après coup, avec toutefois des points thermiques qui subsistent.
E	Bâtiment dont l'isolation thermique a été améliorée considérablement, avec la pose de nouveaux vitrages isolants.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.
G	Bâtiment non isolé, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée après coup, et dont la réhabilitation entraînerait un changement radical.

Autres Informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie. C'est la plate-forme pour des informations complexes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. www.enf.ch

Efficacité énergétique globale

Installations à la pointe de la technologie, d'efficacité élevée, pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage; équipements électriques; utilisation d'énergies renouvelables.
Le standard des constructions nouvelles en matière d'enveloppe et d'installations techniques; utilisation d'énergies renouvelables; améliorations encore effectuées.
Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent avec utilisation d'énergies renouvelables.
Bâtiment réhabilité dans une large mesure, avec toutefois un certain nombre de lacunes persistantes ou sans utilisation d'énergies renouvelables.
Bâtiment partiellement réhabilité, avec par exemple un nouveau générateur de chaleur et aménagement de nouveaux appareils et un nouvel éclairage.
Bâtiment tout au plus réhabilité partiellement, avec remplacement de certains équipements ou utilisation d'énergies renouvelables.
Bâtiment non isolé, avec tout au plus une isolation incomplète ou défectueuse, posée après coup, et dont la réhabilitation entraînerait un changement radical.