

COMMUNE : 1264 ST-CERGUE
Parcelle No. : 1786 & 1848 Chemin du Vieux-Château 2a

Propriété de : **Da Silva Vere & Da Silva Edna**

Objet : **Appartement PPE et cave lots n° 65/78
Parking PPE lot n° 33**



Exp. N° 5401

EXPERTISE

VALEUR VENALE réactualisation de l'expertise n° 4719 du 30 septembre 2016

Mandant :

OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON

SITUATION

Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG)

Commune : **Saint-Cergue**

Parcelle(s) n° : 94

N° de plan : 1002

Echelle 1:500

Date: 05.12.2022

N° extrait: 12E5-7E22-7EF5-4C8D-A6CC-19E8-AAFB-9089



DETERMINATION VALEUR VENALE

RAPPORT D'EXPERTISE

Réactualisation de la valeur estimative des lots PPE RF 1786 – 2371/100000 du bien-fonds RF 94 – lots n° 65/78 & 1848 – 1/36 de PPE RF 1815 – lot n°33 - Résidence « La Licorne » chemin du Vieux-Château 2a – 1264 St-Cergue.

Propriété de Da Silva Vere et Edna.

Le soussigné, Cédric BACHELARD architecte HES-UTS à Nyon, a visité les lots PPE en date du 2 février 2023.

Pour effectuer son analyse, l'expert a reçu les documents suivants :

- **Dossier des plans PPE du RF.**
- **Plan cadastral du RF.**
- **Détail des servitudes et documents du RF.**
- **État descriptif du bien-fonds RF 94.**
- **État descriptif de l'unité PPE RF 1786.**
- **État descriptif de l'unité PPE RF 1848.**
- **Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE.**
- **Procès-verbaux des assemblées générales de la PPE.**

0. DESCRIPTION GENERALE & REMARQUE(S)

Immeuble PPE situé à proximité du centre du village, de la gare, et en bordure de l'axe routier St-Cergue / Nyon et St-Cergue / La Cure. Construction traditionnelle de bonne facture.

1. TERRAIN

1.1 Etat descriptif du bien-fonds RF 94

Place - jardin	:	m² 1'234	
Habitation ECA 923	:	m² 635	
Garage et abri ECA 942	:	m² 0	(souterrain)
Total superficie	:	m² 1'869	numérisé

1.2 Etat des servitudes du bien-fonds RF 94 voir chapitre RF

1.3 Etat descriptif du lot PPE RF 1786

<u>Propriété par étage :</u>	2371/100'000 de B-F St-Cergue/94
<u>Droit exclusif sur :</u>	Niveau 1 : Cave
	Niveaux six et sept : Appartement de 3 ½ pièces comprenant, Hall, WC, cuisine/bar, balcon, au niveau inférieur ; 2 pièces, une salle d'eau avec WC, local de rangement, au niveau supérieur.

Constituant le lot n° 65/78 du plan

1.4 Etat des servitudes de la parcelle PPE RF 1786 Aucune

1.5 Etat descriptif du lot PPE RF 1848

Part de copropriété : 1/36 de PPE St-Cergue/1815
Niveau deux :
1 place de stationnement n° 33
Constituant le lot n° 33 du plan

1.6 Etat des servitudes de la parcelle PPE RF 1848 Aucune

2. APPARTEMENT (lot PPE RF 1786)

2.1. Surface PPE estimée **m² 84.00 environ**

2.2. Affectation **Logement, balcon et cave**

2.3. Construction de l'immeuble

Selon les documents en possession de l'expert, il semble que ce bâtiment date de 1981.

Il est relevé les caractéristiques principales suivantes :

a) Structure :

- Radier BA.
- Murs des façades : maçonnerie et béton armé.
- Dalles : béton armé.

b) Toiture :

- Toiture en sapin à pans.
- Ferblanterie : cuivre.

c) Façades :

- Maçonnerie crépie.
- Fenêtres : en bois avec vitrage isolant d'époque.
- Obscurcissement : stores.
- Encadrements des baies : maçonnerie crépie.
- Seuils et tablettes : béton lissé pour les seuils et aluminium pour les tablettes.

d) Installations et équipements :

- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire électrique.
- Distribution du chauffage par convecteurs et système au sol pour maintien hors gel.
- Installations sanitaires avec tuyauteries, écoulements et appareils de qualité courante.
- Installations électriques pour l'éclairage, le chauffage et les appareils ménagers.

e) Finitions intérieures du lot PPE RF 1786 :

Niveau 6:

- Hall / séjour : **Sol** : moquette. **Murs** : crépi. **Plafond** : crépi.
Équipement : accès balcon.
- Cuisine : **Sol** : carrelage. **Murs** : faïences entre-meubles.
Plafond : crépi. **Équipement** : 1 réfrigérateur en hauteur, 1 cuisinière, 1 lave-vaisselle, évier et zone cuisson en inox, plan de travail en stratifié et mobilier en stratifié.
- Balcon : **Sol** : résine. **Murs** : crépi. **Plafond** : dalle revêtue de lames de bois. **Balustrade** : bois.
- Local douche : **Sol** : carrelage mosaïque. **Murs** : faïences. **Plafond** : crépi. **Équipement** : 1 WC, 1 douche, 1 lave mains.
- Escalier : En bois avec contre-marches, recouvert de moquette.

Niveau 7:

- Hall : **Sol** : moquette. **Murs** : crépi. **Plafond** : crépi.
Équipement : entrée depuis couloir d'immeuble.
- Réduit :
- Salle de bain : **Sol** : carrelage. **Murs** : faïences. **Plafond** : crépi.
Équipement : 1 baignoire, 1 lavabo, 1 WC.
- Chambre 1 :
- Chambre 2 :

2.4. État d'entretien et remarque(s)

- Mauvais état général. Toutes les finitions sont à refaire (sols, murs, plafonds), sanitaires, remplacement des fenêtres et Vélux, armoires intégrées, convecteurs électriques ainsi que la cuisine mais au minimum l'électroménager.

3. VALEUR ESTIMATIVE

3.1. Valeur intrinsèque

- Au vu de la situation de la parcelle et de l'état d'entretien de l'objet, la valeur intrinsèque est calculée selon les valeurs suivantes :
- Valeur à neuf en 2023 CHF/m² 6'200.-
- Vétusté ~ 31 % CHF/m² 1'922.-
- Prix du m² actuel CHF/m² 4'278.-

Valeur de l'objet :

- Surface PPE : ~ 84.00 m² x CHF 4278.- CHF 359'352.-
- **Total lot PPE n° 65/78 CHF 359'352.-**

VALEUR INTRINSEQUE	CHF	359'352.-
---------------------------	------------	------------------

3.2 Valeur de rendement

- Dans le cas présent, l'expert renonce à faire intervenir une valeur de rendement et admet la valeur intrinsèque comme valeur vénale, car ce prix s'accorde parfaitement au marché actuel de la région pour ce type d'objet.

3.3 Valeur vénale

VALEUR VENALE ADMISE APPARTEMENT ENV.	CHF	360'000.-
--	------------	------------------

VALEUR VENALE ADMISE PLACE COUVERTE ENV.	CHF	30'000.-
---	------------	-----------------

VALEUR VENALE TOTALE ADMISE ENV.	CHF	390'000.-
---	------------	------------------

3.4 Remarque(s)

- Les charges PPE doivent avoisiner les CHF 500.-/mois, selon ratio calculé par l'expert d'après le budget approuvé lors de l'assemblée PPE du 3 juin 2022 avec toutes les réserves d'usage.

Observations

Expertise effectuée à partir des documents fournis, suite à la visite des lieux et sur la base des moyens d'investigation usuels.

Sont réservées toutes informations inconnues à ce jour et qui auraient pu influencer l'appréciation faite, à dire d'expert, quant à la valeur vénale de l'immeuble.

Ainsi fait à Nyon, le 9 février 2023

BAYU ARCHITECTURE SA



Cédric BACHELARD

Administrateur - Architecte HES-UTS

REGISTRE FONCIER

Extrait du registre foncier



Bien-fonds Saint-Cergue / 94

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	5727 Saint-Cergue
No immeuble:	94
E-GRID:	CH 16828 34588 79
Parcelle de dépendance:	
Adresse*:	Chemin du Vieux-Château 2 Chemin du Vieux-Château 2a Route de Nyon 6
No plan(s) suivant(s)*:	
No plan(s)*:	2
Surface*:	1'869 m2, numérisé
Mutation*:	
Genre de culture*:	Place-jardin, 1'234 m2
Bâtiments*:	Habitation, N° d'ass. 923, 635 m2 Garage et abri PC, N° d'ass. 942, 0 m2, Surface totale 904 m2 (souterrain, sur plusieurs immeubles)
Mentions de la mens. officielle*:	
Estimation fiscale*:	CHF 0.-
Observations*:	PPE "La Licorne"

Propriété:

PPE Saint-Cergue/1758 sur 8902/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1759 sur 2340/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1760 sur 1216/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1761 sur 1216/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1762 sur 1563/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1763 sur 1240/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1764 sur 1638/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1765 sur 1307/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1766 sur 1198/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1767 sur 1198/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1768 sur 1260/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1769 sur 1216/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1770 sur 1659/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1771 sur 1304/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE



Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Cergue / 94

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Propriété:

PPE Saint-Cergue/1772 sur 1216/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1773 sur 1263/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1774 sur 2855/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1775 sur 1240/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1776 sur 1636/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1777 sur 1310/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1778 sur 1198/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1779 sur 1517/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1780 sur 1517/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1782 sur 1263/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1783 sur 2060/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1784 sur 2407/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1785 sur 2277/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1786 sur 2371/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1787 sur 3039/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1788 sur 2412/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1789 sur 3007/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1790 sur 2425/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1791 sur 2288/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1792 sur 2865/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1793 sur 2865/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1794 sur 2335/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1795 sur 2335/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1796 sur 2060/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1797 sur 1680/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1798 sur 2896/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE

Extrait du registre foncier



Bien-fonds Saint-Cergue / 94

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Propriété:

PPE Saint-Cergue/1815 sur 4655/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1860 sur 1033/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1861 sur 8184/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1862 sur 245/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1863 sur 974/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1864 sur 1118/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1865 sur 1292/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE
PPE Saint-Cergue/1866 sur 905/100000	16.07.1980 012-173705 Constitution de PPE

Mentions:

16.07.1980 012-173785		Gages sur les parts ID.012-2001/002179
24.06.1993 012-257661	(C)	Administrateur ID.012-2001/002181 en faveur de Bernard Nicod Nyon S.A., Nyon (IDE: CHE-108.023.494)

Servitudes:

14.09.1957 012-93983 a	(C)	Canalisation(s) d'égouts ID.012-2003/001597 en faveur de B-F Saint-Cergue/711
14.09.1957 012-93983 b	(C)	Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.012-2003/001599 en faveur de B-F Saint-Cergue/711 en faveur de B-F Saint-Cergue/1103 en faveur de B-F Saint-Cergue/1107
14.09.1957 012-93983 b	(D)	Plantations, clôtures : Dérogation à la distance légale des plantations ID.012-2003/001599 à charge de B-F Saint-Cergue/711 à charge de B-F Saint-Cergue/1103 à charge de B-F Saint-Cergue/1107
21.08.1964 012-111392 c	(D)	Canalisation(s) Introduction d'égouts ID.012-2003/001600 à charge de B-F Saint-Cergue/1103
30.12.1968 012-123804	(D)	Passage pour tous véhicules ID.012-2003/001601 à charge de B-F Saint-Cergue/1103
30.06.1970 012-129615	(C)	Canalisation(s) quelconques ID.012-2003/001602 en faveur de B-F Saint-Cergue/1103
30.06.1970 012-129615	(D)	Canalisation(s) quelconques ID.012-2003/001602 à charge de B-F Saint-Cergue/1103
22.11.1979 012-170026	(D)	Constructions : Empiètement de bâtiment ID.012- 2003/001603 à charge de B-F Saint-Cergue/1103
19.01.1981 012-177115	(C)	Usage public de parking et d'abri de protection civile ID.012- 2003/001604 en faveur de St-Cergue la Commune, St-Cergue
04.07.1984 012-198284	(C)	Canalisation(s) d'électricité ID.012-2003/001612 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A., Morges

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Saint-Cergue / 94

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 04 décembre 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 décembre 2022

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier

Propriété par étages Saint-Cergue / 1786

Tenue du registre foncier: fédérale



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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5727 Saint-Cergue
No immeuble: 1786
E-GRID: CH 26736 56506 84

Immeuble de base: B-F Saint-Cergue/94
Valeur de la part: 2371/100000
Droit exclusif sur: Chemin du Vieux-Château 2a
PPE "La Licorne"

Niveau un :
cave

Niveaux six et sept :
appartement de 3 1/2 pièces comprenant
hall, WC, cuisine/bar, balcon, au
niveau inférieur;
2 pièces, une salle d'eau avec WC, local
de rangement, au niveau supérieur

Constituant le lot 65/78 du plan

Parcelle de dépendance:
No plan(s)*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 230'000.-, 1981
Observations*:

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Da Silva Vere, né(e) le 07.07.1981 012-179725 Achat

Copropriété simple 1/2
Da Silva Edna (Pereira), né(e) le 07.07.1981 012-179725 Achat

Mentions:

16.07.1980 012-173707 Règlement de PPE ID.012-2001/002184
07.07.1981 012-179726 Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.012-
2001/002208

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Saint-Cergue / 1786

Tenue du registre foncier: fédérale

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

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

25.08.2016 012-2016/4848/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part d'Edna Da Silva) ID.012-2016/002958
13.09.2019 012-2019/5838/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Vere Da Silva) ID.012-2019/003244
13.09.2019 012-2019/5839/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part d'Edna Da Silva) ID.012-2019/003245
22.11.2022 010-2022/12526/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de communauté héréditaire de Da Silva Edna) ID.010-2022/005133
22.11.2022 010-2022/12527/0	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de communauté héréditaire de Da Silva Vere) ID.010-2022/005134

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:

07.07.1981 012-179728	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 191'000.-, Intérêt max. 8%, RF No 179728 du 07.07.1981, ID.012-2001/005080, Droit de gage collectif avec Saint-Cergue/1848,
07.07.1981 012-179729	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 30'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 179729 du 07.07.1981, ID.012-2001/005081, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Saint-Cergue/1848,

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 04 décembre 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 décembre 2022

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier



Extrait du registre foncier



Part de copropriété Saint-Cergue / 1848

Tenue du registre foncier: fédérale

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

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 5727 Saint-Cergue
No immeuble: 1848
E-GRID: CH 82758 96565 69

Immeuble de base: PPE Saint-Cergue/1815
Valeur de la part: 1/36
Parcelle de dépendance:
No plan(s)*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Estimation fiscale*: CHF 5'000.-, 1981
Observations*: Chemin du Vieux-Château

Niveau deux :
1 place de stationnement No 33

Constituant le lot 33 du plan

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Da Silva Vere, né(e) le 07.07.1981 012-179725 Achat

Copropriété simple 1/2
Da Silva Edna (Pereira), né(e) le 07.07.1981 012-179725 Achat

Mentions:

07.07.1981 012-179726 Restrictions du droit de propriété LFAIE ID.012-2001/002208

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

17.03.1981 012-177947 Suppression du droit au partage dans la copropriété, jusqu'au 16.03.2011, ID.012-2001/002186
17.03.1981 012-177948 Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire ID.012-2001/002187
08.09.2016 012-2016/5140/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de Edna Da Silva) ID.012-2016/003043
22.11.2022 010-2022/12526/0 Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de communauté héréditaire de Da Silva Edna) ID.010-2022/005133

Extrait du registre foncier

Part de copropriété Saint-Cergue / 1848

Tenue du registre foncier: fédérale

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

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

22.11.2022 010-2022/12527/0 **Restriction du droit d'aliéner, procédé LP (s/part de communauté héréditaire de Da Silva Vere) ID.010-2022/005134**

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:

07.07.1981 012-179728	Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 191'000.-, Intérêt max. 8%, RF No 179728 du 07.07.1981, ID.012-2001/005080, Droit de gage collectif avec Saint-Cergue/1786,
07.07.1981 012-179729	Rang 2, Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 30'000.-, Intérêt max. 10%, RF No 179729 du 07.07.1981, ID.012-2001/005081, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec Saint-Cergue/1786,

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 04 décembre 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 décembre 2022

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier



Registre Foncier
La Côte

Date d'inscription: 17.03.1981

N° de pièce: 177947

Extrait du registre des droits

Suppression du droit au partage dans la copropriété ID 012-2001/002186



Données générales:

Droit ID	Annotation ID 012-2001/002186
Description	Suppression du droit au partage dans la copropriété
Observation	Date d'échéance: 16.03.2011

Fonds servants

dominants ou bénéficiaires

COP Saint-Cergue/1816
COP Saint-Cergue/1817
COP Saint-Cergue/1818
COP Saint-Cergue/1819
COP Saint-Cergue/1820
COP Saint-Cergue/1821
COP Saint-Cergue/1822
COP Saint-Cergue/1823
COP Saint-Cergue/1824
COP Saint-Cergue/1825
COP Saint-Cergue/1826
COP Saint-Cergue/1827
COP Saint-Cergue/1828
COP Saint-Cergue/1829
COP Saint-Cergue/1830
COP Saint-Cergue/1831
COP Saint-Cergue/1832
COP Saint-Cergue/1833
COP Saint-Cergue/1834
COP Saint-Cergue/1835
COP Saint-Cergue/1836
COP Saint-Cergue/1837
COP Saint-Cergue/1838
COP Saint-Cergue/1839
COP Saint-Cergue/1840
COP Saint-Cergue/1841
COP Saint-Cergue/1842
COP Saint-Cergue/1843
COP Saint-Cergue/1844
COP Saint-Cergue/1845
COP Saint-Cergue/1846
COP Saint-Cergue/1847
COP Saint-Cergue/1848
COP Saint-Cergue/1849
COP Saint-Cergue/1850
COP Saint-Cergue/1851

Registre Foncier
La Côte

Date d'inscription: 17.03.1981

N° de pièce: 177947

Extrait du registre des droits

Suppression du droit au partage dans la copropriété ID 012-2001/002186

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

Aucun

Exercice:

Tout droit au partage est exclu pour une période de trente ans, dès la date de présentation au Registre foncier, conformément à l'article six cent cinquante chiffre deux du Code civile Suisse.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 04 décembre 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 décembre 2022

k Le Conservateur du registre foncier

Emoluments fr. 20.-



Extrait du registre des droits

Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire ID 012-2001/002187*

**Données générales:**

Droit ID

Annotation ID 012-2001/002187

Description

Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire

Observation

Fonds servants**dominants ou bénéficiaires**

COP Saint-Cergue/1816
COP Saint-Cergue/1817
COP Saint-Cergue/1818
COP Saint-Cergue/1819
COP Saint-Cergue/1820
COP Saint-Cergue/1821
COP Saint-Cergue/1822
COP Saint-Cergue/1823
COP Saint-Cergue/1824
COP Saint-Cergue/1825
COP Saint-Cergue/1826
COP Saint-Cergue/1827
COP Saint-Cergue/1828
COP Saint-Cergue/1829
COP Saint-Cergue/1830
COP Saint-Cergue/1831
COP Saint-Cergue/1832
COP Saint-Cergue/1833
COP Saint-Cergue/1834
COP Saint-Cergue/1835
COP Saint-Cergue/1836
COP Saint-Cergue/1837
COP Saint-Cergue/1838
COP Saint-Cergue/1839
COP Saint-Cergue/1840
COP Saint-Cergue/1841
COP Saint-Cergue/1842
COP Saint-Cergue/1843
COP Saint-Cergue/1844
COP Saint-Cergue/1845
COP Saint-Cergue/1846
COP Saint-Cergue/1847
COP Saint-Cergue/1848
COP Saint-Cergue/1849
COP Saint-Cergue/1850
COP Saint-Cergue/1851

Registre Foncier
La Côte

Date d'inscription: 17.03.1981

N° de pièce: 177948

Extrait du registre des droits

Suppression du droit de préemption légal du copropriétaire ID 012-2001/002187

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

Aucun

Exercice:

Les copropriétaires n'ont pas le droit de préemption de l'article six cent huitante-deux chiffre un du Code civil Suisse.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 04 décembre 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 décembre 2022

Le Conservateur du registre foncier



Emoluments fr. 20.-

bre
12
ch. H431

Communes		Date de l'inscription	N° du journal	
ST. CERGUE		24 JUIN 1993	257661v	
		Date de l'acte	N° de la minute	
Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces m ²	Estimation fiscale
		<p>Inscriptions requises: changement d'administrateur</p> <p style="text-align: center;"><u>REQUISITION</u></p> <p>BERNARD NICOD NYON SA, ch. d'Eysins 51 à Nyon, en qualité d'administrateur de la propriété par étages sise :</p> <p>"Résidence LA LICORNE" à St-Cergue, parcelle de base No 94, requiert du Conservateur du Registre Foncier,</p> <ul style="list-style-type: none">- la radiation de BERNARD NICOD SA à Lausanne administrateur,- l'indication de BERNARD NICOD NYON SA, en sa qualité d'administrateur, <p>ainsi qu'il résulte d'un extrait du procès- verbal de l'assemblée générale du 25 août 1988, qui renouvelle le mandat d'administrateur, pièce produite pour demeurer ci-annexée.</p> <div style="text-align: center; font-size: 4em; margin-top: 20px;">N</div>		

EXTRAIT CONFORME

Tolochenaz, le

Année F. 20.5

Le conservateur



COPROPRIETE "LA LICORNE" - ST-CERGUE
Assemblée générale ordinaire du 25 août 1988

L'assemblée générale s'est réunie le jour dit à 10.00 h à l'Hôtel de la Poste à St-Cergue afin de délibérer selon l'ordre du jour suivant :

1. Constitution du bureau
2. Lecture et approbation du PV de la précédente assemblée
3. Rapport des vérificateurs aux comptes
4. Approbation des comptes
5. Décharge à l'administrateur
6. Approbation du budget
7. Attribution au fonds de rénovation
8. Nominations statutaires
9. Divers

L'ordre du jour ainsi présenté est accepté à l'unanimité.

1. CONSTITUTION DU BUREAU

La liste de présence témoigne que 37 copropriétaires sur 47 sont présents ou représentés, totalisant 774,30 millièmes. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

La Présidence sera assurée par Monsieur Willy MOCK tandis que les notes nécessaires à l'établissement du présent procès-verbal seront prises par Mademoiselle Lucrèce RAMELET.

Le Président informe que, conformément à l'art. 23 du Règlement, le Docteur ALEXANDER lui a adressé une lettre en date du 4 août 1988 en lui priant de bien vouloir discuter de certains points qu'il relève dans cette dernière.

Monsieur ABDEL MALEK fait remarquer qu'il n'a pas reçu deux convocations, soit une à son domicile du Caire et l'autre à St-Cergue comme il avait été convenu en page 3 du procès-verbal de l'assemblée générale de 1987. Le Président fera en sorte que cela ne se reproduise pas.

Monsieur MOCK présente la délégation du bureau, à savoir : Monsieur BARRAS, Directeur, et Monsieur EGGLI, technicien, du Bureau BERNARD NICOD NYON SA. Il présente ensuite Monsieur BURKHARD, technicien, et Monsieur PITTET, assistant de direction, chez BERNARD NICOD SA à Lausanne.

Le Président relève qu'il est nécessaire de nommer un scrutateur au cas où il y aurait des votations. Monsieur CHOLLET s'occupera une nouvelle fois de remplir cette fonction.

Madame GROS du BFF est également présente pour répondre à toutes questions sur les comptes.

2. LECTURE ET APPROBATION DU PROCES-VERBAL
DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

La lecture du procès-verbal n'est pas demandée. Aucune question n'étant posée, le procès-verbal de la dernière assemblée générale est accepté à l'unanimité.

3. RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX COMPTES

Madame GROS procède à la lecture du rapport du 15 août 1988 de la Fiduciaire DREYFUS & ZURBRUCHEN SA qui assume le rôle de vérificateur aux comptes.

Aucune question n'est posée. Le rapport est accepté à l'unanimité.

4. APPROBATION DES COMPTES

Le Président invite les copropriétaires à se reporter en page 6 du livre des comptes. Ce dernier fait remarquer que le budget est respecté à environ Fr 100.- près.

Monsieur MOCK commente les différents postes en se reportant à chaque fois à la page respective de leur détail.

Monsieur CHOLLET demande pourquoi il y a une si forte augmentation pour l'antenne collective. Monsieur BURKHARD explique qu'il s'agit d'une augmentation communale. Il est cependant décidé que l'administration se chargera de voir sur quelle base juridique la commune s'est appuyée pour une telle décision.

Aucune autre question n'étant posée, l'assemblée accepte les comptes à l'unanimité.

5. DECHARGE A L'ADMINISTRATEUR

A l'unanimité, décharge est donnée à l'administrateur.

6. APPROBATION DU BUDGET

Monsieur MOCK invite une nouvelle fois les copropriétaires à se reporter en page 6 des comptes. Ce dernier procède à l'explication de chaque poste.

Conciergerie

Le Président relève l'excellent travail fourni par Monsieur AUBRY et pense qu'indépendamment de l'augmentation du coût de la vie (3,5 %), ce dernier mériterait un supplément à son salaire.

Le salaire mensuel net actuel de Monsieur AUBRY est de Fr 4'300.-. Monsieur MOCK propose que ce salaire soit augmenté de 5 % au total, soit 3,5 % d'augmentation du coût de la vie et 1,5 % d'augmentation réelle.

Ainsi augmenté, le salaire du concierge se monterait à un total de Fr 4'500.- net par mois.

Cette proposition est mise au vote et acceptée à l'unanimité. Cette dernière entrera en vigueur au 1er janvier 1980.

Le Président demande aux copropriétaires de bien vouloir modifier le montant total du budget proposé qui s'élève donc à Fr 133'000.- (sous réserve de l'approbation du fonds de rénovation de Fr 8'000.-) à la place de Fr 131'000.-.

7. ATTRIBUTION AU FONDS DE RENOVATION

Le montant prévu de Fr 8'000.- pour le fonds de rénovation est accepté à l'unanimité.

8. NOMINATIONS STATUTAIRES

Vérificateurs aux comptes

L'assemblée accepte que la Fiduciaire DREYFUS & ZURBRUCHEN SA reconduise son mandat pour une année. Cette dernière est réélue à l'unanimité.

Mandat d'administration

Monsieur MOCK informe les copropriétaires que la société BERNARD NICOD SA s'est considérablement agrandie et représente, à cet effet, Monsieur BARRAS de BERNARD NICOD NYON SA.

Le Président relève qu'il a été décidé, sous réserve du renouvellement du mandat d'administration, que BERNARD NICOD NYON SA reprendrait la copropriété "La Licorne" et ceci vu l'emplacement de cette dernière.

Monsieur MOCK informe les copropriétaires de l'excellente formation professionnelle de Monsieur BARRAS et les assure qu'ils seront en de bonnes mains.

Après délibération, les copropriétaires acceptent à l'unanimité que la gérance de leur immeuble soit reprise par BERNARD NICOD NYON SA. Monsieur BARRAS les remercie de leur confiance et précise que Monsieur EGGLI et lui-même se tiennent à leur entière disposition.

Monsieur MOCK, quant à lui, remercie chaleureusement les copropriétaires de la confiance qu'ils lui ont accordée et relève le plaisir qu'il a eu à travailler avec eux.

Il est précisé que les comptes de la copropriété seront toujours tenus par Madame GROS du BFF.

9. DIVERS

Assemblée générale ordinaire

Il est décidé avant toute chose que Monsieur AUBRY recevra en même temps que les autres copropriétaires, un exemplaire du procès-verbal de chaque assemblée générale ordinaire.

Comme convenu, on fixe une année à l'avance la date de la prochaine assemblée générale.

Celle-ci est prévue pour le 7 septembre 1989 à 10.00 h à la même place.

Lettre du Docteur Alexander

Monsieur MOCK procède à la lecture de la lettre du 4 août 1988 que le Docteur ALEXANDER lui a envoyée. Il en ressort les points suivants :

. Achèvement des faux-plafonds dans les galeries commerciales

Il est entendu, après délibération, qu'une lettre sera adressée au promoteur par l'administration en vue de régler ce problème. Les copropriétaires seront informés de la suite qui y sera donnée.

. Infiltrations d'eau

Monsieur BURKHARD pensait que ces problèmes étaient réglés étant donné qu'il avait fait intervenir des entreprises. Il pense, cependant, que les frais occasionnés par ces travaux devraient incomber au promoteur.

Après délibération, il est décidé de parler de ces problèmes dans la lettre que l'administration envoie au promoteur concernant déjà les problèmes des faux-plafonds.

. Questionnaire pour les infiltrations d'eau

Monsieur BURKHARD relève que les copropriétaires auraient dû faire un inventaire des dommages et les remettre à Monsieur AUBRY comme convenu en dernière assemblée générale, afin d'avoir du poids vis-à-vis du promoteur lors d'une éventuelle procédure.

Monsieur MOCK relève, à cet effet, qu'il faut l'accord unanime des copropriétaires pour que l'administration puisse ouvrir une procédure en leur nom.

Après délibération, il est décidé que chaque copropriétaire écrira une lettre à l'administration relevant tous les défauts ou dégâts. Monsieur BARRAS et Monsieur EGLI passeront ensuite chez chacun pour se rendre compte de la gravité des problèmes et tous les copropriétaires seront tenus informés des mesures qui seront prises.

Si les frais découlant de ces travaux dépassent Fr 5'000.-, ceux-ci seront facturés au promoteur.

En ce qui concerne Monsieur et Madame CHOLLET, il sera décidé de l'action à entreprendre lors de la visite qui sera faite sur place, et ceci avant le délai de 5 ans qui échoit en novembre prochain.

Ascenseur

Monsieur AUBRY relève qu'il avait été convenu et mentionné dans le procès-verbal de la dernière assemblée générale que le son de l'alarme des ascenseurs serait augmenté. Ce jour rien n'a été fait.

Monsieur BOURKHARD fait part de sa surprise. En effet, il avait donné l'ordre à la maison GEBAUER de faire le nécessaire et, sans autres nouvelles, avait pensé que l'affaire était réglée.

Il est décidé que l'administration relancera de manière officielle la maison GEBAUER, avec copie pour information à Monsieur AUBRY, afin qu'elle remédie définitivement à ce problème.

Locations saisonnières

Monsieur ABDEL MALEK relève que certains copropriétaires louent leur logement temporairement et que les locataires de ces derniers dérangent.

Monsieur MOCK l'informe que, malheureusement, il ne peut rien faire à leur encontre et qu'il faut accepter ces inconvénients qui ne sont que temporaires.

Aucune autre question n'étant posée, le Président lève l'assemblée avec remerciements à 11.45 h.

Sans aucune remarque formulée par lettre recommandée dans les vingt jours suivant sa réception, le présent procès-verbal sera considéré comme accepté.

LE PRESIDENT

Willy MOCK

LA SECRETAIRE

Lucrece
Lucrece RAMELET

LE FUTUR PRESIDENT

Roland BARRAS

LE SCRUTATEUR

R. Chollet
Roland CHOLLET



COPIE CONFORME
L'atteste :

[Signature]

Morges, le 31 août 1988

Extrait du registre des droits

Règlement de PPE ID 012-2001/002184

Données générales:

Droit ID	Mention ID 012-2001/002184
Description	Règlement de PPE

Observation

Fonds servants**dominants ou bénéficiaires**

PPE Saint-Cergue/1758
PPE Saint-Cergue/1759
PPE Saint-Cergue/1760
PPE Saint-Cergue/1761
PPE Saint-Cergue/1762
PPE Saint-Cergue/1763
PPE Saint-Cergue/1764
PPE Saint-Cergue/1765
PPE Saint-Cergue/1766
PPE Saint-Cergue/1767
PPE Saint-Cergue/1768
PPE Saint-Cergue/1769
PPE Saint-Cergue/1770
PPE Saint-Cergue/1771
PPE Saint-Cergue/1772
PPE Saint-Cergue/1773
PPE Saint-Cergue/1774
PPE Saint-Cergue/1775
PPE Saint-Cergue/1776
PPE Saint-Cergue/1777
PPE Saint-Cergue/1778
PPE Saint-Cergue/1779
PPE Saint-Cergue/1780
PPE Saint-Cergue/1782
PPE Saint-Cergue/1783
PPE Saint-Cergue/1784
PPE Saint-Cergue/1785
PPE Saint-Cergue/1786
PPE Saint-Cergue/1787
PPE Saint-Cergue/1788
PPE Saint-Cergue/1789
PPE Saint-Cergue/1790
PPE Saint-Cergue/1791
PPE Saint-Cergue/1792
PPE Saint-Cergue/1793
PPE Saint-Cergue/1794
PPE Saint-Cergue/1795

Registre Foncier
La Côte

Date d'inscription: 16.07.1980

N° de pièce: 173707

Extrait du registre des droits

Règlement de PPE ID 012-2001/002184

Fonds servants

dominants ou bénéficiaires

PPE Saint-Cergue/1796
PPE Saint-Cergue/1797
PPE Saint-Cergue/1798
PPE Saint-Cergue/1815
PPE Saint-Cergue/1860
PPE Saint-Cergue/1861
PPE Saint-Cergue/1862
PPE Saint-Cergue/1863
PPE Saint-Cergue/1864
PPE Saint-Cergue/1865
PPE Saint-Cergue/1866

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

Aucun

Exercice:

Selon document scanné ci-annexé.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 04 décembre 2022: Aucune

1131 Tolochenaz, le 07 décembre 2022

h Le Conservateur du registre foncier

Emoluments fr. 20.-



ST-CERGUE VILLAGE

RESIDENCE " LA LICORNE "

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre I

Objet et limite du droit

- Article premier**
Bases légales
- La propriété par étage de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712 a à 712 t du code civil suisse.
- Article 2**
Force obligatoire
- Ce règlement est mentionné au Registre foncier du district de Nyon
- Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement.
- Article 3**
Désignation
- Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au cadastre de la Commune de St-Cergue

=====COMMUNE DE ST-CERGUE=====

<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>		<u>Surface</u>	<u>Est.fisc</u>
no.	no.		ares ca	
94	2	St-Cergue-La Vy Barro		
		Hôtel a.i. no. 15	1.24	
		Station-service a.i no.736	.52	
		Place jardin	14.78	
		Hôtel a.i. no.14	<u>2.15</u>	
		Mention: no.129080	18.69	335'000
		Précarité		

Il est précisé qu'une nouvelle désignation cadastrale apparaîtra au Registre foncier après démolition des bâtiments existants et achèvement des nouvelles constructions.

Chapitre II

Parts de copropriété ou lots

Article 4 Quotes-parts

L'immeuble est divisé en 77 parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotés COMME SUIT: 1)

selon tableau ci-annexé, lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif.

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

Chaque lot de copropriété comporte :

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

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

Article 5 Rectification

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

Chapitre III

Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 Parties privées

Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires :

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

- 1) Approuvé l'adjonction suivante, après le mot "suit": "ligne qua page deux: "
- a) 36 garages, soit : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.
 - b) 1 surface commerciale sur deux niveaux, soit: 3
 - c) 27 appartements sur un seul niveau, soit : 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 75, 88.
 - d) 12 appartements duplex, soit : 63/76, 64/77, 65 66/79, 67/80, 68/81, 69/82, 70/83, 71/84, 72/85 73/86, 74/87.
 - e) 1 surface commerciale sur deux niveaux, soit: 8

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

La présente désignation n'est qu'énonciation et non limitation.

Article 7
Parties communes

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

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

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Chapitre IV

Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

Article 8
en général

A – Parties privées

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

a) absences :

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

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

b) animaux :

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

**Article 9
en particulier**

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

a) modifications et travaux :

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

b) bruits - trépidations - odeurs et 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 ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

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

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

c) antennes :

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

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

d) enseignes :

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

e) entretien :

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

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

f) fenêtres et balcons :

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

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

g) gel :

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

h) harmonie et esthétique de l'immeuble :

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

i) ramonage :

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

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

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

j) réparations - accès des ouvriers :

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

k) responsabilité :

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

l) surcharge des planchers :

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

m) terrasses : et/ou balcons

les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses et/ou balcons doivent les maintenir en parfait état d'entretien. Ils sont personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait, directement ou indirectement, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supportent, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèrent nécessaires. En cas de carence, les travaux peuvent être commandés par l'administrateur, à leurs frais.

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

n) toiles de tente et nattes :

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

Article 10
Destination

Les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés.

Tout changement de destination doit être préalablement accepté par les deux tiers des copropriétaires et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Article 11
en général

B - Parties communes

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

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

Article 12
en particulier

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

a) ascenseur :

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

b) chambre à lessives - étendage :

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

c) chauffage :

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

d) conciergerie :

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

e) dépôt :

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

f) dévaloir :

s'il existe un dévaloir, toute chose jetée doit être emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc.

Les copropriétaires déposent dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, et, en général, tout objet pouvant obstruer le dévaloir.

g) dommages divers :

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

h) jardins et places de parc :

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

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

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

i) servitudes :

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

j) stationnement :

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

Chapitre V

Les charges et frais communs

Article 13
Définition-répartition

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

Article 14
Contributions

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

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 5%. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 7121, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.

Article 15
Charges

Les charges et frais communs comportent, en particulier :

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

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

f) Les frais de chauffage central et d'eau chaude

Article 16
Chauffage

Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires de la même façon que les autres charges communes. Ils sont englobés dans le même compte.

Article 17
Eau chaude

Il en est de même du coût de l'eau chaude et des frais d'entretien de l'installation.

Article 18
Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre les dégâts d'eau, les bris de glaces, responsabilité civile et accidents du concierge. L'administrateur est chargé de contracter ces polices au nom de la communauté.

Malgré cela, il est recommandé aux copropriétaires de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile ménage ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complémentaire pour leur mobilier.

D'autre part, il est rappelé que dans le canton de Vaud, l'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire.

Article 19
Fonds de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.

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

L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds.

Chapitre VI

Organisation

Article 20
Organes de la
communauté

Les organes de la communauté sont :

- A) L'assemblée des copropriétaires
- B) L'administrateur
- C) Le contrôle sera assuré par une fiduciaire.

A) L'assemblée des copropriétaires

Article 21
Compétences

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

Article 22
Réunion - Présidence

L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels.

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

Article 23
Convocations
et communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée 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.

	<p>L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite des copropriétaires disposant du cinquième des parts.</p> <p>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.</p> <p>Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, est réputée valable.</p>
Article 24 Procès-verbal	<p>Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.</p>
Article 25 Exercice du droit de vote	<p>Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant.</p> <p>Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la majorité qualifiée, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.</p> <p>Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.</p> <p>L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative.</p>
Article 26 Représentation	<p>Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.</p>
Article 27 Quorum	<p>L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.</p> <p>Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.</p> <p>La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.</p> <p>S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.</p>
Article 28 Majorités	<p>Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.</p> <p>Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).</p>
Article 29 Majorité simple	<p>La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, art. 647 b CCS réservé ; b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé ; c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur ; d) approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires ; e) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation ; f) donner décharge à l'administrateur ; g) conclure les polices d'assurances d'intérêt commun ; h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (article 712 t, al. 2 CCS) ; i) autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués ; j) désigner éventuellement l'organe de contrôle.

Article 30
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'utilité 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) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i, al. 2 CCS).

Article 31
Double majorité ou
majorité qualifiée

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

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

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

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

Article 32
Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

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

B) L'administration

Article 33
Election

L'assemblée 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, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Article 34
Attributions

L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

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

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

Article 35
Représentation

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

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

Article 36
Notifications

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

C) Le contrôle

Article 37
Désignation

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

Chapitre VII

**Constitution de droits réels
Cession de parts**

Article 38
Cession, usufruit,
droit d'habitation

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

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

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

Article 39
Droit de préemption

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

Article 40
Gages immobiliers

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

Chapitre VIII

Exclusion

Article 41
Exclusion

Un copropriétaire peut être exclu de la communauté s'il viole gravement et de façon 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 42
Motifs

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

- a) lorsque le 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 se trouvant dans ses propres locaux ;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires et s'oppose à la remise en état des lieux ou refuse de réparer les dommages ;
- d) lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible par leur comportement, une vie commune entre voisins, conforme au bon usage ;
- e) lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés de l'administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.

Article 43
Procédure

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

Chapitre IX

Clause compromissoire

Article 44

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

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

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

Chapitre X

Election de domicile et divers

Article 45
For

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

Article 46
Divers

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

Chapitre XI
Dispositions spéciales

- Article 47 Réunion de lots
La réunion de 2 ou plusieurs lots contigus en un seul est autorisée. Cette réunion entraînera une modification dans le tableau de répartition des millièmes pour les lots concernés.
Les frais relatifs à cette modification seront supportés par le ou les copropriétaires intéressés.
Les lots réunis pourront par la suite, au gré des intéressés ou de leurs ayants droit, être à nouveau séparés tels qu'ils l'étaient sur les plans déposés lors de l'édification du bâtiment.
Les travaux de subdivision devront être effectués aux frais des copropriétaires intéressés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou de l'architecte agréé par l'assemblée des copropriétaires.
- Article 48 Division de lot
La division d'un lot est également autorisée, les dispositions de l'article 47 sur la répartition des millièmes, les frais encourus, ainsi que sur tous travaux à effectuer étant applicables par analogie.
- Article 49 Antenne collective
L'immeuble est relié au réseau de radio (OUC) et de télévision de l'Association de l'Antenne Collective de Saint-Cergue (AAC). Les taxes d'utilisation dudit réseau font partie des charges communes imputables à l'ensemble des copropriétaires.
Le paiement desdites taxes se fera sur la base du règlement de l'AAC approuvé par la Municipalité de St-Cergue et incombera à l'administrateur de la propriété par étages qui les répartira entre chaque copropriétaire d'appartement. Cette répartition ne se fera pas proportionnellement à la valeur exprimée en pour mil de chaque lot mais à raison d'une unité par lot d'appartement.
Le présent article ne peut être modifié qu'à la majorité qualifiée de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts.
- Article 50 Charges et frais communs aux places de parc
Les charges et frais communs aux places de parc se répartissent entre les copropriétaires des trente-six parts à raison d'un trente-sixième par part.

ST-CERGUE VILLAGE

Résidence La Licorne

ANNEXE

Tableau de répartition par millièmes

<u>Lot no.</u>	<u>Désignation</u>	<u>Millièmes</u>
136	Niveau un: Parking	46,55
	à reporter	46,55

Lot no.	Désignation	Millièm
	report:	32,51
27 (teinté vermillon)	Niveau deux: un garage	1,42
28 (teinté outremer)	Niveau deux: un garage	1,42
29 (teinté jaune clair)	Niveau deux: un garage	1,42
30 (teinté vert foncé)	Niveau deux: un garage	1,38
31 (teinté sèpia)	Niveau deux: un garage	1,38
32 (teinté jaune foncé)	Niveau deux: un garage	1,38
33 (teinté carmin)	Niveau deux: un garage	1,38
34 (teinté bleu céleste)	Niveau deux: un garage	1,42
35 (teinté orange)	Niveau deux: un garage	1,42
36 (teinté violet)	Niveau deux: un garage modifié le 12 mars 1981	1,42
37 (teinté vert clair)	report Niveau deux: surface commerciale comportant notamment un bar, un local réserve, un disquaire, une loge, des toilettes femmes, des toilettes hommes, et Niveau trois relié par escalier intérieur: local d'accueil et ves- tiaire, entrée discothèque modifié le 15 mars 1982	46,55
38 Type A (teinté vermillon)	Niveau quatre: appartement de deux pièces et demie, comportant hall d'entrée, cuisine/bar, local douche, salle de bains, et deux terrasses. Niveau un: une cave	23,40

Lot No.	Désignation	Millièmes
	modifié le 15 mars 1987 report:	169,30
39 Type B' (teinté outremer)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	12,16
40 Type B (teinté jaune clair)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	12,16
41 Type C (teinté vert foncé)	Niveau quatre: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	15,63
42 Type D (teinté sèpia)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	12,40
43 Type E (teinté jaune foncé)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée, cuisine/bar, salle d'eau, WC séparé, un balcon Niveau un: une cave	16,38
44 Type H (teinté carmin)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	13,07
45 Type B' (teinté bleu céleste)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	<u>11,98</u>
	à reporter:	263,08

Lot no,	Désignation	Millièmes
	modifié le 15 mars 1982 report:	263,08
46 Type B (teinté orange)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	11,98
47 Type F (teinté violet)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, une terrasse Niveau un: une cave	12,60
48 Type B (teinté terre de sienne brûlée)	Niveau quatre: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, une terrasse Niveau un: une cave	12,16
49 Type G (teinté vert clair)	Niveau quatre: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, une terrasse Niveau un: une cave	16,59
50 Type H (teinté vermillon)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	13,04
51 Type B' (teinté outremer)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	12,16
52 Type K (teinté jaune clair)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	<u>12,63</u>
	à reporter:	354,24

Lot no.	Désignation	Millièmes
	modifié le 15 mars 1982	report: 354,24
53 Type G (teinté vert foncé)	Niveau cinq: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	15,92
54 Type D (teinté sépia)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	12,40
55 Type E (teinté jaune foncé)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée, cuisine/bar, salle d'eau, WC séparé, un balcon Niveau un: une cave	16,36
56 Type H (teinté carmin)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	13,10
57 Type B' (teinté bleu céleste)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	11,98
58 Type L' (teinté orange)	Niveau cinq: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	15,17
59 Type L (teinté violet)	Niveau cinq: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	<u>15,17</u>
	à reporter:	454,34

Lot no.	Désignation	Millièmes
	modifié le 15 mars 1982 report:	454,34
60 Type K (teinte terre de sienne brûlée)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	12,63
61 Type K' (teinte vert clair)	Niveau cinq: appartement de deux pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, salle d'eau avec WC, un balcon Niveau un: une cave	12,63
62 Type I (teinté gris)	Niveau cinq: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, local douche, salle de bains, un balcon Niveau un: une cave	20,60
63/76 Type M (teinté vermillon)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de deux pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; chambre, salle d'eau avec WC, et local de range- ment, au niveau supérieur. Niveau un: une cave	24,07
64/77 Type N (teinté outremer)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée, WC sé- paré, cuisine/bar, séjour et balcon au niveau inférieur; deux chambres et une salle d'eau avec WC au niveau supérieur Niveau un: une cave	22,77
65/78 Type P (teinté jaune clair)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; deux chambres, salle d'eau avec WC, et local de rangement, au niveau supérieur Niveau un: une cave	23,71
	à reporter:	570,75

Lot no.	Désignation	Millième:
	modifié le 15 mars 1982 report:	570,75
66/79 Type O (teinté vert foncé)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de quatre pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour, une chambre et balcon, au niveau inférieur; deux chambres, salle d'eau avec WC, et local de rangement, au niveau supérieur Niveau un: une cave	30,39
67/80 Type R (teinté sépia)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour, une chambre, et balcon, au niveau inférieur; une chambre et salle d'eau avec WC, au niveau supérieur Niveau un: une cave	24,12
68/81 Type S (teinté jaune foncé)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; deux chambres, et une salle d'eau avec WC, au niveau supérieur Niveau un: une cave	30,07
69/82 Type M (teinté carmin)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de deux pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; chambre, salle d'eau avec WC, et local de rangement, au niveau supérieur Niveau un: une cave	24,25
70/83 Type N (teinté bleu céleste)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; deux chambres et salle d'eau avec WC, au niveau supérieur Niveau un: une cave	<u>22,88</u>
	à reporter:	702,46

Lot no.	Désignation	Millièmes
	modifié le 15 mars 1982	report: 702,46
71/84 Type Q' (teinté orange)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; deux chambres, et une salle d'eau avec WC, au niveau supérieur Niveau un: une cave	28,65
72/85 Type Q (teinté violet)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; deux chambres, et une salle d'eau avec WC, au niveau supérieur Niveau un: une cave	28,65
73/86 Type P (teinté terre de sienne brûlée)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; deux chambres, salle d'eau avec WC, et local de rangement, au niveau supérieur Niveau un: une cave	23,35
74/87 Type P' (teinté vert clair)	Niveaux six et sept reliés par un escalier intérieur: appartement de trois pièces et demie, comportant hall d'entrée, WC séparé, cuisine/bar, séjour et balcon, au niveau inférieur; deux chambres, salle d'eau avec WC, et local de rangement, au niveau supérieur Niveau un: une cave	23,35
75 Type I (teinté gris)	Niveau six: appartement de trois pièces comportant hall d'entrée et coin cuisine, local douche, salle de bains, un balcon Niveau un: une cave	20,60
	à reporter:	827,06

Lot no.	Désignation	Millièmes
	modifié le 15 mars 1982 report:	827,06
88 Type I' (teinté gris)	Niveau sept: appartement de trois pièces, comportant hall d'entrée et coin cuisine, local douche, salle de bains Niveau un: une cave	16,80
89 (teinté jaune clair)	Niveaux deux et trois: surface disponible pour tout commerce l'occupant en tout ou partie représentant au total environ six cents mètres carrés. modifié le 15 mars 1982.	156,14
	Total des millièmes	1000,00 =====

Nyon, le sept juillet

mil neuf cent quatre-vingt

Signatures:



(Albert Ohayon)

Modifié le douze mars mil neuf cent quatre-vingt-un, annexes pages une deux et trois.



Modifié le dix-neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-un, article cinquante, chapitre onze, page douze

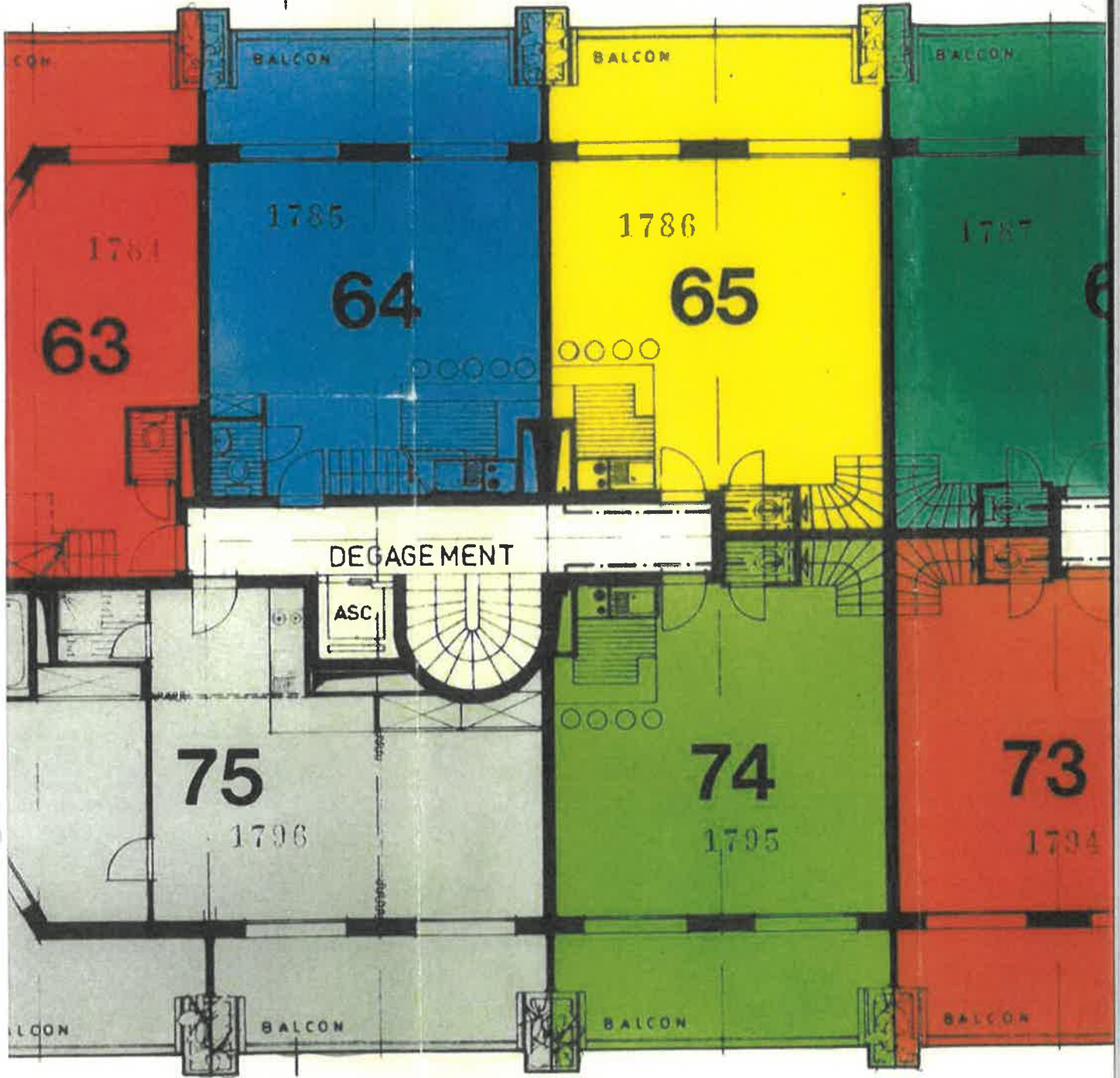
Lot n ^o .	Désignation	Millièmes
37	Niveau deux : surface commerciale comportant notamment un bar, un local réserve, une loge, des toilettes femmes, des toilettes hommes, Niveau trois relié par un escalier intérieur: entrée	89,02
89/1	Niveau deux : local réserve magasins, Niveau trois: surface commerciale	81,84
89/2	Niveau trois: surface commerciale	2,45
89/3	Niveau trois: surface commerciale	9,74
89/4	Niveau trois: surface commerciale	11,18
89/5	Niveau trois: surface commerciale	12,92
89/6	Niveau trois: surface commerciale	9,05
89/7	Niveau trois: surface commerciale	10,33
Total des millièmes		<u>1000,00</u> =====

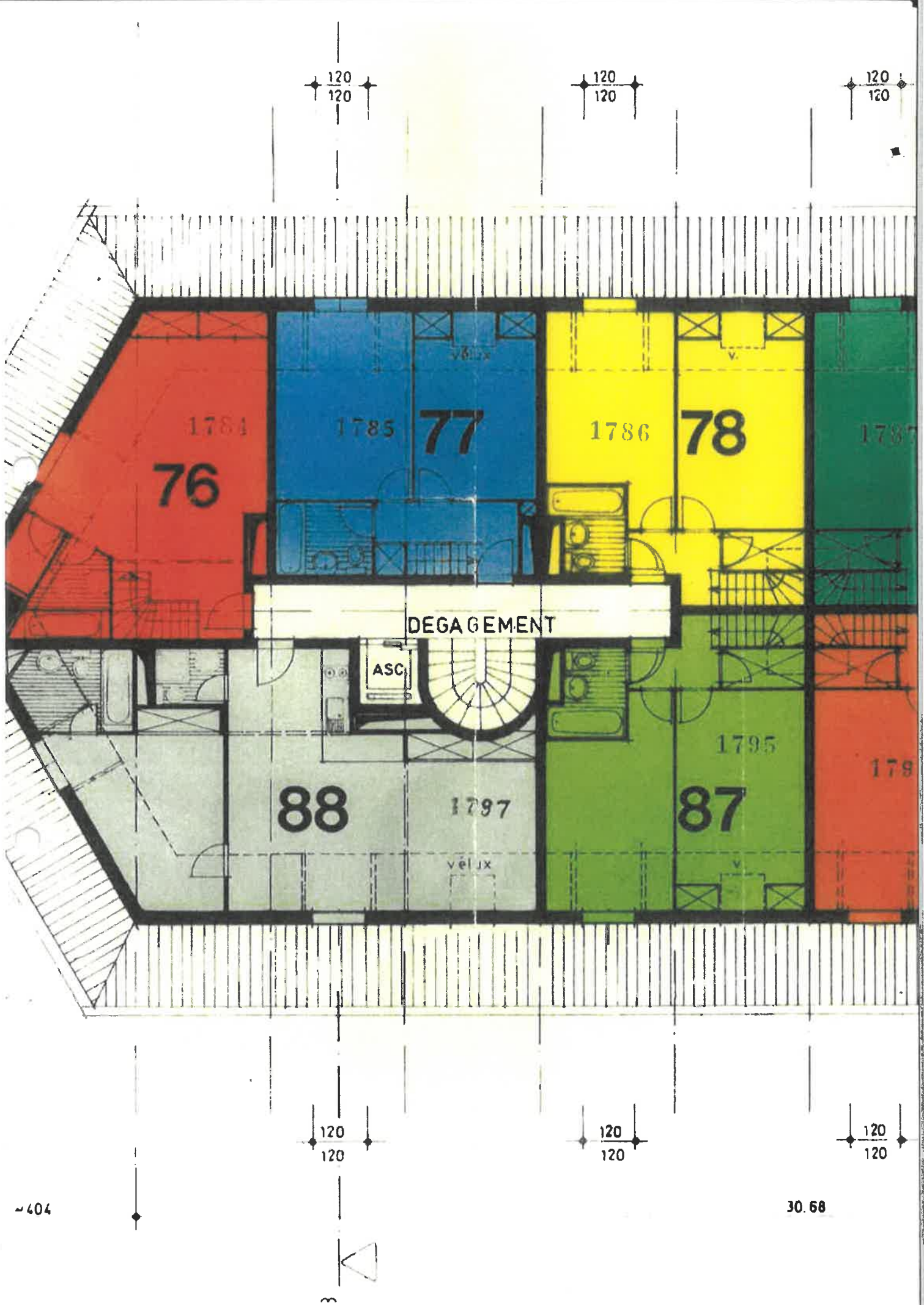
Modifié le 15 mars 1982.

signatures

Ry CV

DOSSIER DE PLANS





120
120

120
120

120
120

1784
76

1785
77

1786
78

1787

DEGAGEMENT

ASC

88

1797

87

1795

1798

120
120

120
120

120
120

404

30.68



DOSSIER PHOTO

Lot PPE RF 1786 - 2'371/100'000 de B-F 94
Ch. du Vieux-Château 2a - Résidence « La Licorne »
1264 St-Cergue

Façades et extérieurs :



Façade nord-ouest.



Façade nord-ouest.



Façade nord-ouest.



**Entrée
immeuble.**

Appartement niveau 6 :

Hall d'entrée.



Séjour.



Séjour.



Séjour / cuisine.



Séjour / coin à manger.



Cuisine.

**Salle de
douche.**



**Salle de
douche.**





Balcon sur façade nord-ouest, vue en direction nord-est.



Balcon sur façade nord-ouest, vue en direction sud-ouest.



Vue en direction nord-ouest.

Appartement niveau 7 :



**Escalier
privatif.**

Chambre 1.



Chambre 1.



Réduit.



Chambre 2.



Chambre 2.



Salle de bain.



**Palier niveau
7.**



**Escalier
d'immeuble.**



**Palier niveau
6.**



**Entrée
d'immeuble.**



Lot PPE RF 1848 - 1/36 de PPE 1'815
Ch. du Vieux-Château - Résidence « La Licorne »
1264 St-Cergue

Place de parc.



Accès garage souterrain collectif.