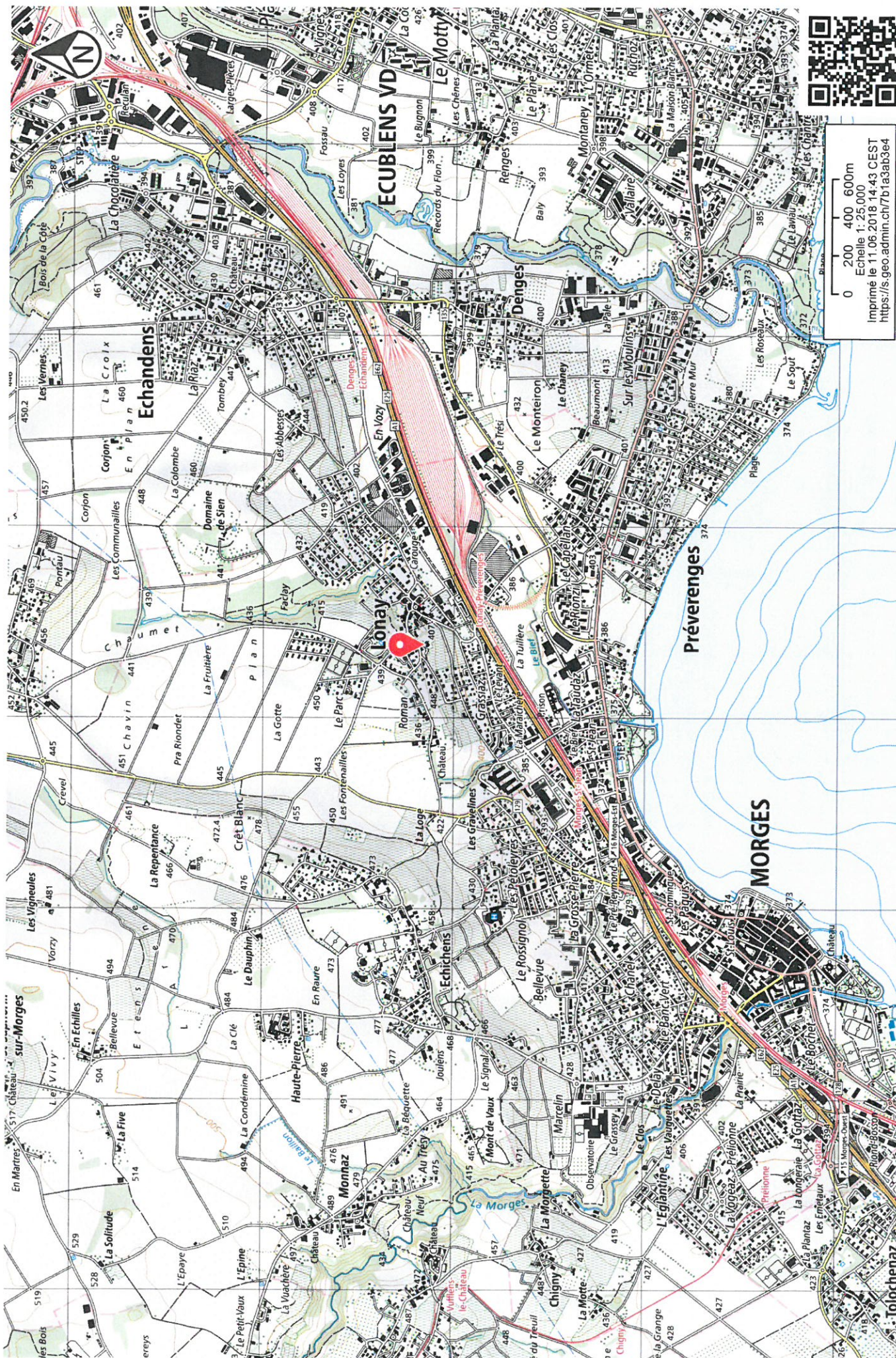




0 200 400 600m
Echelle 1: 25,000
Imprimé le 11.06.2018 14:43 CEST
<https://s.geo.admin.ch/7b1a3ab3e4>

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
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun Svizra
in collaboration with Esri



Extrait du registre foncier Bien-fonds Lonay / 1

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 171 Lonay
 Tenue du registre foncier fédérale
 Numéro d'immeuble 1
 Forme de registre foncier fédérale
 E-GRID CH 58558 34588 25
 Surface 5'445 m², numérisé
 Mutation 21.03.2005 010-2005/798/0 Division de bien-fonds (- 21923 m² à plle 1676)
 20.05.2005 010-2005/1478/0 Division de bien-fonds (-710 m²) à plle 1678 et (-1875 m²) à plle 1679
 16.12.2008 010-2008/4299/0 Cadastration
 13.06.2013 010-2013/2048/0 Rectification No de plan

Autre(s) plan(s):

No plan: 1
 Désignation de la situation Chemin de Ruffy 3
 Couverture du sol Bâtiment(s), 435 m²
 Jardin, 4'754 m²
 Accès, place privée, 256 m²

Bâtiments/Constructions

Habitation, N° d'assurance:
 152, 435 m²
 Garage, N° d'assurance:
 1112
 Surface totale 569 m²
 (souterrain, sur plusieurs
 immeubles)

Mention de la mensuration officielle

Observation

Feuille de dépendance

Estimation fiscale

0.00

2005 (20.02.2006)

Propriété

PPE Lonay 171/1-1 pour 179/1'000 05.08.2005 010-2005/2431/0 Constitution de PPE
 PPE Lonay 171/1-2 pour 190/1'000 05.08.2005 010-2005/2431/0 Constitution de PPE
 PPE Lonay 171/1-3 pour 356/1'000 05.08.2005 010-2005/2431/0 Constitution de PPE
 PPE Lonay 171/1-4 pour 275/1'000 05.08.2005 010-2005/2431/0 Constitution de PPE

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

05.08.2005 010-2005/2431/0 Gages sur les parts ID.010-2005/001144
 24.11.2017 010-2017/7892/0 (C) Administrateur ID.010-2017/002869
 en faveur de Roland Savary Immobilier SA, Oron (IDE
 : CHE-115.622.056)

Servitudes

08.10.1936 010-145309 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.010-2002/003402
 en faveur de B-F Lonay 171/390
 en faveur de B-F Lonay 171/401
 en faveur de B-F Lonay 171/441
 en faveur de B-F Lonay 171/450
 en faveur de B-F Lonay 171/451
 en faveur de B-F Lonay 171/460
 en faveur de B-F Lonay 171/461
 en faveur de B-F Lonay 171/468
 en faveur de B-F Lonay 171/897
 en faveur de B-F Lonay 171/1676
 en faveur de B-F Lonay 171/1678
 en faveur de B-F Lonay 171/1679
 08.10.1936 010-145309 (D) Canalisation(s) d'égouts ID.010-2002/003402
 à la charge de B-F Lonay 171/401
 à la charge de B-F Lonay 171/441
 à la charge de B-F Lonay 171/450
 à la charge de B-F Lonay 171/451
 à la charge de B-F Lonay 171/460
 à la charge de B-F Lonay 171/461
 à la charge de B-F Lonay 171/468
 à la charge de B-F Lonay 171/656
 à la charge de B-F Lonay 171/1678
 23.04.1968 010-154287 (C) Canalisation(s) souterraine de câble électrique à
 haute tension ID.010-2003/009338
 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A.,

	Morges	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.010-2005/000592 en faveur de B-F Lonay 171/1679	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.010-2005/000592 à la charge de B-F Lonay 171/1679	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°2 ID.010-2005/000594 en faveur de PPE Lonay 171/1679-4	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°3 ID.010-2005/000595 en faveur de PPE Lonay 171/1679-3	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°4 ID.010-2005/000596 en faveur de PPE Lonay 171/1679-3	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°5 ID.010-2005/000597 en faveur de PPE Lonay 171/1679-2	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°6 ID.010-2005/000598 en faveur de PPE Lonay 171/1679-2	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°7 ID.010-2005/000599 en faveur de PPE Lonay 171/1679-1	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°8 ID.010-2005/000600 en faveur de PPE Lonay 171/1679-1	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°9 ID.010-2005/000601 en faveur de PPE Lonay 171/1679-2	23.05.2014 010-2014/2078/0
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°10 ID.010-2005/000602 en faveur de PPE Lonay 171/1-3	14.12.2005 010-2005/4014/0
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°11 ID.010-2005/000603 en faveur de PPE Lonay 171/1-3	14.12.2005 010-2005/4014/0
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°12 ID.010-2005/000604 en faveur de PPE Lonay 171/1679-5	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°13 ID.010-2005/000605 en faveur de PPE Lonay 171/1679-5	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°14 ID.010-2005/000606 en faveur de PPE Lonay 171/1679-6	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°15 ID.010-2005/000607 en faveur de PPE Lonay 171/1679-6	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°16 ID.010-2005/000608 en faveur de PPE Lonay 171/1-1	03.08.2006 010-2006/2260/0
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°17 ID.010-2005/000609 en faveur de PPE Lonay 171/1-1	03.08.2006 010-2006/2260/0
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°18 ID.010-2005/000610 en faveur de PPE Lonay 171/1-2	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°19 ID.010-2005/000611 en faveur de PPE Lonay 171/1-4	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de place de parc intérieure n°20 ID.010-2005/000612 en faveur de PPE Lonay 171/1-4	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.010-2005/000614 en faveur de B-F Lonay 171/1679	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.010-2005/000614 à la charge de B-F Lonay 171/1679	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Usage de places de parc extérieures pour visiteurs ID.010-2005/000615 à la charge de B-F Lonay 171/1679	
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Usage de places de parc extérieures pour visiteurs	

	ID.010-2005/000616 en faveur de B-F Lonay 171/1679
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Passage à pied et pour véhicules de services ID.010-2005/000617 en faveur de B-F Lonay 171/1679
20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Passage à pied et pour véhicules de services ID.010-2005/000617 à la charge de B-F Lonay 171/1679
20.05.2005 010-2005/1478/0	(C) Canalisation(s) quelconques ID.010-2005/000621 en faveur de B-F Lonay 171/1679
20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Canalisation(s) quelconques ID.010-2005/000621 à la charge de B-F Lonay 171/1679
05.08.2005 010-2005/2431/0	(C) Usage de jardin ID.010-2005/001140 en faveur de PPE Lonay 171/1-1
05.08.2005 010-2005/2431/0	(C) Usage de jardin ID.010-2005/001141 en faveur de PPE Lonay 171/1-2
05.08.2005 010-2005/2431/0	(C) Usage de jardin ID.010-2005/001142 en faveur de PPE Lonay 171/1-3
05.08.2005 010-2005/2431/0	(C) Usage de jardin ID.010-2005/001143 en faveur de PPE Lonay 171/1-4

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 06.06.2018 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Lonay / 1-2

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	171 Lonay
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1-2
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 30766 51465 64
Immeuble de base	B-F Lonay 171/1
Quote-part	190/1'000
Droit exclusif	Rez-de-chaussée et 1er étage : Appartement C3 en duplex de 163.7 m2 environ avec balcons et cave, constituant le lot n° 2 des plans Chemin de Ruffy 3
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'377'000.00 2009 (08.10.2010)

Propriété

Propriété individuelle	
Omnès Yves 07.10.1959,	30.06.2009 010-2009/2105/0 Achat

Mentions

05.08.2005 010-2005/2431/0	Règlement de PPE ID.010-2005/001138
----------------------------	-------------------------------------

Servitudes

20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Usage de place de parc intérieure n°18 ID.010-2005/000610 à la charge de B-F Lonay 171/1
05.08.2005 010-2005/2431/0	(D) Usage de jardin ID.010-2005/001141 à la charge de B-F Lonay 171/1

Charges foncières

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Usage de place de parc intérieure n°18, ID.010-2005/000610	Cette servitude s'exerce sur la place de parc intérieure n°18, teintée en vert sur le plan annexé. Cette place de parc intérieure est située dans le parking souterrain qui sera construit à cheval sur les parcelles 1 et 1679 de Lonay. Cette servitude confère à la bénéficiaire le droit exclusif d'utiliser la place de parc numérotée 18 sur ledit plan de servitude. Cette servitude de place de parc intérieure est stipulée cessible et successible. Elle peut être transformée en servitude foncière et inversement à nouveau en servitude personnelle. La bénéficiaire pourra donc librement céder tout ou partie de ses droits à des tiers aux conditions qu'elle fixera. Les frais de construction et d'entretien du parking et des places de parc intérieures, seront supportés par le ou les bénéficiaire(s) des places de parc, à raison d'un vingtième par place de parc.
Mention, Règlement de PPE, ID.010-2005/001138	Selon document scanné annexé.
Servitude, Usage de jardin, ID.010-2005/001141	Le propriétaire du lot numéro 2 a l'usage exclusif du jardin entouré d'un liseré bleu sur le plan des aménagements extérieurs annexé.
Annotation, Inscription provisoire gage immobilier, ID.010-2016/002464	Conditions du droit selon PJ.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.010-2017/000493	Conditions du droit selon PJ.

Droits de gage immobilier

30.06.2009 010-2009/2106/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2005/000340, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-4 Créancier hypothécaire Valiant Bank AG (Banque Vallant SA), Berne (IDE : CHE-105.944.759)	07.12.2016 010-2016/5622/0
05.08.2005 010-2005/2431/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 900'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2005/000338, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-4 Primé par servitude ID.010-2005/001140 Usage, C, sur B-F Lonay 171/1 Primé par servitude ID.010-2005/001141 Usage, C, sur B-F Lonay 171/1 Primé par servitude ID.010-2005/001141 Usage, D Primé par servitude ID.010-2005/001141 Usage, D Primé par servitude ID.010-2005/001142 Usage, C, sur B-F Lonay	05.08.2005 010-2005/2431/0 05.08.2005 010-2005/2431/0 05.08.2005 010-2005/2431/0 05.08.2005 010-2005/2431/0 05.08.2005 010-2005/2431/0

171/1

Primé par servitude ID.010-2005/001143 Usage, C, sur B-F Lonay
171/1

05.08.2005 010-2005/2431/0

- 01.09.2010 010-2010/2933/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 700'000.00, 3ème rang, intérêt max. 10%, ID.010-2010/000431, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-4
- 02.12.2010 010-2010/4169/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'000'000.00, 4ème rang, intérêt max. 10%, ID.010-2010/000571, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-4
- 04.06.2015 010-2015/2310/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'300'000.00, 5ème rang, intérêt max. 10%, ID.010-2015/000356, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-4
- Observation: Modification de la clause de dénonciation.

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 27.06.2018 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Lonay / 1-4

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	171 Lonay
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1-4
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 32761 46565 14
Immeuble de base	B-F Lonay 171/1
Quote-part	275/1'000
Droit exclusif	Rez-de-chaussée, 2ème étage et combles : Appartement C4 en duplex de 236.9 m2 environ avec balcon et cave, constituant le lot n° 4 des plans Chemin de Ruffy 3
Observation	
Feuille de dépendance	
Estimation fiscale	1'993'000.00 2009 (08.10.2010)

Propriété

Propriété individuelle	
Omnès Yves 07.10.1959,	30.06.2009 010-2009/2105/0 Achat

Mentions

05.08.2005 010-2005/2431/0	Règlement de PPE ID.010-2005/001138
----------------------------	-------------------------------------

Servitudes

20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Usage de place de parc intérieure n°19 ID.010-2005/000611 à la charge de B-F Lonay 171/1
20.05.2005 010-2005/1478/0	(D) Usage de place de parc intérieure n°20 ID.010-2005/000612 à la charge de B-F Lonay 171/1
05.08.2005 010-2005/2431/0	(D) Usage de jardin ID.010-2005/001143 à la charge de B-F Lonay 171/1

Charges foncières

Aucun(e)

Exercices des droits

Servitude, Usage de place de parc intérieure n°19, ID.010-2005/000611	Cette servitude s'exerce sur la place de parc intérieure n°19, teintée en vert sur le plan annexé. Cette place de parc intérieure est située dans le parking souterrain qui sera construit à cheval sur les parcelles 1 et 1679 de Lonay. Cette servitude confère à la bénéficiaire le droit exclusif d'utiliser la place de parc numérotée 19 sur ledit plan de servitude. Cette servitude de place de parc intérieure est stipulée cessible et successible. Elle peut être transformée en servitude foncière et inversement à nouveau en servitude personnelle. La bénéficiaire pourra donc librement céder tout ou partie de ses droits à des tiers aux conditions qu'elle fixera. Les frais de construction et d'entretien du parking et des places de parc intérieures, seront supportés par le ou les bénéficiaire(s) des places de parc, à raison d'un vingtième par place de parc.
Servitude, Usage de place de parc intérieure n°20, ID.010-2005/000612	Cette servitude s'exerce sur la place de parc intérieure n°20, teintée en vert sur le plan annexé. Cette place de parc intérieure est située dans le parking souterrain qui sera construit à cheval sur les parcelles 1 et 1679 de Lonay. Cette servitude confère à la bénéficiaire le droit exclusif d'utiliser la place de parc numérotée 20 sur ledit plan de servitude. Cette servitude de place de parc intérieure est stipulée cessible et successible. Elle peut être transformée en servitude foncière et inversement à nouveau en servitude personnelle. La bénéficiaire pourra donc librement céder tout ou partie de ses droits à des tiers aux conditions qu'elle fixera. Les frais de construction et d'entretien du parking et des places de parc intérieures, seront supportés par le ou les bénéficiaire(s) des places de parc, à raison d'un vingtième par place de parc.
Mention, Règlement de PPE, ID.010-2005/001138	Selon document scanné annexé.
Servitude, Usage de jardin, ID.010-2005/001143	Le propriétaire du lot numéro 4 a l'usage exclusif du jardin entouré d'un liseré vert sur le plan des aménagements extérieurs annexé.
Annotation, Inscription provisoire gage immobilier, ID.010-2016/002465	Conditions du droit selon P.J.
Annotation, Restriction du droit d'aliéner, procédé LP, ID.010-2017/000493	Conditions du droit selon P.J.

Droits de gage immobilier

05.08.2005 010-2005/2431/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2005/000340, Droit de gage collectif, avec
----------------------------	--

Lonay/1-2		
	Créancier hypothécaire Valiant Bank AG (Banque Valiant SA), Berne (IDE : CHE-105.944.759)	07.12.2016 010-2016/5622/0
	Primé par servitude ID.010-2005/001140 Usage, C, sur B-F Lonay 171/1	05.08.2005 010-2005/2431/0
	Primé par servitude ID.010-2005/001141 Usage, C, sur B-F Lonay 171/1	05.08.2005 010-2005/2431/0
	Primé par servitude ID.010-2005/001142 Usage, C, sur B-F Lonay 171/1	05.08.2005 010-2005/2431/0
	Primé par servitude ID.010-2005/001143 Usage, C, sur B-F Lonay 171/1	05.08.2005 010-2005/2431/0
	Primé par servitude ID.010-2005/001143 Usage, D	05.08.2005 010-2005/2431/0
	Primé par servitude ID.010-2005/001143 Usage, D	05.08.2005 010-2005/2431/0
30.06.2009 010-2009/2106/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 900'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2005/000338, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-2	
01.09.2010 010-2010/2933/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 700'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2010/000431, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-2	
02.12.2010 010-2010/4169/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'000'000.00, 4ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2010/000571, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-2	
04.06.2015 010-2015/2310/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'300'000.00, 5ème rang, Intérêt max. 10%, ID.010-2015/000356, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Lonay/1-2	
Observation:		Modification de la clause de dénonciation.

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 27.06.2018 Aucun(e)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Passage à pied et pour tous véhicules ID 010-2005/000592
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	20.05.2005
No d'affaire	010-2005/1478/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/000592
Description	Passage à pied et pour tous véhicules
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	B-F Lonay/1679
B-F Lonay/1679	B-F Lonay/1

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce selon le tracé teinté en orange sur le plan annexé, dont le comparant a pris connaissance par le notaire, qu'il a approuvé et signé.

Cette servitude permet l'accès aux places de stationnement qui seront situées dans le parking souterrain qui sera construit à cheval sur les parcelles 1 et 1679 de Lonay, ainsi que la circulation dans ledit garage.

Les frais de construction et d'entretien du passage objet de la servitude seront supportés par les bénéficiaires des servitudes de place de parc situées dans le parking souterrain, à raison d'un vingtième par place de parc.

RF 2005/2380 du 2 août 2005 :

L'exercice de la servitude RF 2005/1478-ID 2005/592 de passage à pied et pour tous véhicules est modifié soit agrandi. L'assiette de la servitude s'exerce désormais sur la nouvelle zone teintée en orange sur le plan annexé.

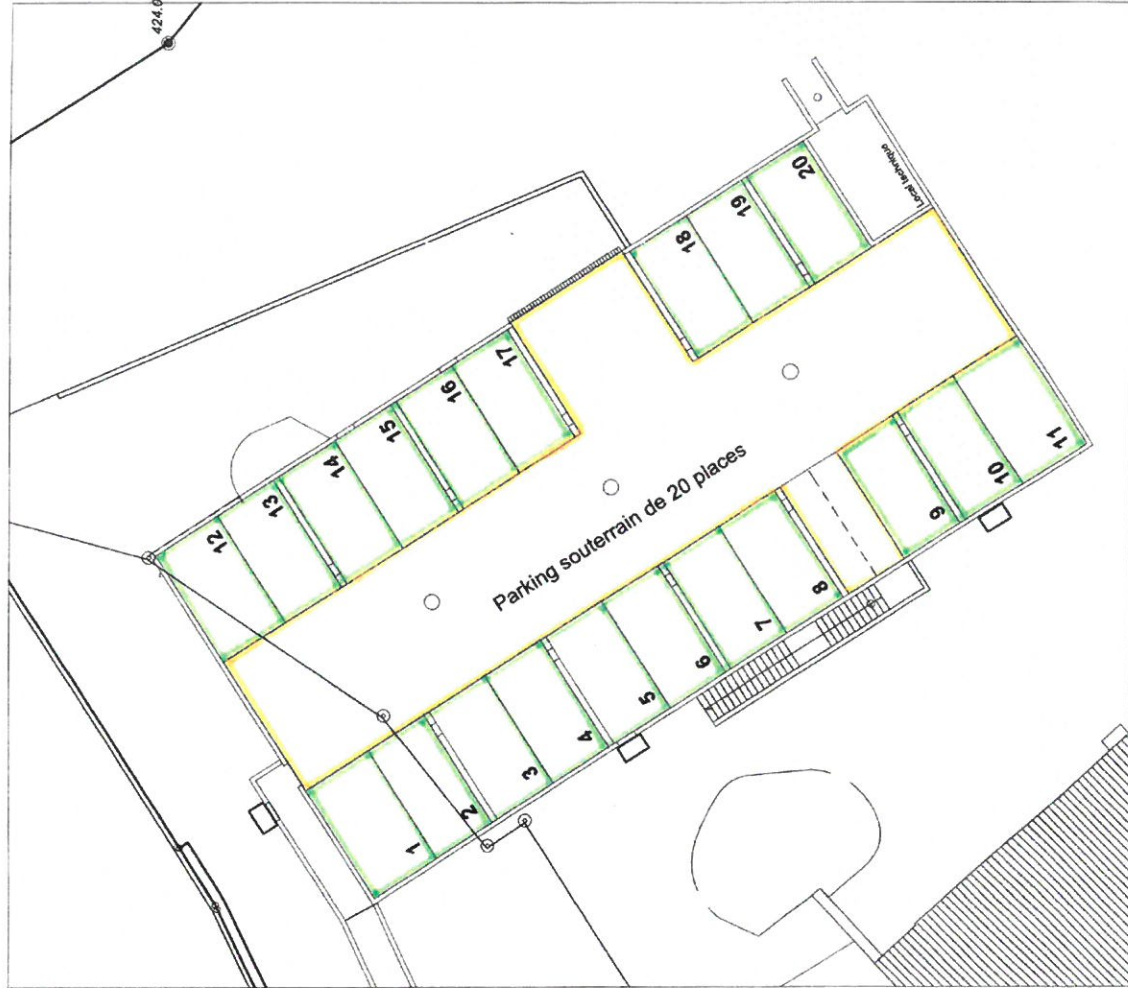
Les frais de construction et d'entretien du local technique et de l'escalier permettant de sortir sur la parcelle 1 de Lonay seront supportés par les propriétaires de la propriété par étages qui sera constituée sur ce bien-fonds.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 06.06.2018 Aucun(e)

Les Résidences du Château SA		Format : 0,26 m2			
Château de Lonay		Echelle : 1 :200			
Transformation du Château Parking ID 2005/592 ID 2005/593 à 2005/612 Architecte Gérard Chevalier sa Bureau d'ingénieurs diplômés, s.l.a 36, rue des Charpentiers CP - CH - 1110 Morges 1 Tél. +41/ 21/ 804 75 40 Fax +41/ 21/ 804 75 41 ing@chevaliersa.ch www.chevaliersa.ch		Mod.	Date	Dessin	Contr.
		A	18.07.05	JLS	JLS
		B			
		C			
		D			
Liste n° : N° 0432-41					

Mod.	Date	Dessin	Contr.	Objet
A				
B				
C				
D				
E				



Raphael GIANNINI

R. Giannini
Grosche in Mandat
Pierre Fodor
Jean-Beat Marti
M. Marti

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Passage à pied et pour tous véhicules ID 010-2005/000614
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	20.05.2005
No d'affaire	010-2005/1478/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/000614
Description	Passage à pied et pour tous véhicules
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	B-F Lonay/1679
B-F Lonay/1679	B-F Lonay/1

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce selon le tracé teinté en jaune sur le plan annexé, dont le comparant a pris connaissance par le notaire, qu'il a approuvé et signé.

Cette servitude permet la circulation en surface et l'accès au garage souterrain.

Les frais de construction et d'entretien du passage seront supportés par les propriétaires des parcelles 1 et 1679 de Lonay, à raison d'une demie chacun.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 06.06.2018 Aucun(e)



La Croix

1676

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Usage de places de parc extérieures pour visiteurs ID 010-2005/000616
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	20.05.2005
No d'affaire	010-2005/1478/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/000616
Description	Usage de places de parc extérieures pour visiteurs
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	B-F Lonay/1679

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Ces servitudes s'exercent sur les 2 places de parc visiteurs teintées en brun sur le plan de servitude annexé.

Ces places de parc extérieures peuvent aussi être utilisées par les visiteurs des propriétaires du fonds servants.

Les frais de construction et d'entretien de ces places de parc extérieures seront supportés par les propriétaires des parcelles 1 et 1679 de Lonay, à raison d'une demie chacun.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 06.06.2018 Aucun(e)



La Croix

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Passage à pied et pour véhicules de services ID 010-2005/000617
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	20.05.2005
No d'affaire	010-2005/1478/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/000617
Description	Passage à pied et pour véhicules de services
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	B-F Lonay/1679
B-F Lonay/1679	B-F Lonay/1

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce selon le tracé teinté en bleu sur le plan de servitudes annexé. Seul le passage à pied est autorisé, à l'exception des véhicules de services ou de déménagement.

Les frais de construction et d'entretien du passage seront supportés par les propriétaires des parcelles 1 et 1679 de Lonay, à raison d'un tiers pour la parcelle 1679 et de deux tiers pour la parcelle 1 de Lonay.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 06.06.2018 Aucun(e)

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Usage de place de parc intérieure n°18 ID 010-2005/000610
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	20.05.2005
No d'affaire	010-2005/1478/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/000610
Description	Usage de place de parc intérieure n°18
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	PPE Lonay/1-2

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce sur la place de parc intérieure n°18, teintée en vert sur le plan annexé.

Cette place de parc intérieure est située dans le parking souterrain qui sera construit à cheval sur les parcelles 1 et 1679 de Lonay.

Cette servitude confère à la bénéficiaire le droit exclusif d'utiliser la place de parc numérotée 18 sur ledit plan de servitude.

Cette servitude de place de parc intérieure est stipulée cessible et successible. Elle peut être transformée en servitude foncière et inversement à nouveau en servitude personnelle.

La bénéficiaire pourra donc librement céder tout ou partie de ses droits à des tiers aux conditions qu'elle fixera.

Les frais de construction et d'entretien du parking et des places de parc intérieures, seront supportés par le ou les bénéficiaire(s) des places de parc, à raison d'un vingtième par place de parc.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 06.06.2018 Aucun(e)

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Usage de place de parc intérieure n°19 ID 010-2005/000611
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	20.05.2005
No d'affaire	010-2005/1478/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/000611
Description	Usage de place de parc intérieure n°19
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	PPE Lonay/1-4

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce sur la place de parc intérieure n°19, teintée en vert sur le plan annexé.

Cette place de parc intérieure est située dans le parking souterrain qui sera construit à cheval sur les parcelles 1 et 1679 de Lonay.

Cette servitude confère à la bénéficiaire le droit exclusif d'utiliser la place de parc numérotée 19 sur ledit plan de servitude.

Cette servitude de place de parc intérieure est stipulée cessible et successible. Elle peut être transformée en servitude foncière et inversement à nouveau en servitude personnelle.

La bénéficiaire pourra donc librement céder tout ou partie de ses droits à des tiers aux conditions qu'elle fixera.

Les frais de construction et d'entretien du parking et des places de parc intérieures, seront supportés par le ou les bénéficiaire(s) des places de parc, à raison d'un vingtième par place de parc.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 15.07.2018 Aucun(e)

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Usage de place de parc intérieure n°20 ID 010-2005/000612
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	20.05.2005
No d'affaire	010-2005/1478/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/000612
Description	Usage de place de parc intérieure n°20
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	PPE Lonay/1-4

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce sur la place de parc intérieure n°20, teintée en vert sur le plan annexé.

Cette place de parc intérieure est située dans le parking souterrain qui sera construit à cheval sur les parcelles 1 et 1679 de Lonay.

Cette servitude confère à la bénéficiaire le droit exclusif d'utiliser la place de parc numérotée 20 sur ledit plan de servitude.

Cette servitude de place de parc intérieure est stipulée cessible et successible. Elle peut être transformée en servitude foncière et inversement à nouveau en servitude personnelle.

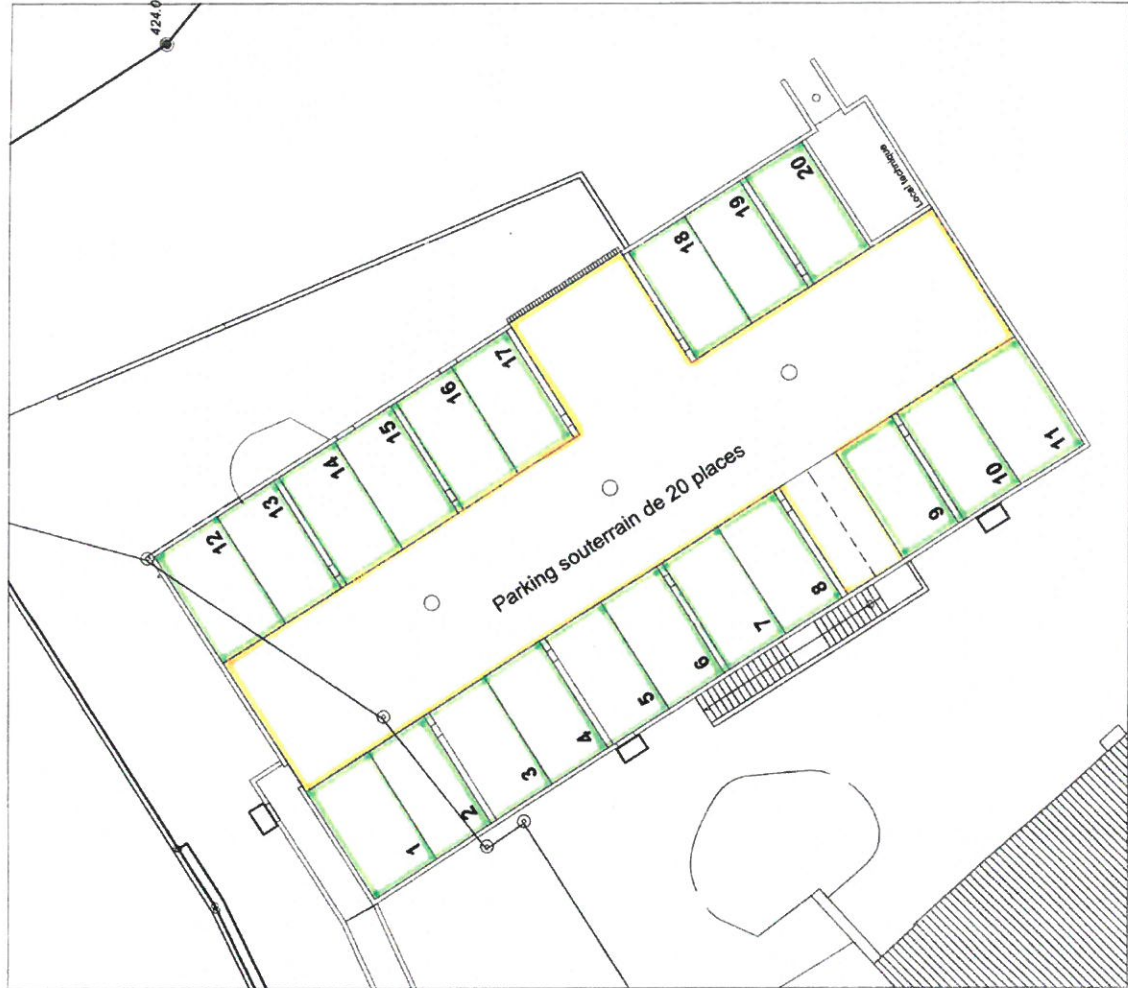
La bénéficiaire pourra donc librement céder tout ou partie de ses droits à des tiers aux conditions qu'elle fixera.

Les frais de construction et d'entretien du parking et des places de parc intérieures, seront supportés par le ou les bénéficiaire(s) des places de parc, à raison d'un vingtième par place de parc.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 15.07.2018 Aucun(e)

Les Résidences du Château SA		Format : 0,26 m2		
Château de Lonay		Echelle : 1 :200		
Transformation du Château ID 2005/592 ID 2005/593 à 2005/612 Parking Plans PPE Architecte		Mod.	Date	
		A	18.07.05	
		B	JLS	
		C	JLS	
		D	JLS	
Gérard Chevalier sa Bureau d'ingénieurs diplômés, sia 36, rue des Charpentiers CP - CH - 1110 Morges 1 Tél. +41/ 21/ 804 75 40 Fax +41/ 21/ 804 75 41 ing@chevaliersa.ch www.chevaliersa.ch		Cont.	JLS	
Liste n° : N° 0432-41				
Mod.	Date	Dessin	Cont.	Objet
A				
B				
C				
D				
E				



Raphael GIANNINI

R. Giannini
Gravelier in Mandat
Pierre Fara
Mr. Marti
Jean-Beat Marti

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Usage de jardin ID 010-2005/001141
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	05.08.2005
No d'affaire	010-2005/2431/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/001141
Description	Usage de jardin
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	PPE Lonay/1-2

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Le propriétaire du lot numéro 2 a l'usage exclusif du jardin entouré d'un liséré bleu sur le plan des aménagements extérieurs annexé.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 15.07.2018 Aucun(e)

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Usage de jardin ID 010-2005/001143
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	05.08.2005
No d'affaire	010-2005/2431/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2005/001143
Description	Usage de jardin
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Lonay/1	PPE Lonay/1-4

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Le propriétaire du lot numéro 4 a l'usage exclusif du jardin entouré d'un liseré vert sur le plan des aménagements extérieurs annexé.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 15.07.2018 Aucun(e)



R. Giannini

Division assurance

Rue Louis-de-Savoie 90
Case postale 43
1110 Morges 1
www.eca-vaud.ch



Propriétaire :

PPE Le Château
Ch. de Ruffy 3
Case postale 82
1027 Lonay

Roland Savary Immobilier SA
Le Bourg 15
Case postale 84
1610 Oron-la-Ville

Morges, le 19 avril 2007
Réédité le 10 août 2017

Police d'assurance Bâtiment

Commune :	171 Lonay	Numéro assuré :	10.00.11.81.44
Bâtiment :	152	Numéro police :	100199796-0/3
		Effet le :	08.03.2007

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGE AVEC L'ECA

Pour 2017, indice 125		4'924'358.00	Volume total :	5'766 m3
Valeur indexée	Fr.			
Prime annuelle brute	Fr.	3416.61	(limbre fédéral non compris)	

Situation : Lonay, Ch. de Ruffy 3
Affectation : Habitation
Dernière estimation : 22.02.2007

Couverture(s) complémentaire(s) au premier risque :

	Date début	Date fin	Premier risque	Fr.
Côté cour, Côté jardin	08.03.2007		Premier risque	Fr. 200'000.00
Monuments historiques	08.03.2007		Premier risque	Fr. 400'000.00

Conditions spéciales et/ou observations :

Les voies de recours sont indiquées au verso.

Monument historique

Le bâtiment assuré fait l'objet d'un arrêté de classement au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites. L'arrêté de classement des antiquités et des monuments historiques, précise quels sont les éléments recensés comme tels. L'assurance complémentaire pour restauration historique est conclue au premier risque et en cas de sinistre aucune sous-assurance n'est applicable. L'ECA, sur la base des justificatifs, rembourse les frais engendrés selon les règles de l'art exigées pour la reconstruction et la remise en état des parties ou éléments recensés, déduites ou endommagées à la suite d'un événement assuré. L'indemnité est limitée par la somme d'assurance. L'ayant droit, en cas de sinistre, supporte une franchise de 15 % de l'indemnité allouée, mais au minimum Fr. 15'000.00.

Couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin"

La police d'assurance comprend, à concurrence de la somme indiquée, les garanties selon conventions particulières Côté cour, Côté jardin, (voir conditions d'assurance annexées, édition 5.97/m. à j. 03)

Division assurance

Rue Louis-de-Savoie 90
Case postale 43
1110 Morges 1
www.eca-vaud.ch



Police d'assurance Bâtiment

Commune :	171 Lonay	Numéro assuré :	10.00.11.81.44
Bâtiment :	152	Numéro police :	100199796-0/3
		Effet le :	08.03.2007

VEUILLEZ RAPPELER LES DONNEES CI-DESSUS DANS TOUTE CORRESPONDANCE ECHANGE AVEC L'ECA

Conditions spéciales et/ou observations :

Convention particulière selon l'article 9a) alinéa 1 chiffre 1 de la LAIEN

(Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels).
Les constructions ou parties de constructions facilement transportables ou qui sont particulièrement exposées à subir des détériorations par les forces naturelles en raison de leur nature ou situation (y compris les installations solaires qui présentent une résistance à la grêle (RG) inférieure à 3 au moment de leur installation) sont indemnisées à la valeur actuelle en cas de dommages éléments naturels.

Motif :

Mise à jour administrative

Commune **171 Lonay**
Bâtiment **1112**
Référence **100259925-0/1**

Monsieur
Yves Furer
Ch. de Ruffy 5
1027 Lonay

PPE La Ferme du Château
1027 Lonay

Parking souterrain

Emplacement: Lonay, Ch. de Ruffy 3 5
Année construction: 2005
Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Parking souterrain	592	3	1'776	551'660.18
Passage souterrain				124'247.79
Total:			1'776	675'908.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>	<u>Coût</u>
Parking souterrain	100.00	675'907.97	
Total:	100.00	675'908.00	

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)
20'000.00

Année/indice 2011 / 117
Date d'effet 01.11.07
Date d'édition 20.10.11

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



Service Immeubles,
Patrimoine et Logistique

Division Patrimoine
Place de la Riponne 10 - 1014 Lausanne - 021 316 73 38

■ ECA 152

Parcelle 1

3 Chemin de Ruffy Lonay

❖ MAISON DE MAÎTRE (CHATEAU DE LONAY)

Note 2

Protection en vigueur: INV du 20.03.1996 sur L'ENSEMBLE

Renseignements d'archives

ACV : Plan 1680-1685 (GB 171/a) : folio 42, bâtiment dessiné sur le plan, propriété des hoirs de Noble Jean Philippe Rosset Seigneur de Vuflens la Ville.

Plan 1700-1701 (GB 171/b) : folio 5, maison et place, jardin et vigne, propriété de Noble Jean Batiste de Goumoens (le rural - fiche 65 - n'existe pas encore).

Plan 1738 : folio 8, No 3110 : Maison, place, jardin - grange, écuries (au nord) et vigne, propriété de Noble & Généreux Sigismond de Goumoens (ACV GB 171/c 2, version retouchée - GB 171/c 3, sans retouche).

Plan 1840 (GB 171/d) : folio 9, No 6, art. 812 : logement et cave - No 5, art. 811 : four, jardin au sud et vigne à l'ouest et au nord, propriété de Georges Henri Jules feu Louis Benjamin Daniel DE GOUMOËNS.

PV 1838 (GEB 171) : No 60, art. du 251. DE GOUMOËNS Benjamin Louis Daniel. « C'est son fils Georges qui est actuellement propriétaire. En Croix. Un bâtiment servant d'habitation de maîtres. (...) Clos en murs, couvert en tuiles. » Âge plus de 60 ans, conserv. 5, juste valeur 12.500 frs. - No 61, art. 251. « Un bâtiment servant de four. (...) Construit en pierres, couvert en tuiles. » Âge plus de 50 ans, conserv. 3, juste valeur 300 frs.

Cad. 1807-1840 (GF 171/1) : folio 37, art. 251 : « En Croix. Maison grange écurie - logement pressoir et remise », le tout taxé 4160 frs (y compris fiche 65) - augmentation de 1040 frs en 1831 "pour reconstruction". Propriété de Benjamin Louis Daniel de Goumoëns, acquise par son fils George Henri Jules, par cession du 23 avril 1838.

Cad. 1840-1843 (GF 171/3) : folio 30, art. 251 : « En Croix Maison de maîtres », 12.500 frs - art. 251 : four, 300 frs, propriété de George Henri Jules fils de Benjamin Louis Daniel de Goumoëns.

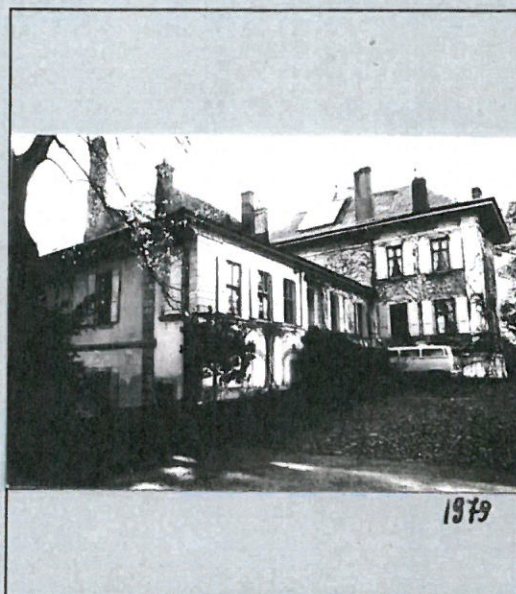
Cad. 1843-1946 (SB 234/1015) : folio 368, art. 812 : logement et cave, 12.500 frs - « Augmentation de 6875 frs pour réparations en 1858 » et de 1500 frs « pour réparations en 1864. La Commission porte la taxe de ce bâtiment à 33.000 frs en 1865. « Taxe partielle du 18 octobre 1892. Bâtiment démolé. Pris 257m pour construction en 1892 à folio 372 ». Art. 811 : four « démolé en 1858 », le sol converti en place. Folio 372, art. 812 : « Taxe partielle du 18 octobre 1892. Construction nouvelle » : logement et cave, 36.000 frs - augmentation de 4000 frs en 1893. Art. 807, 814, 812 : logement, 20.000 frs - augmentation de 25.000 frs en 1893 - l'ensemble est taxé 133200 frs comme « logements » (Eca 152) en 1930. Propriété de George Henri Jules de Goumoëns, acquise par son fils Georges Paul Jules, puis ses 5 enfants en 1903 (Edouard-Jules-Eugène, Max-Georges-Alfred, Louis-César-Jean-Alfred, Marthe-Henriette et Laure-Louise-Adèle). Le 7 novembre 1940, le domaine est acquis par Charles-Hermann Bernhard, qui le lègue

Version intégrale du texte à consulter dans l'onglet archives.

☐ Monument hist.	☒ Mis à l'inventaire	☐ Protec. biens cult.	10 No District	1 No Cadastre	171 No Commune	64 No fiche
--------------------------------------	---	--	-------------------	------------------	-------------------	----------------

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	*1*	164
Commune et No	*2*	LONAY 171
District	*3*	MORGES
Adresse	*4*	1027 Rue No rue No postal
Lieu dit	*5*	LA CROIX
No cadastre	*6*	1 *Folio: 1-6
Propriétaires	*7*	MARTI MARTHA
Négatifs	*8*	1993/6+7
Valeur	*9*	HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Date valeur	*10*	AOÛT 79
Commentaire	*11*	
Mesures	*12*	CMH * IMNC * CFMH * PBC *
Dates mesures	*13*	20 mars 96 l'ensemble
Commentaire	*14*	



Type de bâtiment	*15*	Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * Vigneronne * Halles * Maison forte * Ecole *
Fonctions actuelles	*16*	Habitation * Commerce * Administration * Atelier * Auberge * Ferme * Vigneronne * Ecole *
Etat de conserv.	*17*	Bon * Moyen * Mauvais * Intervention nécessaire *
Annexe	*18*	Fontaine * Dépôt * Hangar * Garage * Grenier * Four * Ecurie * Poulailier * Communs *
Valeur annexe	*19*	HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Autres annexes	*20*	No fiches: 65

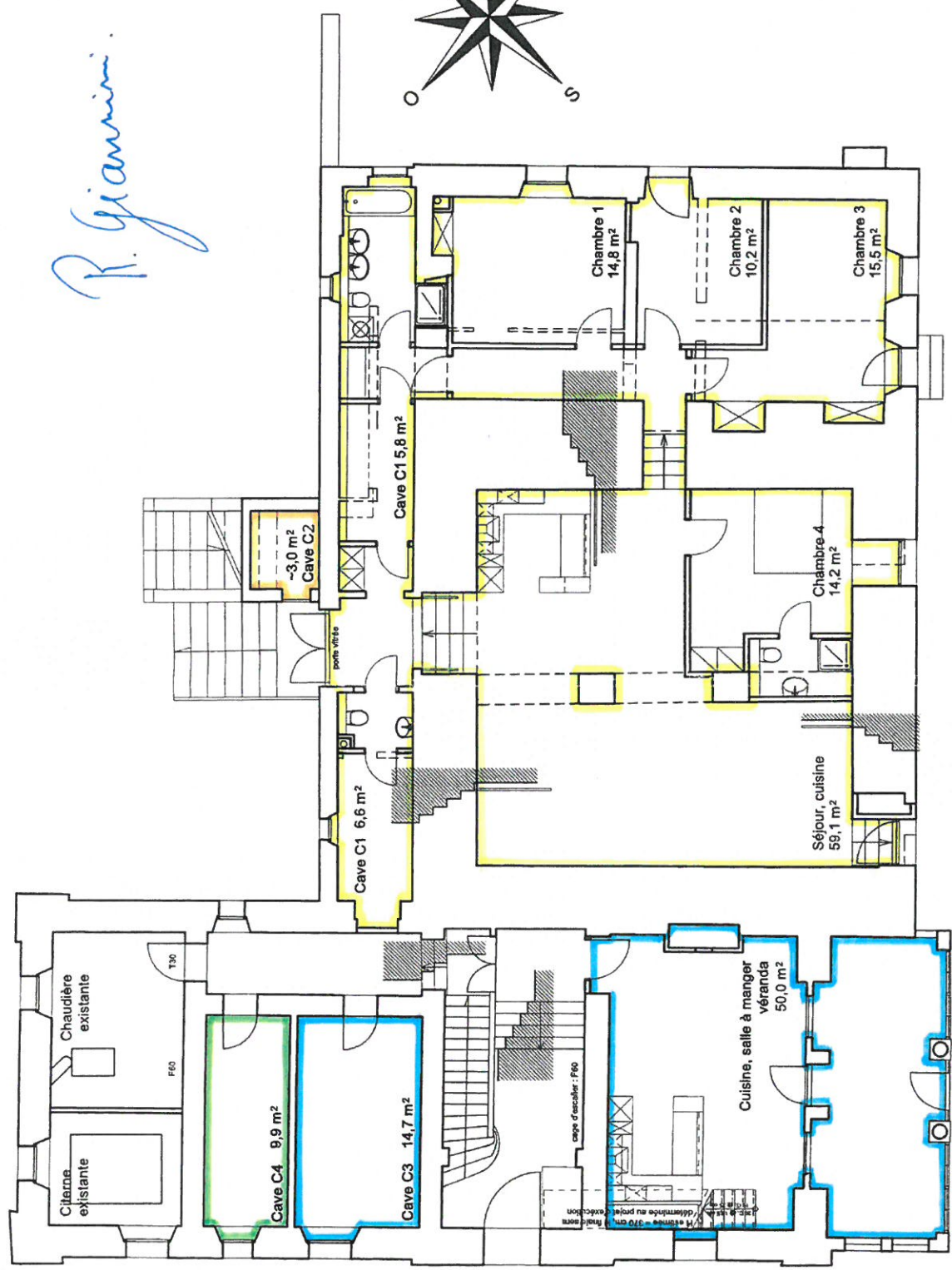


Archives: - Plan 1840 top / cave prop. de
de Groumochin Georges-Henri Hubert de Benf-
D²
- PV 1838, n° 60 (art. du 251) m. prop.; Habit.
de maîtres; en mur; cour. tuile; + de 60 ans;
coul. S

Date construction	*27*	1993	Dates transf.	*28*	
Estimation fiscale	*29*	340' 000.-	Date estimation	*30*	1975
Estim. incendie	*31*		Date estimation	*32*	
No incendie	*33*	152 (habitation)	Coordonnées	*34*	529 381 / 153 / 45
Recenseurs	*35*	Bureau cas I. Roland / D. Glaux	Date recensement	*36*	23 FEV. 1979 complém. xi. 1993

0 0 0 0 0 0 0 0

R. Giannini.



154,0 m²
Sans caves

C1

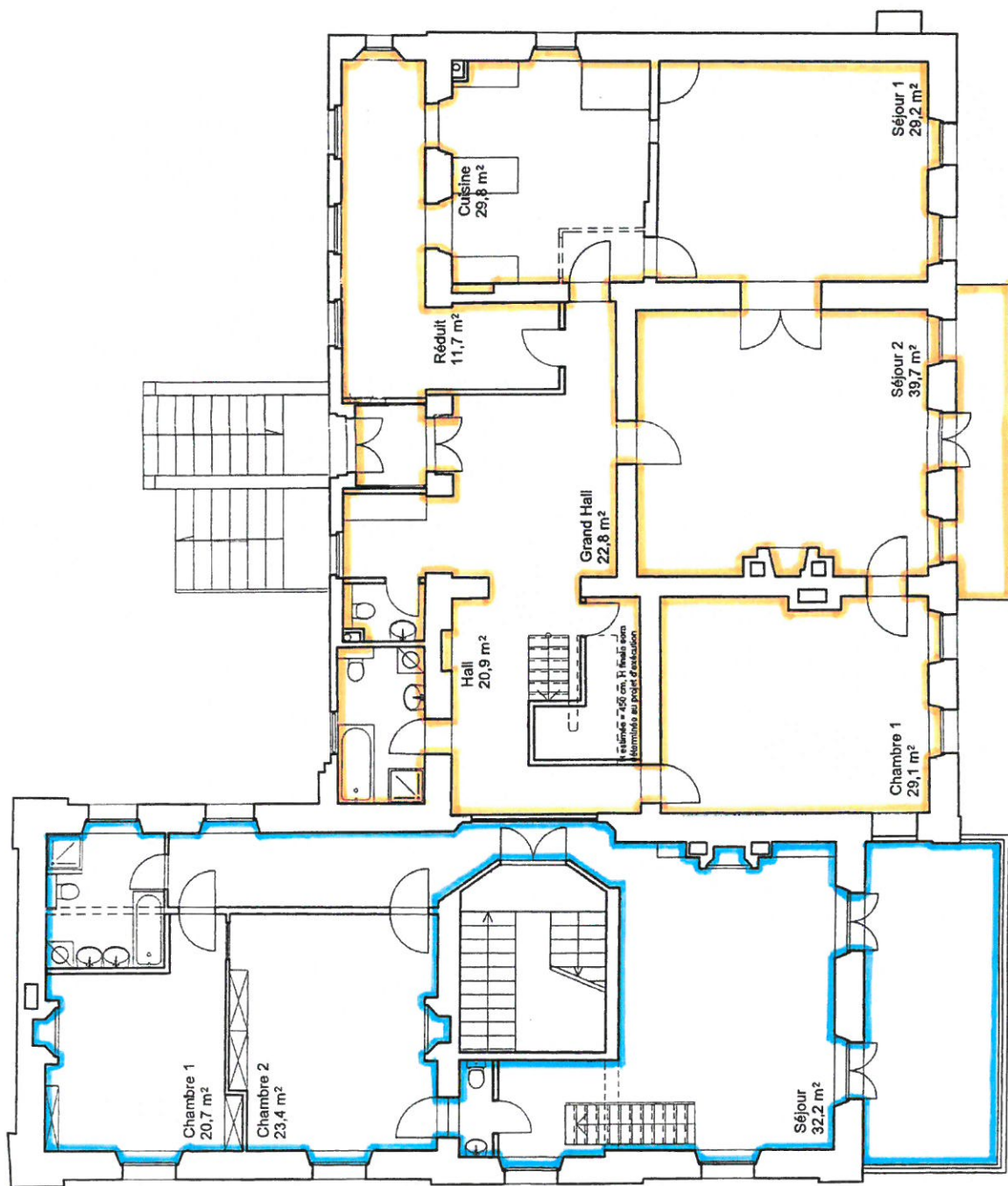
Lot 1

C3 50,0 m²
113,7 m²
163,7 m²

Lot 2

Rez-de-chaussée

R. Gianni.



Lot 2

C3

50,0 m²
113,7 m²
163,7 m²

1er étage

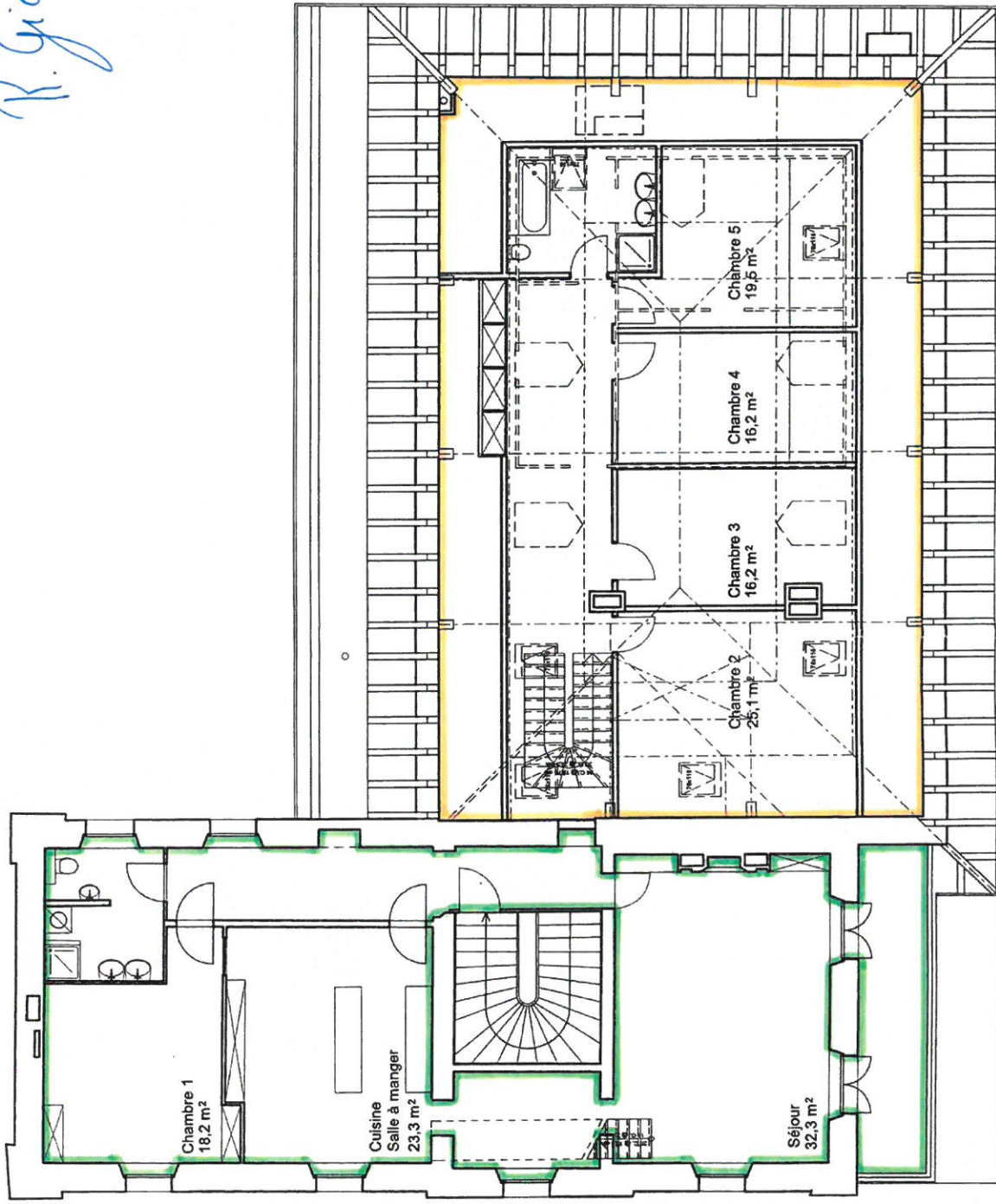
C2

Lot 3

201,7 m²
105,0 m²
306,7 m²

Y.c. le réduit

R. Gianni.



C4

Lot 4

115,3 m²
121,6 m²
236,9 m²

C2

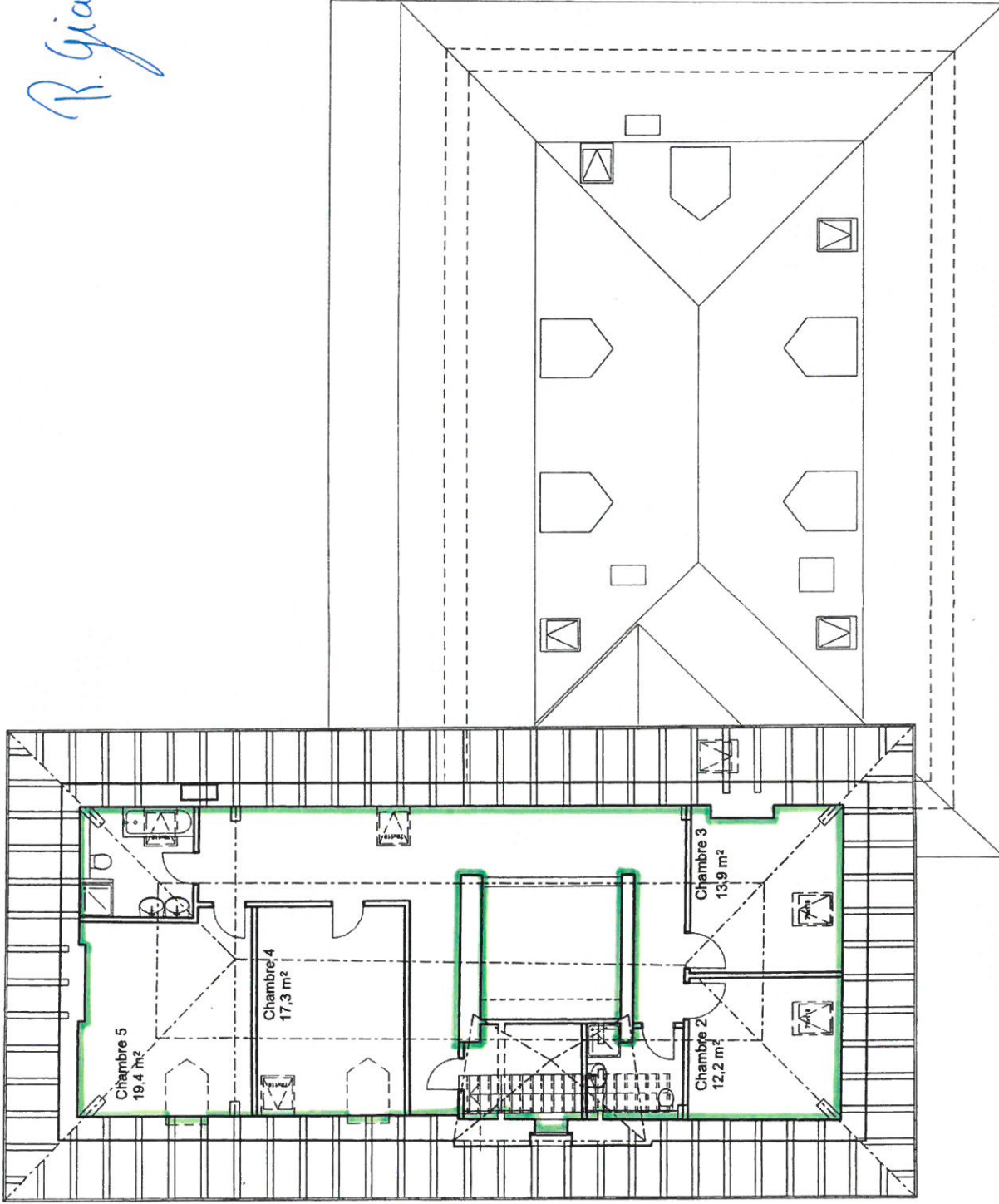
Lot 3

105,0 m²
201,7 m²
306,7 m²

Combles à 130 cm

2ème étage

R. Gianni.



Lot 4	C4	121,6 m ²
		115,3 m ²
		<u>236,9 m²</u>

Combles



PROPRIETE PAR ETAGE

Le Château de Lonay

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre I Objet et limite du droit

1.1 Bases légales

La propriété par étages de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712a à 712f du Code civil suisse (chapitres CCS).

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

1.3 Désignation

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

=====	COMMUNE DE LONAY	=====
	Chemin de Ruffy 3	m2 Est. fisc.
Parcelle 1	Habitation numéro 152 d'assurance	
feuilles 1 et 6	incendie,	435
	Jardin	5'010
	Surface totale	5'445 sur parts
=====		=====

Chapitre II Parts de copropriété ou lots

2.1 Lots

L'immeuble est divisé en 4 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.

2.2 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

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 thermique et acoustique;
- menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;
- fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis;
- toiles de tente et leur mécanisme;
- installations sanitaires et robinetterie;
- installations électriques, de radio, de télévision, de télégraphe et de téléphone, de domotique et d'alarme;
- radiateurs ou serpentins du chauffage central (y compris les vannes et purgeoirs);
- cheminées d'appartements et leurs canaux, 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 communes, ni en modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires;
- les caves;
- les combles pour les lots nos 3 et 4.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

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, clôtures, éléments de séparation, barrières qui délimitent la propriété (à l'exception de ceux délimitant les jardins);
- places de parc, accès, pelouses et jardins, à l'exception des jardins et cours privatifs,
- arbres, plantations, places de jeux, bassins et ornements divers;
- fondations de l'immeuble,
- murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots, éléments de séparation;
- façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- balcons et terrasses, à l'exclusion du revêtement de leurs sols;
- charpente et tolt;
- 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, de la domotique, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés, les tableaux électriques et boîtes TT, antennes et antennes paraboliques ou télévisées;
- coffres, gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales à l'immeuble et leur boisseau;
- porte d'entrée ouest de l'immeuble, hall avec son aménagement, boîtes aux lettres, couloirs, cages d'escaliers, paliers d'étage avec leurs aménagements, locaux de service (notamment chaufferie et container) avec leurs installations et accessoires, ainsi que les portes et fenêtres des parties communes;
- cliens à mazout;
- équipements d'entretien;
- les places de parc extérieures pour visiteurs objet de servitudes.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

Chapitre IV Utilisation des parties privées et des parties communes

4.1 Responsabilité-Assurances

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

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 communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712 litt. a al. 2 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 et gaz, incendia, explosion, obstruction des canaux et descentes, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.). Il veille à maintenir en permanence une température minimale de 12 ° dans les locaux, pendant la période de chauffage.

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

b) Harmonie et esthétique de l'immeuble :

Les portes d'entrée des appartements, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres 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 quorums 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 :

Les toiles de tente et nattes ne sont pas obligatoires. Elles sont posées 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) Jardins et balcons :

Chaque copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive de jardins ou balcons doit les maintenir en parfait état d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, luites, 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 à l'intérieur des balcons 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 appartement. L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

h) 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 porteurs intérieurs, 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 agréé par l'administrateur; 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) **Ramontage :**

Les cheminées et les installations qu'elles desservent doivent être ramonnées selon les règlements d'usage. Chaque copropriétaire est responsable de tous dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée.

L'utilisation de poêle à combustion lente est formellement interdite.

m) **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.

n) **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, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit; de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée inconfortables. L'installation de barbecues fixes n'est pas autorisée.

o) **Animaux :**

La détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas d'autres copropriétaires. Ils doivent être tenus en laisse à l'extérieur des lots. Chaque copropriétaire évitera d'attirer les pigeons, moutons et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

4.3 Destination

Sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires conformément à l'art. 2 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est : l'habitation.

Pour tout changement de destination, voir 6.11 litt. d

B - Parties communes

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 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.

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, de nettoyage et de jardinage 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 doit ni encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les pailiers, les couloirs des caves, ni les utiliser à des fins personnelles.

c) **Déchets :**

Chaque copropriétaire dépose directement aux endroits prévus par la commune, sacs à ordures ménagères, papier, verre ou débris végétaux et autres.

d) **Chauffage :**

Lorsque la commande automatique est hors service ou inexistante, 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.

En cas de panne, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais des copropriétaires.

e) **Stationnement :**

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet. Les copropriétaires ne peuvent pas stationner sur les places visiteurs. En règle générale, ils se conforment aux indications de l'administrateur.

f) **Télégraphe :**

L'assemblée prend la décision à la majorité simple de raccorder l'immeuble au télégraphe. Dans ce cas, l'antenne collective est déposée.

g) **Hall d'entrée et escaliers communs**

Etant donné que le hall d'entrée, les escaliers communs et l'accès aux caves des lots nos 2 et 4 ne sont utilisés que par les propriétaires des lots nos 2 et 4, à l'exception de l'accès aux locaux de chauffage, leurs frais d'entretien seront supportés par les propriétaires des lots nos 2 et 4 uniquement.

h) **Escaliers d'accès aux lots nos 1 et 3**

Etant donné que les escaliers extérieurs permettant l'accès au lot no 1 d'une part et au lot no 3 d'autre part ne sont pas utilisés par les propriétaires des lots nos 2 et 4, l'entretien de l'escalier menant au lot no 1 et à la cave du lot no 3 sera supporté uniquement par le propriétaire du lot no 1. Les frais d'entretien des escaliers permettant l'accès au lot no 3 seront supportés uniquement par le propriétaire de ce lot.

4.6 Usages exclusifs

La présente PPE comprend les usages exclusifs suivants :

• **Jardins**

Les lots 1, 2, 3 et 4 bénéficient chacun d'un jardin faisant l'objet de servitudes et figurant sur les plans déposés au Registre foncier.

Les jardins peuvent être séparés entre eux par une clôture ou une haie. L'administrateur décide le type de clôture ou de haie pouvant être utilisé, et leur hauteur maximum. Entre les jardins des lots nos 1 et 2, l'éventuelle haie aura une hauteur maximum de huitante centimètres (80 cm).

Le mur bordant le jardin du lot no 1 est inclus dans celui-ci.
Le mur situé dans le jardin du lot no 2 et le mur bordant au sud ouest le jardin du lot no 2 sont inclus dans celui-ci. Le propriétaire du lot no 2 en supporte l'entretien.
Le mur bordant au sud-est le jardin du lot no 3 ainsi que les 2 piliers appuyés au mur bordant le jardin du lot no 1 sont inclus dans le jardin du lot no 3. Son propriétaire en supporte l'entretien.

Le propriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive de jardins ou autres éléments de 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 ou au confort de ses habitants.

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

Seuls les gros travaux sont à la charge de la communauté.

Chapitre V

Les contributions, charges et frais communs

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.

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 de 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 712i, al. 2 CCS peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712k CCS, un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux du débiteur.

5.3 Charges et frais communs

Ils comportent, en particulier :

- les dépenses nécessitées 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;
- les frais d'administration générale ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur;
- les frais de conciergerie, l'eau froide, l'électricité des locaux communs et des extérieurs ne faisant pas l'objet d'un usage privé;
- les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;
- les primes d'assurances;
- les taxes diverses.

5.4 Chauffage

Les frais de chauffage central (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 individuels, selon la consommation.

Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages.

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, selon les usages.

5.6 Fonds de rénovation

Le fonds de rénovation est obligatoirement constitué. Il 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. Cette contribution est au moins de 0,2% de la valeur d'assurance-incendie actualisée (soit la valeur de base indexée) et ceci, pour les immeubles neufs, dès la quatrième année qui suit la constitution de la PPE.

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

Chapitre VI

Organisation

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

6.2 Compétence

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 pris individuellement.

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.

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

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.

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 (6.11), 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.

6.7 Représentation

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

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 des millièmes, 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.

6.9 Majorité simple

Sous réserve des dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre majorité (6.10, 6.11, 6.12), 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 :

- régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, l'article 647b CCS étant réservé;
- nommer et révoquer l'administrateur, ainsi que fixer la rémunération, l'article 647b CCS étant réservé;
- désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur;
- approuver chaque année le budget, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
- créer le fonds de rénovation et fixer la contribution annuelle des copropriétaires;
- donner décharge à l'administrateur;
- ratifier la conclusion des polices d'assurances d'intérêt commun;
- autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (art. 712i, al. 2 CCS);
- autoriser l'administrateur à louer ou faire louer des locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués;
- désigner éventuellement l'organe de contrôle;
- raccorder l'immeuble au réseau.

6.10 Majorité absolue

La majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) est nécessaire pour :

- les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CCS);
- l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 648b, al. 2 CCS);
- autoriser l'administrateur ou un copropriétaire à requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i, al. 2 CCS), l'article 6.14, litt. n étant réservé.

6.11 Double majorité

La majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) représentant en outre plus de la moitié des millièmes, est nécessaire pour :

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

6.12 Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents), est nécessaire pour :

- les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (art. 647e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié des millièmes, 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, pour autant que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais;
- 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;
- les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g, al. 1 et 2 CCS);
- la création et la modification d'un droit d'usage exclusif exercé sur une partie commune.

B - L'administrateur

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.

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 défient, notamment le 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 des 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 communs 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 installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le présent règlement et le règlement de la maison éventuel 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 nécessaires aux parties communes. Il propose éventuellement d'autres contrats à l'assemblée, qui décide.

Les dispositions de l'article 4.5 a) sont en outre appelées.

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. Saut 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.

6.16 Notifications

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

Chapitre VII Constitution de droits réels et personnels Aliénation et locations des parts

7.1 Constitutions de droits réels et personnels Aliénation et location des parts

Le copropriétaire qui aliène son lot doit en aviser l'administrateur dans les 10 jours. Tout transfert de lot doit être porté à la connaissance de l'administrateur par écrit dans le même délai.

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.

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

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.

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.

Chapitre VIII Exclusion

8.1 Principe

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.

8.2 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, 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.

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

9.1 For

Faute de domicile dans le canton, le copropriétaire, les titulaires de droits réels et personnels et l'administrateur déclarent faire election 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 election de domicile au lieu de situation de l'immeuble, de même pour les baux à loyer.

9.2 Divers

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

Morges, le 4 août 2005.

R. Giannini

Propriété par étages Le Château de Lonay
sur la parcelle de base no 1 de la Commune de Lonay

Tableau des lots

Parcelle 1-1 feuille -	COMMUNE DE LONAY Chemin de Ruffly 3 Propriété par étages, soit part de 179/1000 de la parcelle 1 avec droit exclusif sur : Rez-de-chaussée : Appartement C1 de 154 m2 environ, constituant le lot no 1 des plans (teinté en jaune)	Est.fisc.
Parcelle 1-2 feuille -	Chemin de Ruffly 3 Propriété par étages, soit part de 190/1000 de la parcelle 1 avec droit Rez-de-chaussée et 1er étage : Appartement C3 en duplex de 163.7 m2 environ avec balcon et cave, constituant le lot no 2 des plans (teinté en bleu)	Est.fisc.
Parcelle 1-3 feuille -	Chemin de Ruffly 3 Propriété par étages, soit part de 356/1000 de la parcelle 1 avec droit exclusif sur : Rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages : Appartement C2 en duplex de 306.7 m2 environ avec balcon et cave, constituant le lot no 3 des plans (teinté en orange)	Est.fisc.
Parcelle 1-4 feuille -	Chemin de Ruffly 3 Propriété par étages, soit part de 275/1000 de la parcelle 1 avec droit exclusif sur : Rez-de-chaussée, 2ème étage et combles : Appartement C4 en duplex de 236.9 m2 environ avec balcon et cave, constituant le lot no 4 des plans (teinté en vert)	Est.fisc.

Morges, le 4 août 2005.

R. Giannini
Raphaël Giannini, au nom de
Les Résidences du Château SA

Légalisation numéro 7'283

La soussignée Anne Gausser, notaire à Morges, atteste l'authenticité de la signature apposée ci-contre en ma présence par Raphaël Giannini, domicilié à Lonay, personnellement connu d'elle.
Morges, le 4 août 2005.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Raphaël Giannini". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

PPE Le Château – Ch. de Ruffy 3 – 1027 Lonay

Assemblée P.P.E. du Mardi 7 juin 2016

Procès-Verbal

1. Introduction

Début : 20h15

L'administrateur fait circuler la liste de présence pour signature

Participants : M. Furer Yves, administrateur
Mme Poissonnier Sylvie, propriétaire.
M. Büchler Nicolas, représenté par Me Raymond

M. Omnès s'est excusé par un courriel du 7 juin 2016.

Cette assemblée remplace celle prévue en décembre qui n'a pas pu être tenue n'ayant pas le quorum.

L'administrateur demande à l'assemblée si elle a une objection sur la convocation à l'assemblée générale ainsi que sur l'ordre du jour.

Les participants n'ont aucune objection à formuler sur la convocation à l'assemblée générale ainsi que sur l'ordre du jour.

A l'unanimité, les personnes présentes acceptent l'ouverture de l'assemblée générale qui peut valablement délibérer.

2. Election d'un(e) secrétaire

L'administrateur fonctionnera comme secrétaire.

Ceci est accepté à l'unanimité

3. Approbation du PV de l'assemblée générale du 16.12.2014

Le PV est remis à tous les participants de l'assemblée, l'administrateur laisse les propriétaires présents.

Une modification est demandée au point 12 qui est faite immédiatement. Le PV est réimprimé et transmis à tous les propriétaires présents.

Le procès-verbal après modification est accepté à l'unanimité.

4. Présentation des comptes 2014 – 2015 et approbation

Selon l'information reçue de la CVI le 7.06.2016, le montant versé en trop de la part de M. Sardo appartient à la PPE sauf s'il y a une mention dans l'acte de vente de l'appartement.

Il faut faire un compte séparé pour le montant que M. Sardo pourrait éventuellement demander, les intérêts sont répartis dans chacun des fonds de rénovation selon les répartitions en millièmes.

Il est à noter que M. Omnès n'a toujours pas payé ses charges, mais a écrit un message en date du 7.6.2015 qu'il veut se mettre à jour pour vendre son appartement à sa holding. Le nouvel administrateur fera le décompte ainsi qu'une réponse au courriel de M. Omnès.

M. Furer lit le bilan et les comptes de pertes et profits.

Après répartition du bénéfice lié correspondant aux acomptes trop élevés par rapport aux charges réelles, les soldes sont de

Montant dû à la PPE

M. Omnès CHF 56 094.00

Montant dû au propriétaire

Mme Poissonnier CHF 2 798.70

M. Büchler CHF 3 157.10

Dans le compte fournisseur, il y a les factures concernant la période mais qui ont été payées après la clôture de comptes.

Le compte « Dette Yves Furer » représentent les honoraires d'administrateur de 2013-2014 et 2014-2015 qui n'ont pas encore été payés.

Les charges à payer représentent le solde qui devra être dû à Thermex selon le contrat qui avait été signé.

Il a été procédé à la répartition du fond de rénovation en fonction des différentes propriétés. La répartition des intérêts de retard a été répartie sur chacun des comptes en fonction des millèmes.

Un compte « fond de rénovation M. Sardo est aussi ouvert » car il pourrait demander le remboursement du montant trop payé.

Dans les produits, il y a le montant qui est dû pour l'installation de la nouvelle chaudière, par Mme Poissonnier (CHF 14 961.90) et par M. Omnès (CHF 19 576.10). M. Omnès n'a toujours pas payé ce montant à ce jour.

Il est aussi indiqué, dans les comptes 3201 + 3202, les montants qui ont été prélevés sur les fonds de rénovation des propriétaires concernés.

Les frais de chauffage sont en baisse, vu le prix du mazout et qu'une partie de l'année la chaudière était chauffée via l'électricité, raison pour laquelle il y a une répartition des frais d'électricité.

Un compte spécial a été ouvert pour le coût de la nouvelle chaufferie, donc une partie est en compte transitoire.

Les autres postes n'amènent pas de commentaires particuliers.

Il faut encore attendre l'accord de M. Büchler qui a été reçu en date du 17 juin 2016

Le rapport de vérification est lu et n'amène pas de commentaire.

Les comptes et la décharge de l'administrateur est accepté à l'unanimité

5. Présentation du budget et des charges 2015 – 2016 et approbation

L'administrateur présente le budget ainsi que les nouveaux montants de charge à payer qui est identique à celui de l'année précédente.

Les nouveaux acomptes se monteraient pour la période du 01.7.2015 au 30.06.2016 à

Mme Poissonnier	Charge CHF 1 360.00 + Fds de rénovation CHF 280.00 soit CHF 1 640.00 par mois.
M. Büchler	Charge CHF 290.00 + Fds de rénovation CHF 140.00 soit CHF 430.00 par mois
M. Omnès	Charges CHF 1 670.00 + Fds de rénovation CHF 370.00 soit CHF 2 040.00 par mois pour ses deux lots.

A l'unanimité des propriétaires présents, le budget présenté est accepté, sous réserve de ratification par M. Büchler, qui a été donné en date du 17.06.2016

6. Election d'un nouvel administrateur

M. Furer propose de signer le contrat avec Cogestim pour la reprise de l'administration de la PPE dès le 15.06.2016. M. Pascal Mathis s'occupera du mandat.

Il ne continue pas son mandat au-delà de cette date.

Ce point est accepté à l'unanimité des personnes présentes et l'administrateur est remercié pour le travail effectué ainsi que d'avoir accepté de prolonger son mandat jusqu'à l'arrivée du nouvel administrateur.

7. Autorisation de plaider donné à l'administrateur

L'administrateur demande à l'assemblée de lui donner l'autorisation d'entreprendre toutes les démarches utiles pour le recouvrement des créances impayées par M. Omnès, ainsi que pour entreprendre les démarches pour l'annulation du commandement de payer qu'il a notifié à la PPE.

L'autorisation est donnée, à l'unanimité des personnes présentes, à l'administrateur présent et futur.

Me Sophie Beroud à Montreux ou Me Alix De Courten à Lausanne sont proposées au cas où il faut un avocat. Ce qui est accepté par l'ensemble de propriétaire présent.

8. Election vérificateur des comptes.

Mme Poissonnier est d'accord de renouveler son mandat.

A l'unanimité des propriétaires présents, Mme Poissonnier est nommée vérificatrice des comptes.

9. Divers et propositions individuelles

Le décompte va lui être adressé tout de suite par M. Furer à payer avant le 30 juin 2016. Le montant dû au 30.06.2015 est de CHF 56 094.00 auxquelles s'ajoute le montant des acomptes budgétaire accepté plus haut,

Il n'est pas possible de se sortir de la ppe dont il fait partie et il doit contribuer au frais de la PPE pour toutes les parties communes.

Les copropriétaires regarderont le moment venu la question du pavage et réserve sa décision

Retour sur les travaux de M. Büchler. Mme Poissonnier est dans l'attente d'une lettre de la commune suite à la séance du 23.05.2016.

Elle voudrait bien que les aménagements extérieurs soient remis en état ainsi que la façade.

Me Raymond communique qu'une solution a été trouvée avec le SIPAL grâce à un architecte spécialisé qui a été dans plusieurs séances avec M. Chenuz en trouvant une solution acceptable pour les monuments historiques.

Une nouvelle enquête publique sera publiée avec le nouveau projet qui a été admis par les monuments historiques.

Elle demande aussi que les travaux intérieurs chez elle soit fait à l'issue des travaux.

Le but est de terminer les travaux au plus vite

La parole n'étant plus demandée, l'administrateur lève l'assemblée à 21h15



Yves Furer
Administrateur/Secrétaire



PROCES-VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA COPROPRIETE

Tenue en date du 27 février 2017, à 16h00
Dans les bureaux de la régie Cogestim SA



PPE « LE CHATEAU »

Chemin de Ruffy 3

1027 Lonay

Art. RF n°1 de Lonay



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

L'Administrateur souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents à cette Assemblée Générale Ordinaire.

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

1. Contrôle des présences, quorum
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2016
4. Rapport du Vérificateur aux comptes
5. Approbation des comptes et décharge à l'Administrateur pour l'exercice 2015-2016
6. Renouvellement du mandat de l'Administrateur
7. Nominations statutaires
8. Reconduction de l'autorisation de plaider donnée à l'Administrateur afin d'entreprendre toute démarche et action judiciaire permettant le recouvrement des créances impayées par Monsieur Yves OMNES
9. Budget 2017, y compris attribution au fonds de rénovation
10. Divers et propositions individuelles :

Date de la prochaine Assemblée Générale : le Jeudi 26 octobre 2017 à 16h00

1. Contrôle des présences

La liste des présences révèle que

3 copropriétaires sur 3 sont présents ou représentés,

Totalisant 1'000 millièmes

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

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

L'Assemblée accepte de laisser la présidence de cette séance à Monsieur Pascal MATHIS et la rédaction du procès-verbal à Madame Sandra JACCAUD.

3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2016

Me REYMOND relève quelques tournures de phrases qui restent peu compréhensibles mais qui ne posent pas de problèmes de sens.

Personne d'autre ne prenant la parole, le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2016 établi par l'ancien Administrateur est accepté à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

4. Rapport du vérificateur aux comptes

Madame Sylvie POISSONNIER a procédé au contrôle des comptes de l'exercice 2015-2016. Elle donne lecture du rapport du vérificateur aux comptes.

Me REYMOND demande s'il y a une trace de débours par rapport au contentieux en cours. Monsieur MATHIS effectue une recherche dans les comptes clôturés par Monsieur FURER et constate que ce n'est pas le cas. Des honoraires facturés dans l'intervalle seront à ajouter dans le budget 2016-2017. Me REYMOND n'a pas d'autres remarques au sujet des comptes soumis. Il souhaite, toutefois, obtenir des informations sur le dossier contentieux en cours (recouvrement contentieux de Monsieur Yves OMNES). L'Administrateur propose de discuter de ce dossier sous point 8 du présent ordre du jour.

Madame POISSONNIER ne voit pas d'objection à accepter les comptes mais se pose tout de même la question, dans quelle mesure l'ancien Administrateur peut être libéré. En effet, certaines demandes relatives à la pose de compteurs d'eau chaude et de chauffage restent à ce jour non éclaircies. Elle souhaite que lui soit confirmé s'il est possible de séparer les consommations par lots à l'aide desdits compteurs. Monsieur MATHIS estime que les dossiers en cours sont repris par le nouvel Administrateur et ne voit pas de quelle manière il est possible de retenir Monsieur FURER à ce sujet. Aussi, il propose de prendre contact avec Thermex SA et Alfa Contrôle SA, afin de clarifier la situation et donner une réponse concrète sur les possibilités envisageables.

Monsieur Yves OMNES s'étonne du montant élevé des charges de copropriété. De plus, il signale à l'Administrateur que certains travaux d'entretien sur l'immeuble (façades, toiture, chénaux) ont été commandés et payés par ses soins. Monsieur MATHIS lui rappelle qu'il s'agit d'une seule copropriété. Seuls les travaux commandés par l'Administrateur seront pris en charge par la copropriété.

5. Approbation des comptes 2015-2016

Les comptes de l'exercice 2015-2016 sont approuvés à la majorité (une abstention de Monsieur OMNES) des copropriétaires présents.

Les soldes au 31 décembre 2016 seront remboursés ou facturés aux copropriétaires en fonction du solde de chacun.

6. Renouvellement du mandat de l'Administrateur

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée renouvelle le mandat de Cogestim.

Monsieur MATHIS remercie les copropriétaires de la confiance ainsi témoignée.

7. Nominations statutaires

L'Assemblée et l'Administrateur remercient Madame POISSONNIER pour son travail.

Vérificateur des comptes : Madame Sylvie POISSONNIER accepte de poursuivre son mandat de vérificateur des comptes pour l'exercice à venir. Elle est chaleureusement remerciée pour son travail par les copropriétaires.

8. Reconduction de l'autorisation de plaider donnée à l'Administrateur afin d'entreprendre toute démarche et action judiciaire permettant le recouvrement des créances impayées par Monsieur Yves OMNES

Etant donné la valeur litigieuse de plus de CHF 100'000.00, le dossier a dû être remis à un avocat, à savoir Me OPPLIGER. Monsieur MATHIS fait le point de la situation du dossier et donne lecture du courriel de Me OPPLIGER.

Il en ressort que la valeur litigieuse est de CHF 124'342.70 au 31 décembre 2016, de sorte que la procédure ordinaire est applicable et que l'autorité compétente est la Chambre patrimoniale cantonale. L'avocat a préparé l'écriture à adresser à ladite chambre. Par ailleurs, l'avocat suggère pour la bonne forme que l'autorisation de plaider donnée à l'administrateur soit reconduite, en particulier afin d'entreprendre toute démarche et action judiciaire permettant le recouvrement des créances impayées par M. Omnes.

Dans son courriel du 6 février 2017, Me OPPLIGER remet à l'administrateur l'intégralité des écritures et rappelle qu'une avance de frais de CHF 9'500.00 sera requise. Une fois le paiement effectué, une copie de l'écriture sera adressée à la partie adverse qui disposera d'un délai pour se déterminer.

Me REYMOND remarque qu'il est appréciable que Monsieur OMNES soit présent afin de pouvoir régler le contentieux en cours.

Monsieur OMNES s'engage à ce que la totalité des frais de CHF 124'342.70 dus au 31 décembre 2016 soient réglés au 21 mars 2017.

Après discussion et pour le bon ordre de la procédure, l'administrateur souhaite remettre au vote la reconduction de l'autorisation de plaider. Me REYMOND rappelle que Monsieur OMNES n'est pas en droit de voter puisque la procédure le concerne.

Nous passons au vote : l'unanimité des copropriétaires concernés accepte de reconduire l'autorisation de plaider donnée à l'Administrateur.

9. Budget 2016-2017, y compris l'attribution au fonds de rénovation

Le budget 2016-2017 est modifié de la manière suivante :
les avances de procédures comprenant l'avance de frais de CHF 9'500.00 payée dernièrement ainsi que les frais d'agent d'affaires et frais futurs sont budgétés à CHF 15'000.00.

Monsieur OMNES s'étant engagé à verser l'intégralité des frais dus au 21 mars 2017, Me REYMOND suggère à l'Administrateur de demander un délai de paiement au 31 mars 2017, de sorte à éviter l'avance de CHF 9'500.00 en cas d'encaissement du montant dû par Monsieur OMNES.

NOTE HORS PV : Au lendemain de l'Assemblée, l'Administrateur a vérifié si le paiement est parti. Le versement des CHF 9'500.00 a été effectué, il n'est plus possible de demander une prolongation de délai de paiement.

L'attribution au fonds de rénovation est également abordée. Le montant de CHF 9'480.00 est reconduit.

L'Assemblée approuve à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le budget corrigé 2016-2017 qui prévoit un solde positif de CHF 1'990.00. Les produits s'élèvent à CHF 65'000.00 pour CHF 63'010.00 de charges, comprenant une attribution au fonds de rénovation à CHF 9'480.00.

10. Divers et propositions individuelles

CERTIFICAT CECB : Monsieur MATHIS explique que depuis le 1^{er} janvier 2017, le CECB, certificat énergétique des bâtiments est obligatoire dans le cas de la vente d'un des lots ou en cas d'assainissement de la chaufferie. Le coût de ce rapport est à la charge de la copropriété. C'est un document qui pourrait être utile et qui permet de connaître la classification du bâtiment. Il existe deux variantes de CECB, le CECB simple ou le CECB+ qui est plus approfondi. Ce certificat est valable 10 ans. Toutefois, l'Assemblée prend bonne note qu'en cas de vente annoncée d'un lot par un des copropriétaires, l'Administrateur sera contraint de commander ce document (CECB simple). En outre, il est rappelé aux copropriétaires qu'en cas d'intention de vente d'avertir au plus vite l'Administrateur.

Madame POISSONNIER et Monsieur OMNES souhaitent commander un CECB simple. Il sera commandé une fois que la situation de Monsieur OMNES sera régularisée.

Monsieur OMNES informe l'assemblée que sa société va racheter son logement. Monsieur MATHIS lui dit que le CECB sera des lors nécessaire. Monsieur OMNES dit toutefois avoir déjà signé un document pour la transaction. Par expérience, l'Administrateur l'informe que si une vente à terme a été signée avant le 1^{er} janvier 2017, le CECB n'est pas obligatoire lors de la transmission définitive de l'objet. Monsieur MATHIS demande à Monsieur OMNES de se renseigner sur l'obligation de fournir ou non le CECB dans le cadre de la vente de son/ses lots(s).

Madame POISSONNIER demande à Me REYMOND quand les travaux extérieurs seront repris. Elle rappelle que sa cuisine doit être également refaite, à cause des travaux effectués au rez supérieur. Me REYMOND confirme que les travaux extérieurs seront repris à fin mars jusqu'en été. Pour les travaux dans sa cuisine, il en parlera à son client, Monsieur BUCHLER.

Prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Les copropriétaires prennent note que la prochaine Assemblée Générale Ordinaire se tiendra le

Jeudi 26 octobre 2017 à 16h00 dans les bureaux de la régie Cogestim.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, l'Administrateur lève la séance à 16h50, en remerciant les participants de leur présence.

L'Administrateur
Cogestim SA
Pascal MATHIS

La secrétaire

Sandra JACCAUD

Annexe(s) :
Budget corrigé
Rapport du contrôleur

Ainsi fait à Lausanne, en date du 28 février 2017/saj.

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

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



PROCES-VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE LA COPROPRIETE

Tenue en date du 17 août 2017, à 17h00
Dans les bureaux de la régie Cogestim SA



PPE « LE CHATEAU »

Chemin de Ruffy 3

1027 Lonay

Art. RF n°1 de Lonay



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

L'Administrateur souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents à cette Assemblée Générale Ordinaire.

Compte tenu de la procédure en cours à l'encontre de Monsieur Yves OMNES et sur recommandation de Me Yann OPLUGER, nous proposons de modifier l'ordre du jour en y insérant un point relatif à la reconduction de l'autorisation de plaider donnée à l'Administrateur afin d'entreprendre toute démarche et action judiciaire permettant le recouvrement des créances impayées par Monsieur Yves OMNES.

L'ordre du jour modifié sera suivi de la manière suivante :

1. Contrôle des présences, quorum
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée
3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2017
4. Rapport du vérificateur aux comptes
5. Approbation des comptes et décharge à l'Administrateur pour l'exercice 2016-2017
6. Information sur la procédure de recouvrement en cours, dossier contentieux de M. Yves OMNES
7. Situation des points en suspend (selon dernier PV du 27 février 2017)
8. Election du nouvel Administrateur
9. Reconduction de l'autorisation de plaider donnée à l'Administrateur afin d'entreprendre toute démarche et action judiciaire permettant le recouvrement des créances impayées par Monsieur Yves OMNES
10. Nominations statutaires
11. Budget 2017-2018, y compris l'attribution au fonds de rénovation
12. Divers et propositions individuelles :

1. Contrôle des présences

La liste des présences révèle que

3 copropriétaires sur 3 sont présents ou représentés,

Totalisant 1'000 millièmes

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

Il est noté, en préambule, que le représentant de Monsieur Yves OMNES est Monsieur Robert PARTOUCHE de la fiduciaire Thomas Crown Finance. La confirmation que ce dernier représente Monsieur OMNES est reçue par mail à l'adresse de Madame Sandra JACCAUD au début de l'assemblée.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

L'Assemblée accepte de laisser la présidence de cette séance à Monsieur Pascal MATHIS et la rédaction du procès-verbal à Madame Sandra JACCAUD.

3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2017

Personne ne prenant la parole, le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 février 2017 est accepté à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

4. Rapport du vérificateur aux comptes

Monsieur Pascal MATHIS apporte quelques explications sur les comptes qui ont été adressés en pièce jointe à la convocation. Il ajoute que Madame Sylvie POISSONNIER a préféré ne pas signer le rapport de vérification en raison de l'absence d'informations sur la somme due par Monsieur Yves OMNES qui selon elle, n'était pas assez clair. Cette dernière confirme qu'elle préfère s'en remettre à l'Assemblée.

Monsieur MATHIS distribue une copie de la correspondance établie par Me OPPLIGER sur la situation du dossier OMNES. L'Assemblée échange à ce sujet.

Monsieur Robert PARTOUCHE explique que Monsieur Yves OMNES estime qu'au 15 septembre 2017, l'ensemble de ses créances devraient être réglées. Me Philippe REYMOND, qui accompagne Monsieur Nicolas BUCHLER, n'est pas d'avis qu'il soit toléré que Monsieur OMNES reporte éternellement le délai de recouvrement de ses créances et lui demande à ce que cela soit réglé au plus tard le jour de l'audience prévue le 23 août 2017. Madame Sylvie POISSONNIER va dans son sens et confirme qu'elle ne souhaite également pas donner de délai supplémentaire.

Madame Sylvie POISSONNIER, ensuite des explications de Monsieur Pascal MATHIS et de Me Philippe REYMOND, signe pour approbation le rapport du vérificateur en Assemblée.

Compteurs individuels d'eau chaude et de chauffage

Madame Sylvie POISSONNIER précise que les charges ne sont pas facturées en fonction de la consommation effective. En effet, en l'absence de mise en service, les compteurs de chaudière ne peuvent pas être utilisés.

Les copropriétaires concernés, Madame Sylvie POISSONNIER et Monsieur Yves OMNES, acceptent que l'Administrateur entreprenne les démarches nécessaires pour mettre en service les compteurs de chaudière et ainsi procéder aux décomptes de chauffage sur la base des relevés effectifs.

Quant aux compteurs d'eau froide, Monsieur MATHIS informe l'Assemblée Générale qu'il a approché l'ancien Administrateur afin d'obtenir une copie du devis de CHF 17'000.00, dont il est fait mention dans un précédent procès-verbal. Monsieur MATHIS n'a pas reçu de réponse à ce jour.

Les copropriétaires présents et représentés confirment leur volonté de séparer leur consommation par l'installation de compteurs individuels pour le chauffage, l'eau chaude et l'eau froide. Trois devis devront être demandés par le nouvel Administrateur et envoyés par voie circulaire à tous les copropriétaires pour approbation. L'Assemblée demande au nouvel Administrateur de contacter Alpha Control afin de leur demander les plans techniques sanitaires. Me Philippe Reymond propose de passer par la société Lambelet SA (Chauffages), Chemin de la Vignette 1 à 1122 Romanel-sur-Morges (021 869 98 12) afin de les mandater pour qu'ils effectuent une étude de faisabilité pour séparer les consommations d'eau chaude et froide.

5. Approbation des comptes 2016-2017

Les comptes de l'exercice 2016-2017 sont approuvés à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Les soldes au 30 juin 2017 seront remboursés ou facturés aux copropriétaires en fonction du solde de chacun.

6. Information sur la procédure de recouvrement en cours, dossier contentieux de M. Yves OMNES

Le point a été abordé dans le point 4 de l'ordre du jour.

7. Situation des points en suspens (selon dernier PV du 27 février 2017)

Compteurs individuels d'eau chaude et de chauffage

Ce point a été abordé au point 4.

Etablissement du CECB

Pour le CECB Monsieur Pascal MATHIS rappelle que celui-ci est obligatoire en cas de vente et que ce dernier n'a toujours pas été commandé puisque le compte de la copropriété est à découvert.

Entretien de l'arbre en bordure de la parcelle

Un point de situation est fait sur les servitudes concernant l'entretien de l'arbre. L'offre 20173103177 du 5 juin 2017 de la société Rittener & Fils SA est acceptée par les copropriétaires. Ces derniers demandent au nouvel Administrateur qu'il prenne contact avec l'Administrateur de la copropriété voisine site chemin de Ruffy 5, Monsieur FURER, afin de négocier avec lui pour qu'elle prenne la moitié à sa charge.

Drainage en façade

Monsieur Pascal MATHIS explique avoir été contacté par la société d'architecture qui se charge de la rénovation de l'appartement de Monsieur BUCHLER, que la façade côté cour n'a pas de drainage. Le secrétariat de l'entreprise Brodard propose de les rencontrer sur place. Monsieur Nicolas BUCHLER explique que les pavés ont déjà été posés et c'est justement à cet endroit qu'ils auraient dû poser un drain (le long de la façade Nord). Comme sa terrasse n'est pas encore terminée, il faudrait raccorder les eaux au puits perdu.

Madame Sylvie POISSONNIER estime que le château est une vieille bâtisse qui, selon elle, est saine. Elle ne souhaite pas faire de frais pour installer un drainage. Me REYMOND estime qu'il serait nécessaire de faire ces travaux car l'eau peu monter par capillarité. Monsieur Robert PARTOUCHE rejoint Me Philippe REYMOND.

Après discussion, il est demandé que le nouvel Administrateur demande une offre pour le drainage de tout le bâtiment.

8. Election du nouvel Administrateur

L'Assemblée décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés d'élire Roland Savary Immobilier SA en tant qu'Administrateur.

9. Reconduction de l'autorisation de plaider donnée à l'Administrateur afin d'entreprendre toute démarche et action judiciaire permettant le recouvrement des créances impayées par Monsieur Yves OMNES

A l'unanimité des copropriétaires concernés, l'Assemblée accepte que la reconduction de l'autorisation de plaider soit donnée au nouvel Administrateur, Roland Savary Immobilier SA, afin d'entreprendre toute démarche et action judiciaire permettant le recouvrement des créances impayées par Monsieur Yves OMNES.

10. Nominations statutaires

Vérificateur des comptes : Madame Sylvie POISSONNIER accepte de poursuivre son mandat de vérificateur des comptes pour l'exercice à venir. Elle est chaleureusement remerciée pour son travail par les copropriétaires.

11. Budget 2016-2017, y compris l'attribution au fonds de rénovation

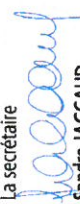
La régie Immobilière Savary Immobilier SA n'ayant pas encore transmis leur budget, le montant des acomptes leur sera transmis afin que cette dernière puisse leur envoyer de nouveaux BVR et encaisser les charges.

12. Divers et propositions individuelles

Madame Sylvie POISSONNIER rappelle à Monsieur Nicolas BUCHLER que sa cuisine a été abîmée par les travaux qu'il a effectués chez lui. Monsieur BUCHLER propose de regarder ces problèmes en amont avec elle.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, l'Administrateur lève la séance à 18h30, en remerciant les participants de leur présence.


L'Administrateur
Cogestim SA
Pascal MATHIS

La secrétaire

Sandra JACCAUD

Annexe(s) : Rapport du vérificateur

Ainsi fait à Lausanne, en date du 22 août 2017/saj.

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

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



PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale extraordinaire de la propriété par étages

« CHÂTEAU DE LONAY »
Chemin de Ruffy 3 – 1027 Lonay
tenue le mercredi 13 décembre à 17h00
à l'Auberge de l'Etoile à Préverenges

L'ORDRE DU JOUR

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.
2. Présentation du nouvel administrateur.
3. Discussion et décision pour la réalisation de travaux d'assèchement et d'assainissement des façades pour un budget de Fr. 23'232.80 selon offre de l'entreprise Assainissements & Rénovations jointe à la présente convocation.
4. Présentation et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01.07.2017 au 30.06.2018.
5. Divers et propositions individuelles.

En préambule, M. Xavier Bélaire exprime ses remerciements aux membres de l'assemblée pour leur confiance en octroyant à Roland Savary Immobilier SA le mandat de gestion de leur copropriété « Château de Lonay ».

Au nom de Roland Savary Immobilier SA, l'administrateur, par M. Xavier Bélaire ouvre la séance à 17h10 en adressant une cordiale bienvenue aux copropriétaires présents pour la tenue de l'assemblée générale extraordinaire de la copropriété. Il constate que celle-ci a été convoquée, selon les règles et usages, par l'envoi d'un courrier prioritaire daté du 23 novembre 2017. L'ordre du jour, tel que proposé, rencontre l'approbation unanime de l'assemblée, sans souhait de modification ni d'adjonction.

Monsieur Bélaire relève la présence à ses côtés de Mme Daverio, qui assurera, moyennant l'accord de l'assemblée, la rédaction du procès-verbal de cette séance. De plus, l'administrateur salue M. Brodard (architecte de M. Büchler) qui interviendra et répondra aux questions techniques sous le point N°3 de l'ordre du jour.

Après vérification de la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires, il est constaté que **2 copropriétaires sur 3, totalisant 535 o/oo, sont présents ou représentés**. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut donc valablement délibérer et prendre toutes décisions utiles.

Pour information, l'administrateur relève que **Me Philippe Reymond**, avocat à Lausanne détient la procuration de **M. Nicolas Büchler**.

01. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE

Les membres de l'assemblée chargent Monsieur Xavier Bélaire de présider cette séance et confient la rédaction du présent procès-verbal à Mme Daverio. Ces deux nominations sont unanimement approuvées par les copropriétaires présents et représentés.

02. PRESENTATION DU NOUVEL ADMINISTRATEUR

M. Bélaire présente rapidement la société qui a été fondée en 2010 par M. Roland Savary. Aujourd'hui, l'entreprise, experte dans le domaine de la gestion de copropriétés, est composée de 30 collaboratrices et collaborateurs qui gèrent environ 270 propriétés par étages, cette activité représentant le 80% du chiffre d'affaires. Il précise qu'il est assisté par Mme Claudia Vieira qui se tient à disposition des copropriétaires pour toutes questions.

Cette présentation étant faite, Mme Poissonnier relève que le courriel qu'elle a récemment envoyé à info@savaryimmobilier.ch n'a obtenu aucune réponse. Le message faisaient état de son étonnement à la convocation d'une assemblée extraordinaire pour un point qui, selon elle, avait déjà été évoqué et entériné lors de l'assemblée générale d'août dernier tenue par Cogestim et qui aurait pu être discuté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire prévue en 2018.

En réponse, M. Bélaire explique qu'en tant que nouvel administrateur de la copropriété, il avait à cœur de rencontrer ses habitants. Il évoque le fait que les derniers emails

échangés entre les copropriétaires justifiant d'autant la tenue d'une assemblée extraordinaire. Cette rencontre permet également de faire un tour d'horizon des discussions ouvertes au sein de la copropriété. En réponse à la question de Mme Poissonnier, il précise encore qu'en général une seule assemblée annuelle est convoquée, principalement pour valider les comptes et le budget ainsi que pour discuter et régler toutes les questions relevant du fonctionnement de la PPE.

03. DISCUSSION ET DECISION POUR LA REALISATION DE TRAVAUX D'ASSECHEMENT ET D'ASSAINISSEMENT

M. Bélaire rappelle en détail le point, soit : discussion et décision pour la réalisation de travaux d'assèchement et d'assainissement des façades pour un budget de Fr. 23'232.80 selon offre de l'entreprise Assainissements & Rénovations jointe à la présente convocation. Il donne ensuite la parole à M. Brodard, architecte.

Informations techniques

M. Brodard relève qu'il a commencé le suivi du chantier de rénovation de l'appartement de M. Büchler après l'été et que les façades étaient déjà piquées. En outre, M. Brodard fait référence à son rapport du 10 octobre 2017 ainsi qu'à la proposition de l'entreprise Assainissement & Rénovation A.R. Sàrl.

En effet, une remontée d'humidité conséquente a été mise en évidence par ladite société. Outre l'humidité, les carottes prélevées dans les murs ont montré des traces de nitrates. Les travaux évoqués permettront de supprimer la présence de nitrates qui conduiront à un assèchement des murs. Une des possibilités d'assèchement est la pose d'anodes et de cathodes au pied des façades, procédé qui permet d'inverser la capillarité afin de maintenir l'humidité au niveau du sol. Ce mode opératoire est appelé assèchement par électro-osmose.

Invitant les membres de l'assemblée à se référer au document expliquant le principe de l'assèchement par électro-osmose, M. Brodard précise qu'il a, au cours de sa carrière, utilisé avec succès à plusieurs reprises ce système. En complément à la fiche technique mise à disposition, il souligne que la pile implantée au pied de la façade et provoquant, par une anode et une cathode, l'inversion de la remontée d'humidité par capillarité, a une durée de vie d'environ 80 ans. Au début de la mise en route, le fonctionnement de la pile est vérifié d'abord après 6 mois, puis 12 mois et enfin 24 mois. Passé ce délai, la pile est considérée comme fiable et n'est plus contrôlée. En comparaison avec un drainage traditionnel, la technique de l'électro-osmose permet d'éviter toutes taches d'humidité sur les murs. Prenant la parole, Mme Poissonnier dit avoir en sa possession, des photos ne révélant initialement aucune tache sur les murs du bâtiment et précise que ces taches sont apparues après le commencement des travaux.

Me Raymond évoque le problème de remontées humides par capillarités dues, entre autres, à la moquette qui constitue les murs de la maison. Il mentionne alors que le principe d'un drainage a été discuté en assemblée générale en août 2017, et accepté par les copropriétaires, à l'exception de Mme Poissonnier. L'administrateur précédent n'a cependant jamais mis à exécution la décision, ce qui a décidé M. Büchler d'invoquer la mesure d'urgence afin de commencer ces travaux. Il rappelle que les actes entrepris jusqu'à présent et réglés par son client, n'ont pas été refacturés aux autres copropriétaires. Mme Poissonnier s'insurge contre les propos de Me Raymond et affirme que Me Partouche (Avocat représentant M. Omnes) a également refusé l'exécution des travaux évoqués. Selon ses dires, les copropriétaires n'ont jamais été avertis du piquetage des façades.

Pour répondre à la question de M. Bélaire, M. Brodard précise que les murs ont été piquetés il y a environ 2 mois et demi. A ce propos, l'administrateur rappelle qu'une telle décision aurait dû faire l'objet d'une décision de l'assemblée du fait qu'il s'agit de parties communes. M. Brodard précise alors que M. Büchler a jugé bon de réagir avant l'arrivée de l'hiver afin de prévenir des dégâts plus importants. Se tournant vers Mme Poissonnier, M. Bélaire lui demande si elle a été informée de ces travaux de piquetage. Mme Poissonnier répond que depuis 2013, des travaux sont en cours à l'initiative unilatérale de M. Büchler et précise que le piquetage de la façade a lui aussi été réalisé sans l'accord des autres copropriétaires.

Renvoyant à l'aspect technique de la discussion, M. Brodard mentionne qu'en plus des actions destinées à assainir les façades, ces dernières devront être repeintes. Les coûts inhérents à ce travail ne sont pas mentionnés dans l'offre et sont estimés à Fr. 3'000.-.

Lors d'une de ses visites, M. Brodard a constaté qu'un chéneau a été endommagé, il demande alors aux membres de l'assemblée si ce dégât a été provoqué par la chute d'une grosse branche d'un tilleul avoisinant. Mme Poissonnier lui répond que la branche n'a pas pu toucher le chéneau en question. Rebondissant sur le sujet, elle mentionne que la régie Cogestim s'était engagée à contacter l'administrateur en charge du bâtiment « la Ferme » afin que les copropriétaires des deux PPE participent financièrement à l'élagage des arbres des parties communes. M. Bélaire en prend note et contactera pour se faire l'administrateur voisin.

La partie purement technique de la discussion étant arrivée à son terme, M. Bélaire remercie chaleureusement M. Brodard pour son intervention et le libère.

M. Bélaire évoque l'e-mail de M. Omnes du 29.10.17 (ci-après reproduit) adressé à Mme Poissonnier dont la copie a été adressée à M. Büchler ainsi qu'à l'administrateur.

« Bonsoir

J'accuse réception de votre pli recommandé qui contrairement à vos dires ne m'est pas parvenu par mail mais cela n'est qu'un détail.

Je vous confirme ma position du 20 septembre dernier.

En aucun cas je ne participerai financièrement aux travaux envisagés sur le lot 1-1.

Je vous rappelle que M. Reymond lors d'une réunion PPE avait refusé toute participation des autres copropriétaires dans le règlement d'une facture que j'ai acquitté pour les mêmes problèmes d'étanchéité sur le lot 1-2.

Il a visiblement une appréciation différente lorsqu'il s'agit de défendre les intérêts de son client.

Sur son analyse je rejoins par conséquent la position de Mme Poissonnier

Merci d'en prendre note

Cordialement

Yves Omnes »

Outre le fait que ce dernier refuse de participer aux frais des travaux de façades, l'administrateur interroge l'assemblée sur la nature des travaux évoqués par M. Omnes qu'il aurait lui-même financés. Mme Poissonnier répond qu'il s'agit d'un drainage le long de la façade côté lac, soit direction Morges et explique que M. Omnes avait l'intention de refacturer à M. Büchler les frais inhérents à sa partie. M. Bélaire relève que ces travaux, à nouveau, ont été effectués sur des parties communes sans décision préalable de l'assemblée. M. Bélaire précise qu'à l'avenir et afin d'assurer une gestion pérenne sur la PPE, il convient que l'ensemble des travaux touchant les parties communes soient discutés et décidés en assemblée ce qui permettra d'éviter les situations conflictuelles actuellement rencontrées.

Pour revenir à la notion d'urgence évoquée par M. Büchler pour justifier le récent piquetage des façades et vraisemblablement des travaux sur les parties communes réalisés par M. Omnes, l'administrateur rappelle qu'il est de son ressort et devoir de convoquer les copropriétaires en assemblée générale pour qu'ils puissent se déterminer en connaissance de cause. A cet égard, M. Bélaire précise que la notion d'urgence est une question subjective. Il propose alors de reprendre tous les dossiers de la PPE et de discuter ouvertement de la meilleure solution à trouver dans le respect des règles de la copropriété.

Problèmes antérieurs

Mme Raymond évoque le fait que l'entreprise promotrice qui a vendu l'appartement à son client aurait dissimulé des remontrances d'eau provenant de sources. Cette dernière étant en faillite, M. Büchler n'a pas pu être dédommagé. Il rappelle à nouveau que tous les autres travaux effectués par son client dans le passé ont été approuvés par la SIPAL. Intervenant, Mme Poissonnier affirme qu'elle ne remet pas en cause les travaux d'aménagements intérieurs réalisés par M. Büchler, mais souligne son irrespect envers le règlement de la copropriété pour tout ce qui concerne les parties communes.

Votation

Ayant entendu les parties exprimer leur point de vue, l'administrateur résume en indiquant que compte tenu du fait que les travaux touchent des parties communes, le financement de l'assainissement des façades, incombe à la copropriété. Avant de passer au vote, il rappelle qu'en cas de désaccord, il appartiendra à un copropriétaire désireux de faire réaliser les travaux de saisir les autorités compétentes, ce qui occasionnera des frais non négligeables, probablement plus importants que ceux engendrés par les travaux proposés.

Mme Poissonnier refuse et M. Büchler représenté par Mme Raymond accepte.

La majorité requise n'étant pas atteinte, la proposition d'assainissement et de réfection des façades est refusée.

04. PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 01.07.2017 – 30.06.2018

L'administrateur invite les copropriétaires à consulter le budget prévisionnel 2017-2018, dont chacun a reçu copie avec la convocation à cette assemblée. Hormis quelques ajustements, les charges courantes n'appellent aucun commentaire particulier. Il précise toutefois que les honoraires de gestion sont calculés au prorata tempore puisque le démarrage du mandat d'administration a été opéré au 01.09.

La lecture du budget terminée, Mme Poissonnier mentionne qu'elle trouve le poste « Conciergerie » surfait. En effet, il semblerait que le concierge se limite à uniquement

balayer les feuilles sur l'escalier menant au garage. De même pour le poste « Entretien extérieurs », peu d'efforts sont consentis pour l'entretien de la cour du Château et des alentours. Elle trouve donc juste que les répartitions de ces coûts entre la PPE Château de Lonay et la PPE La Ferme soient ajustées. Me Raymond abonde dans son sens. M. Bélaire en prend note et contactera la PPE voisine pour la suite à donner.

Me Raymond prend la parole et demande si une réserve de Fr. 26'000.- pourrait être faite pour financer les travaux sur les façades. M. Bélaire répond que les dépenses exceptionnelles sont en général financées par le biais du fonds de rénovation ou à défaut par un appel de fonds extraordinaire. A noter que les modalités de financement doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale. Le fonds de rénovation se monte actuellement à environ Fr. 50'000.-.

Par ailleurs, l'administrateur évoque les deux procédures contentieuses ouvertes à l'encontre de M. Omnes, l'une concernant le règlement des charges courantes et l'autre le paiement de l'appel de fonds extraordinaire relatif au remplacement de la chaudière. A ce propos, et en ce qui concerne les charges courantes, Maître Oppliger a récemment encaissé le montant de Fr. 44'000.- et espère obtenir le solde d'ici mars 2018, date à laquelle une audience est prévue. S'agissant du solde dû en lien avec l'appel de fonds extraordinaire, l'administrateur précise avoir reçu tout récemment de l'agent d'affaires Vufrey, la somme de Fr. 19'576.10.

Fort de ce qui précède et dans le cadre de la procédure ouverte, il convient de provisionner Fr. 10'000.-.

Attribution au fonds de rénovation

Actuellement, l'attribution annuelle au fonds de rénovation se monte à Fr. 9'500.-. Etant donné que les recommandations des instances immobilières préconisent un apport correspondant au 2 à 3 pour mille de la valeur ECA de l'immeuble, l'administrateur juge actuellement le montant du fonds de rénovation sous-évalué. Il prend note toutefois que le toit a été refait en 2005 et la chaudière changée récemment, ce qui laisse à penser que peu de dépenses importantes sont à prévoir à moyen terme.

Frais de chauffage

L'administrateur précise que les frais d'épuration de l'eau font partie de ce poste à hauteur de Fr. 1'500.-. L'estimation globale des frais de chauffage se monte donc à Fr. 16'500.-.

Acomptes de charges

Pour l'exercice 2016-2017, les charges totales d'exploitation ont été évaluées à Fr. 54'155.-. Fort de ce qui précède, M. Bélaire propose de baisser les acomptes à hauteur de Fr. 54'155.-.

Aucune autre question n'étant formulée, l'administrateur passe au vote.

Le budget de l'exercice 2017-2018, tel que présenté et représentant Fr. 54'155.- de charges et Fr. 56'000.- d'acomptes, est ratifié par les copropriétaires présents et représentés à l'unanimité de leurs voix. De nouveaux bulletins de versement seront envoyés avec le présent procès-verbal.

05. DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES

Les points suivants sont évoqués sous rubrique

Compteurs

M. Bélaire revient sur la question des compteurs et précise que la société Alpha-Contrôle a été contactée afin qu'elle soumette les plans techniques des réseaux, aucune réponse n'est arrivée à ce jour.

Note hors pv : Ladite société a repris contact avec le soussigné et précisé qu'elle ne dispose d'aucun plan technique si ce n'est des schémas manuscrits du fait que ladite entreprise est intervenue ponctuellement sur la PPE.

L'administrateur souligne que les frais d'exploitation des compteurs de chaleur et d'eau chaude engendreront des frais supplémentaires de chauffage de l'ordre 20 à 30%. Me Raymond avance que les compteurs existeraient mais n'auraient jamais été mis en service. A la question de M. Bélaire à savoir si le bâtiment comporte plusieurs montées d'eau froide, Mme Poissonnier répond par l'affirmative.

Assemblée générale 2018

Il est convenu que la prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra un lundi ou un mercredi.

La convocation et les documents usuels parviendront à chacun, en temps opportun.

La parole n'étant plus demandée, l'administrateur remercie les personnes présentes de leur active participation et lève la séance à 18h50.

Roland Savary Immobilier SA
Le président :



Xavier Bélaire

Roland Savary Immobilier SA
La secrétaire :



Elisabeth Mesot Daverio

Annexe : Bulletins de versement

Oron, le 28 décembre 2017

PPE "LE CHÂTEAU"
Ch. de Ruffy 3 - 1027 Lonay

Bilan au 30 juin 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	CHF	CHF
<u>ACTIFS</u>		
Compte courant - UBS 243-426577 40Q	0.00	1'086.77
Débiteur copropriétaire Omnès	77'512.05	81'135.60
A.F.C., impôt anticipé à récupérer	0.00	0.00
Actifs transitoires	20.00	0.00
Redus PPE au 30.06.2017	1'666.88	0.00
	<u>79'198.93</u>	<u>82'222.37</u>
<u>PASSIFS</u>		
Compte courant - UBS 243-426577 40Q	100.68	2'118.70
Créancier copropriétaire Poissonnier	4'815.80	2'075.05
Créancier copropriétaire Buchler Nicolas	67.30	8'422.85
Créanciers - Fournisseurs	0.00	4'500.00
Dette Furer Yves (honoraires)	4'500.00	8'439.25
Passifs transitoires	11'361.55	48'873.60
Fonds rénovation	58'353.60	7'792.90
Redus PPE au 30.06.2016	0.00	0.02
Arrondi	0.00	
	<u>79'198.93</u>	<u>82'222.37</u>

Lausanne, le 06.07.2017 / cpe

PPE "LE CHÂTEAU"
Ch. de Ruffy 3 - 1027 Lonay

Compte d'exploitation du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	CHF	CHF
<u>PRODUITS</u>		
Acompte de charges facturées	43'647.95	39'840.00
	<u>43'647.95</u>	<u>39'840.00</u>
<u>CHARGES</u>		
Frais financiers	381.90	87.35
Conciergerie	1'200.00	960.00
Entretien extérieurs	1'500.00	874.65
Eau	1'176.75	2'049.60
Taxe d'épuration	1'342.65	1'626.60
Electricité	650.00	650.00
Entretien et réparations	1'142.00	114.50
Assurances	4'516.55	4'872.85
Dépenses diverses	355.00	120.00
Frais procédure	13'700.00	0.00
Honoraires d'administration	2'470.00	1'500.00
Atribution au fonds de rénovation	9'480.00	0.00
	<u>37'914.85</u>	<u>12'855.55</u>
<u>Chaufferie</u>		
Travaux spéciaux (changement chaudière)	-6'877.25	0.00
Entretien chaufferie	615.60	0.00
Frais chauffage et d'eau chaude	13'661.63	19'191.55
	<u>-1'666.88</u>	<u>7'792.90</u>
Résultat de l'exercice (= - perte)		

Lausanne, le 06.07.2017 / cpe

PPE LE CHÂTEAU
Ch. de Ruffy 3 - 1027 Lonay

ACTIFS TRANSITOIRES

Services Industriels - Solde en faveur de la copropriété

CHF	
	20.00
	<u>20.00</u>

PASSIFS TRANSITOIRES

CVI - Cotisation 2047
Thermex SA - Changement chaudière soldé à payer
ECA - Prime 2017
Alerte service - Nettoyage extérieur et parking 01/04.2017
Alerte service - Conciergerie 01/04.2017
HSB - FA 6064727 - Entretien chaufferie
Cuendet - Entretien à forfait 2016
Cuendet - Entretien à forfait 2017
Alerte service - Conciergerie 05/06.2017
Alerte service - Nettoyage extérieur et parking 05/06.2017

	Situation au 1er juillet 2017	CHF
		48'873.60
	Attribution 2016/17 S. Poissonnier	3'360.00
	Attribution 2016/17 Y. Omnes	4'440.00
	Attribution 2016/17 N. Büchler	1'680.00
	Amortissement (s) :	
	- Néant	0.00
	Situation au 31 décembre 2016	<u>58'353.60</u>

PPE "LE CHÂTEAU"
Ch. de Ruffy 3 - Lonay

Cogestim SA		Compte de résultat 1.7.2016 - 30.6.2017		Cogestim SA	
309708 309708 Chemin de Ruffy 3 1027 Lonay Monnaie Cif		Bilan au 30.6.2017		309708 309708 Chemin de Ruffy 3 1027 Lonay Monnaie Cif	
Numéro	Désignation	Solde	Numéro	Désignation	Solde
Passifs					
20	Fonds étrangers		30	Charges	
20	Fonds étrangers à court terme	-4'500.00	300	Charges financières	
220000	Créanciers divers	-4'500.00	306000	Frais financiers	-381.90
203	Total Autres dettes à court terme	-4'500.00	300	Total Charges financières	-381.90
230000	Passifs transitoires	-11'361.55	320	Energie	
230	Total Comptes de régulation	-11'361.55	321000	Eau	-1'176.75
20	Total Fonds étrangers à court terme	-15'861.55	321001	Eau 2	-1'342.65
20	Total Fonds étrangers	-15'861.55	322000	Electricité	-650.00
			320	Total Energie	-3'169.40
28	Fonds propres		323	Entretien	
280	Capital et Réserves		311000	Conciergerie	-1'200.00
221000	Fonds de rénovation 1	-18'780.35	323000	Entretien immeuble	-1'142.00
221100	Fonds de rénovation 2	-26'173.75	323001	Entretien immeuble	-615.60
221200	Fonds de rénovation 3	-12'395.50	323050	Travaux spéciaux/extraordinaire	6'877.25
280	Total Capital et Réserves	-58'353.60	323170	Entretien extérieurs	-1'500.00
28	Total Fonds propres	-58'353.60	323	Total Entretien	2'419.65
Total Passifs		-74'215.15	324	Abonnements/assurances	
			324000	Assurances	-4'516.55
			324	Total Abonnements/assurances	-4'516.55
			325	Frais généraux/divers	
			328000	Divers	-355.00
			328050	Honoraires divers	-13'700.00
			325	Total Frais généraux/divers	-14'055.00
			342	Honoraires de gestion	
			342000	Honoraires de gestion	-2'470.00
			342	Total Honoraires de gestion	-2'470.00
			30	Total Charges	-22'173.20
			40	Produits	
			400	Produit des loyers	
			401000	Acomptes de charges facturés	43'647.95
			400	Total Produit des loyers	43'647.95
			403	Produits divers	
			431000	Attrib/prélev. fonds de rénovation 1	-9'480.00
			403	Total Produits divers	-9'480.00
			40	Total Produits	34'167.95
			49	Résultat de la période	11'994.75
			50	Chaufferie	
			530	Combustible	
			531000	Combustible	-10'741.10
			530	Total Combustible	-10'741.10
			540	Entretien/abonnements	
			541000	Energie électrique	-1'807.25
			542000	Entretien brûleur	-692.30

Cogeslim SA		Cogeslim SA	
309708 309708 Chemin de Ruffy 3 1027 Lonay Monnaie CHF		Compte de résultat 1.7.2016 - 30.6.2017	
Numéro	Désignation		Solde
548000	Ramoneur		-621.00
540	Total Entretien/abonnements		-2'920.55
550	Frais généraux/divers		
553000	Arrondi		0.02
550	Total Frais généraux/divers		0.02
50	Total Chauffage		-13'661.63
Total Pertes et profits			-1'866.88