

Rapport d'expertise N° 22-08-236

Feuillet N° 219, de la parcelle de base N° 53

Commune de Crassier

Ferme du Château 2









Ce rapport aborde les points suivants

Objet du mandat	3
Remarque	3
Postulats	3
Sources des renseignements	5
Situation / description générale	6
Description	6
Habitation ECA N° 23	7
Distributions indicatives	8
Surfaces indicatives	8
Matériaux et confort	10
Aménagements extérieurs	11
Qualité architecturale	11
Etat d'entretien	12
RENSEIGNEMENTS GENERAUX	12
Dangers naturels	12
Cadastre des sites potentiellement pollués	12
Secteur de protection des eaux	12
Aléa de ruissellement	13
Radon	13
Zone	13
Alignements	14
Degré de sensibilité au bruit	14
Patrimoine	14
Servitudes de la parcelle N°53	15
Servitudes du lot N°4 – Feuillet N°219	16
Mentions / Annotations de la parcelle N°53	17
Mentions / Annotations du lot 4 – Feuillet 219	17
Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)	17
Loi sur les résidences secondaires	17
Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)	17
Couvertures indicatives d'assurance incendie	18
Estimation fiscale	18
Etat locatif	
Charges	
Fonds de rénovation	19
Paramètres économiques au moment de l'expertise	19
Considérations générales	
remarques	21
ESTIMATION	
Valeur au m2	
Valeur de rendement indicative	22
Valeur vénale / de marché	23



Objet du mandat

A la demande de l'Office des poursuites du district de Nyon, estimer la valeur vénale de la parcelle N° 53 – fonds servant 219, de la commune de Crassier, dans le cadre d'une future vente aux enchères.

Remarque

Un glossaire des surfaces et des indices déterminants les droits à bâtir figure en annexe.

Postulats

Administration de la PPE:

Le dernier règlement PPE mentionné au registre foncier est admis comme correct.

La tenue des assemblées n'a pas été observée durant les dernières années. Il en découle une absence de procèsverbaux pour les dernières années. Une certaine prudence est donc à observer sur les besoins de futurs travaux à réaliser. Ceci est d'autant plus important dès lors que le fonds de rénovation n'est pas rattaché au bâtiment, mais uniquement aux parties communes, qui elles-mêmes ne sont pas réparties dans la pratique en conformité avec les extraits du registre foncier (RF).

Les charges d'une telle administration de la PPE péjorent directement le lot N° 4, qui n'a pas d'accès direct aux parties communes, et qui prend aussi à sa charge les frais d'entretien des servitudes d'usage de jardin.

Parties communes:

Plusieurs bâtiments composent cette PPE.

Seules les parties communes du bâtiment qui accueillent le lot considéré et les extérieurs ont pu être visités.

Selon les informations reçues le jour de la visite, l'unique surface commune intérieure correspond à un local, accueillant un tableau électrique, situé sous la paillasse de l'escalier qui donne accès au lot.

Selon les dires de l'administratrice de la PPE lors de nos échanges téléphoniques

du 26 septembre 2022 à 10h01, le fonds de rénovation concerne uniquement les parties extérieures communes et une partie des jardins privatisés par servitude, sans toutefois faire de distinction par lot.

Nous relevons qu'il est anormal de faire payer des lots n'ayant pas de jardin privatif de la même manière que ceux qui ont un jardin privatif. Il s'agit de charges illégitimes qui leur sont imputées à l'avantage des ayants droits juridiques effectifs.

Il y a un fonds de rénovation pour la PPE dédié aux éléments précités, mais aucun pour les murs et les toitures des différents bâtiments accueillant des lots. Il aurait été convenu que chaque copropriétaire est responsable des coûts de rénovation de la partie qui le concerne, ce qui, dans la pratique reste une tâche dévolue à l'administration.

Ceci s'explique par le fait que le fonds de rénovation demeure rattaché aux lots en cas de changement de copropriétaire. Un suivie doit donc pouvoir être mis en place.

En dépit des allégations de l'administratrice, le RF jouit de la foi publique et est réputé exact.





Nous ne pouvons admettre les affirmations de l'administratrice comme conformes. A plus forte raison si elle s'écarte sciemment des dispositions légales tant du point de vue de la tenue du fonds de rénovation, de la répercussion des charges non communes, mais également :

- de la non observation de la tenue des assemblées obligatoires,
- de l'émission d'un procès-verbal d'assemblée
- d'une comptabilité en bonne et due forme pour chaque année.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une mise à jour et d'un changement de pratique pour ne pas laisser la situation s'aggraver. Faute de quoi, il serait judicieux de la part de tout copropriétaire de demander la mise en place d'une gérance légale auprès d'un juge (CC art. 712r §2 et 3).

Autres bâtiments

Ce rapport ne donnera pas description des autres bâtiments qui composent la PPE.

Entretien:

L'art. 21 du Règlement d'administration et d'utilisation (RAU) dit :

« Les frais et charges d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes (toiture, façades) seront supportés séparément par chaque corps de bâtiment proportionnellement au nombre de lots compris dans chacun de ces corps de bâtiment. »

Cet article, s'il a l'intelligence de traiter séparément les bâtiments, prévoit une répartition injuste à l'égard des propriétaires disposant d'une part de copropriété inférieure à la moyenne des lots qui compose ledit bâtiment, le forçant à assumer une charge supérieure en regard de la valeur des lots (répartition par nombre de lots et non par les quotes-parts).

De plus l'article 23 dit :

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

Il sera alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire.

La contribution annelle sera perçue aussi longtemps et chaque fois que le fonds de rénovation n'atteindra pas un montant représentant les 5% de l'estimation fiscale de l'immeuble. »

Cette formulation n'a pas d'effet dès lors que le « fonds de rénovation de l'immeuble » devrait être uniquement alloué aux parties communes. Les copropriétaires ayant chacun la charge du bâtiment dans lequel se trouve leur lot en vertu de l'art.21 du RAU, ce fonds ne peut être dédié qu'aux parties non privatisées de la parcelle. Or, ce dernier point n'est pas respecté tel qu'expliqué précédemment dans le sous-chapitre « parties communes ».

L'immeuble auquel il est fait référence est par conséquent la parcelle de base.

Cette dernière ne disposant pas d'une estimation fiscale le montant de 5% est nécessairement atteint par défaut.

Une réserve établie sur la base de la couverture d'assurance de chaque bâtiment eu été plus judicieuse.



Quotes-parts:

L'expert estime qu'une distorsion des quotes-parts est présente et que celles-ci ne reflètent pas la valeur des lots (comme cela devrait être le cas). Il semble que les surfaces aient été employées, sans prendre en considération d'autres éléments tels que la fonctionnalité, les accès, l'orientation, etc.

En l'absence du calcul utilisé pour l'établissement des quotes-parts de la PPE, nous émettons une importante réserve sur la méthodologie employée pour leur détermination.

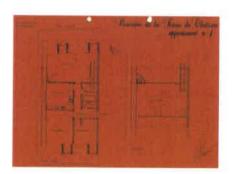
La réalisation d'un nouveau calcul des quotes-parts sort du cadre de ce mandat.

Plans teintés :

Les plans teintés déposés au Registre foncier (RF) sont intégralement teintés (voir ci-contre) en opposition avec ce qui est demandé de nos jours par le RF.

Un léger écart avec la réalité, notamment dans les accès, a été constaté. Les plans inscrits ne permettant pas de savoir par où se fait l'accès au lot depuis les communs.

La situation demeurant relativement claire après visite, la portée de cet écart avec l'usage est limitée.

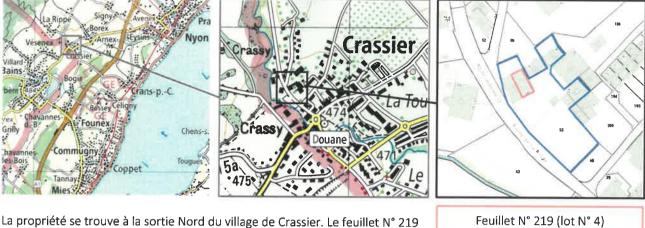


Sources des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble non certifié, obtenu sur le site internet officiel du Registre Foncier.
- Mention de précarité de transformation ID.012-2003/005386, obtenue auprès du Registre Foncier.
- Police d'assurance incendie du bâtiment ECA N° 23 de juillet 2022.
- Copie du bail établie sur le feuillet N° 219.
- Site internet du service communal de l'urbanisme pour la zone et son règlement.
- Sites Internet: map.geo.admin.ch (guichet cartographique de la Confédération), geo.vd.ch (guichet cartographique cantonal) pour les données cartographiques telles que le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués, le recensement architectural, etc.
- Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux.
- Visite détaillée des lieux du 17 août 2022 en compagnie d'un préposé de l'office des poursuites du district de Nyon, par temps clair et ensoleillé.



Situation / description générale



La propriété se trouve à la sortie Nord du village de Crassier. Le feuillet N° 219 (correspondant au lot N° 4) se trouve dans les combles et surcombles du bâtiment sis à l'Ouest.

Parcelle de base N° 53

Désignation du Registre Foncier

Commune de Crassier	La Ferme du Château 2-6
	Route de la Rippe 12-14-18
Parcelle N°53	m2
Bâtiment (dépendance) ECA N° 18a	40
Bâtiment agricole (rural) ECA N° 18b	123
Couvert et fontaine ECA N° 19	23
Bâtiment agricole (rural) ECA N° 21	90
Habitation ECA N° 23	246
Place-jardin	1'784
Total	2'306

Propriété de Sébastien Lerjen			
Feuillet de PPE N° 219		La Ferme	du Château 2
Lot N° 4	combles et surcor	nbles	130 o/oo
Estimation fiscale	(01.04.2008)	fr.	360'000



Description

Adresse: la Ferme du Château 2, 1263 Crassier.

Coordonnées moyennes: 501'785 /136'785.

Altitude: environ 475 mètres.

Accès : par un escalier demi-tournant depuis le parking sis à l'arrière de la construction. Ce dernier dispose d'un accès direct au domaine public.

Possibilités de stationnement : deux places sont rattachées par une servitude.

De nombreuses places de stationnement sont également disponibles dans le parking public, à disque d'une durée max de 24 heures, sis juste de l'autre côté de la route de la Rippe.

Equipements : le bâtiment est raccordé au réseau d'égouts en séparatif.





Environnement : en limite d'une zone de villas et du village de Crassier.

Dégagement/vue: l'objet du mandat dispose d'un dégagement limité par un grand tilleul au Sud-Est et porte sur des stationnements, sans offrir de vue particulière, au Sud-Ouest et au Nord-Ouest.





Contour : irrégulier s'agissant de la

parcelle de base qui parait intégrer de manière hasardeuse des bâtiments contigus qui composent l'ilot.

Relief / orientation : la parcelle est plate ou peu s'en faut.

Ligne HT : aucune ligne à haute tension ou caténaire ne sont, à notre connaissance, présentes dans les alentours.

Identité visuelle : le bâtiment qui accueille le lot est aisément identifiable par sa position à l'extrémité de l'ilot composé par les constructions contigües.

Transports et communication : l'arrêt de bus TPN « Crassier, Ferme du Château » est situé à proximité immédiate du bâtiment qui accueille le lot. Les bretelles autoroutières de Coppet et de Nyon sont situées dans un rayon d'environ 4.8 km. La gare CFF de Nyon est à environ 6.5 km.

Nuisances : l'axe routier en bordure de la parcelle est relié à la frontière. La principale nuisance découle du trafic routier des pendulaires. Selon la modélisation du bruit routier établie par la Confédération, les valeurs limites pour le degré de sensibilité au bruit DSII (habitation au sens strict) ne seraient pas atteintes.

Qualité du quartier : Plutôt calme en-dehors des heures de pointe.

Etablissements scolaires: la commune est située dans le réseau d'accueil Asse et Boiron. Une crèche est présente dans le village. Les écoles primaires et secondaires sont situées dans la commune mais excentrées en regard du village de Crassier et en limite du village de Borex.

Le gymnase de Nyon est situé proche de la gare de Nyon.

Habitation ECA N° 23

Volume ECA: 2'446 m³

Année de construction : 1984 selon l'ECA, date également donnée par le registre des bâtiments mais qui est manifestement faux et correspond davantage à une période de rénovation ou à la constitution de la PPE.

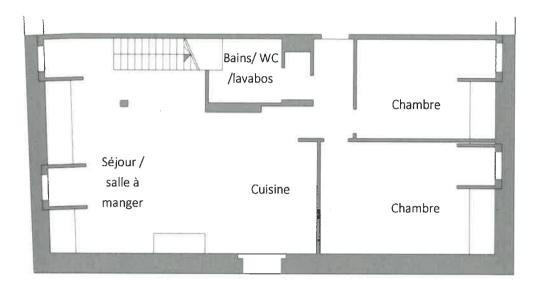
La fiche du recensement architectural évoque la présence d'une construction dès 1775.



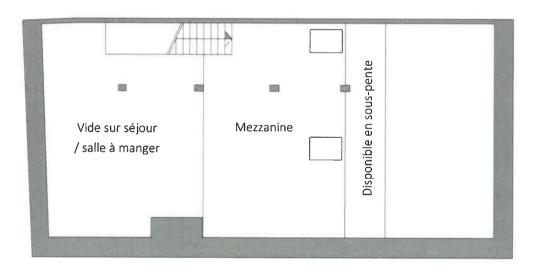


Distributions indicatives

Combles



Surcombles



Surfaces indicatives

Le calcul de la surface habitable découle de la législation cantonale (RLATC). L'administration cantonale des impôts (ACI) s'écarte cependant de la définition donnée, notamment du point de vue de la hauteur dans les combles habitables (au sens de la RLATC).



Eléments issus du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (rlatc)

Art. 25 Volume des pièces d'habitation

- « 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m³. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m³ par occupant.
- 2 Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons.
- 3 Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour des constructions de montagne et pour les constructions anciennes. »

Art 27. Hauteur des locaux

- « 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines.
- 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons.
- 3 Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante.
- 4 Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci. »

Eléments issus de la documentation établie par l'Administration cantonale des impôts (ACI)

Entrent en considération pour le calcul de la surface du logement :

- Les pièces habitables (chambres de séjour, chambres à coucher, salles à manger, etc.) et locaux annexes (réduits, etc.).
- La cuisine.
- Les salles de bains, cabinets de toilette et douches.
- Les halls, vestibules et escaliers à l'intérieur du logement.
- Les vérandas fermées (si la véranda ne peut être chauffée, ne tenir compte que de la moitié de la surface).
- Les combles habitables et mansardes (on ne prendra en considération que la surface où la distance du sol au toit est supérieure à 1,5 mètre).
- La surface des pièces doit être calculée d'un mur à l'autre.

N'entrent pas en considération pour le calcul de la surface du logement :

- Les galetas, cagibis et combles non habitables.
- Les balcons, terrasses et galeries ouvertes.
- Les caves et autres locaux de service (buanderie, étendage, carnotzet).
- Les garages et remises.
- Eléments issus de la documentation établie par l'Administration cantonale des impôts (ACI)



Sur la base des plans teintés déposés au Registre foncier et corrigés par nos soins, nous évaluons les surfaces de la manière ci-contre :

Rappel: un glossaire donnant la définition des surfaces et des indices déterminants les droits à bâtir figure en annexe.

Désignations	surface m2
Combles	
Logement SUP	83.0
Soupente SUS	6.2
Surcombles	
Mezzanine SUS	28.6
Soupente SUS	8.3

Matériaux et confort

Structure : en maçonnerie traditionnelle et pierres appareillées. Les niveaux se font vraisemblablement par des dalles.

Façades: crépies et peintes, dépourvues d'isolation périphérique.

Fenêtres : dotées de doubles vitrages semblant dater de la période de rénovation de 1984. L'obscurcissement se

fait par des stores à rouleau en aluminium thermolaqué.

Toiture : à deux pans avec une petite demi-croupe au Sud-Ouest. La couverture est en tuiles plates cannelées. La ferblanterie est en cuivre, notamment celle des lucarnes.

Chauffage: l'appartement est doté de 5 radiateurs électriques (deux dans la pièce principale, un dans chaque chambre et un dans la salle de bain) ainsi que d'une cheminée.

Installation électrique: en vertu du chiffre 3 de l'Annexe à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT, les installations électriques sont soumises à des contrôles tous les 10 ou 20 ans et doivent en outre être contrôlées après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans. Nous ignorons de quand date le dernier contrôle OIBT.

Cuisine : agencée et équipée dans une qualité standard et récente avec ilot central. Les deux plans de travail sont en granit.

Confort sanitaire : d'une qualité standard et limitée à une unique salle d'eau avec baignoire et lavabo double, correspondant bien à la capacité d'accueil de l'objet.

Equipements spécifiques : une cheminée.

Revêtements

Sols : carrelage et parquet stratifié ; *Parois* : enduits peints, faïences ; *Plafonds* : boisé et lambris peints.









Aménagements extérieurs

Hormis la surface dévolue au stationnement au Nord-Ouest, les surfaces communes de la parcelle de base ne sont pas directement accessibles depuis le lot et nécessitent de faire un important détour (traitillé saumon) pour s'y rendre.

L'essentiel des surfaces de la cour est rattaché à différents lots par des servitudes.

Une petite partie accueillant le couvert et fontaine ECA N° 19 ainsi que l'accès par le parking au Sud est cependant commune.

Les surfaces attenantes au couvert et fontaine comptent une cour gravillonnée ou pavée de boulets.

L'usage de ces éléments pour le lot, vu la distance, serait anecdotique si leur entretien n'incombait pas en partie au propriétaire du feuillet N° 219.

Il s'agit donc d'une charge qui n'a pas d'intérêt pour le lot N° 4 une fois passé le simple facteur esthétique.











Qualité architecturale

Fonctionnalité: le lot présente une fonctionnalité limitée découlant pour une grande part de la position en soupente des niveaux. Les surfaces extérieures n'ont, en-dehors des stationnements au Nord-Ouest, qu'une fonctionnalité ténue pour le lot N° 4.

Cohérence avec l'environnement : bonne, aussi bien en raison de son architecture que de la situation.





Etat d'entretien

Extérieur: berceau de toiture et les boiseries les plus exposées sont à surveiller de même que la couverture et la ferblanterie qui présentent localement des signes de faiblesse.

La façade Nord présente des fissures vraisemblablement sans incidence ainsi que des dégradations liées aux oiseaux et des nids d'araignées.

Intérieur : le lot ne présente pas de fissures apparentes. Au vu des aménagements intérieurs, en particulier la cuisine et les sols, il semblerait qu'une rénovation de l'appartement a eu lieu dans les années 2000. Les fenêtres n'ont pas été changées.

Le chauffage est électrique. Le remplacement de celui-ci par un chauffage centralisé pourrait améliorer l'efficacité énergétique globale du bâtiment. Pour rappel, et selon la nouvelle loi sur l'Energie du Canton de Vaud (RLVLEne, Art. 39), le renouvellement de chauffages électriques à résistance pour le chauffage est interdit à quelques exceptions qui ne concernent, ici, que le radiateur de la salle de bain.

Une partie du revêtement intérieur en bois du disponible en soupente a fait l'objet d'une « modification » inachevée suite au remplacement du boiler.







Le locataire nous a avisé de la présence de rongeurs dans ce volume, particulièrement en période de chauffage.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal, cette parcelle est affectée par un danger d'inondations par les crues. Toutefois le degré de danger est qualifié de « nul ».

Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal, cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.



Secteur de protection des eaux

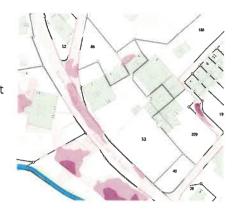
La parcelle est en secteur üB de protection des eaux, sans incidence.



Aléa de ruissellement

La parcelle de base est concernée par les risques d'inondation en cas de forte pluie au niveau de l'entrée de La Ferme du Château 4 et 6.

L'entrée qui fait l'objet de ce mandat d'expertise (La Ferme du Château 2) n'est que très légèrement concernée. Pour rappel, selon le règlement d'administration et d'utilisation, les frais et charges d'entretien sont supportés séparément par chaque corps de bâtiment.



Radon

Le radon est un gaz radioactif se formant dans les sols et pouvant s'infiltrer dans les sous-sols et le rez-dechaussée.

La parcelle se situe dans un secteur pour lequel la probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m3 dans les bâtiments est de 7% et l'indice de confiance donné pour la zone est Moyen.

Zone

La parcelle se situe à cheval entre une zone « Bourg » et une zone « de verdure », 15 LAT.

Les principales caractéristiques du règlement relatives à ces zones sont les suivantes :

Zone Bourg:

- Celle-ci est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation, l'agriculture et les activités ou usages traditionnellement admis dans une localité tels que, par exemple : les équipements collectifs ou publics, le commerce, les services et l'artisanat. La compatibilité des affectations mentionnées ci-dessus doit être assurée même au prix de certaines concessions consenties par les propriétaires des biens-fonds et les usagers.
- Le long des voies publics ouvertes au trafic automobile, la partie du rez de chaussée des bâtiments qui est en relation directe avec la chaussée est, de préférence, destinée à un autre usage que l'habitation, par exemple : activité professionnelle, locaux de service, équipements.

z de st, de Zone bourg

Zone de verdure

Zone de verdure :

- Celle-ci est affectée à la sauvegarde de site et de dégagements.
- Les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés sont :
 - Des voies de circulation et des cheminements piétonniers.
 - o Des places de stationnement pour véhicules.
 - Des aménagements paysagers et des équipements de loisirs, de sport ou de détente à ciel ouvert, y compris des murs, des terrasses et les petits pavillons de service nécessaires.

N.B.: seul le texte intégral et officiel fait foi.

Remarque : compte tenu de la constitution en PPE de la parcelle, nous n'étudions pas l'existence d'un éventuel potentiel de mise en valeur.

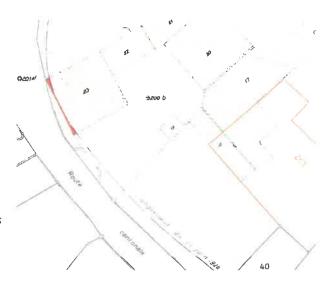


Alignements

L'immeuble N° 23 est frappé par une limite des constructions, en vertu du plan d'alignement des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} juillet 1924, sur la parcelle N° 53.

Une mention de précarité du 17 décembre 1974 y est inscrite. Elle autorise le propriétaire à procéder à la transformation du rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment.

« En vertu de l'art. 28 LCAT, la plus-value résultant de cette transformation autorisée à titre précaire n'entrera pas dans le calcul de l'indemnité, en cas d'expropriation tant par l'Etat que par la commune territoriale. Le montant des travaux qui devrait être déduit le cas échéant est de Fr. 20'000.- ».



Degré de sensibilité au bruit

Le degré attribué à la zone « bourg » selon l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) est DSIII. Celui attribué à la zone « de verdure » est DSII.

Patrimoine

Recensement architectural

Le bâtiment ECA N° 23 figure en note 4 au recensement architectural et le couvert et fontaine ECA N° 19 (faisant partie des communs) figure en note 3 avec une mesure de protection générale (PGN).

La notion de protection générale est issue de l'ancienne législation et a reçu une portée plus large dans la nouvelle loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) qui ne l'explicite plus. Elle correspond à un regard de la part de la direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) qui émettra un préavis sur le projet en cas de travaux.

Note 3 : objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal.

Note 4 : objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, participant à l'identité de la localité. Appartiennent également à cette catégorie les objets n'étant pas nécessairement bien intégrés mais présentant néanmoins un intérêt du point de vue patrimonial.





Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)

La parcelle de base n'est pas située dans un périmètre ISOS.



Servitudes de la parcelle N°53

Servitude, Zone/quartier, Interdiction de bâtir, ID.012-2004/010568, en faveur de B-F Crassier 5714/176

Exercice:

« Surface teintée en vert sur le plan ci-annexé ».



Servitude, Usage de places de stationnement, ID.012-2004/010577, à charge de B-F Crassier 5714/86.

Exercice:

« Il s'agit d'une place de stationnement pour 3 véhicules teintée en jaune sur le plan ci-annexé. Les frais de constitution et d'entretien de cette place de stationnement ainsi que les frais d'établissement et d'inscription au Registre foncier sont à la charge du fonds dominant ».

Une annexe numérisée correspondant à une convention, jointe au plan qui spécifie l'assiette de la servitude et datant du 8 juillet 1982, signée par le propriétaire de la parcelle N° 86, et celui de la parcelle N° 53, convient ce qui suit :

« La servitude « usage de place de stationnement » pour 3 véhicules est inscrite au registre foncier aux conditions suivantes :



- a) Cette servitude sera radiée dans le cas où le propriétaire de la parcelle 53 trouverait un autre emplacement sur son propre bien-fonds.
- b) Dans le cas où les conditions prévues dans l'art. a) ne sont pas respectées, MM. Carretero ou son successeur, s'engagent à réaliser un échange de terrain avec M. Bajulaz. La place de stationnement prévue, teintée en jaune sur le plan annexé sera cédée par R. Bajulaz à F. Carretero. En contrepartie, F. Carretero, cèdera une bande de terrain délimitée et teintée en rouge sur le plan annexé.

L'exécution des points a) et b) cités ci-dessus doit se faire dans une période bien déterminée dans le temps et par les évènements, soit entre l'obtention du permis de construire délivrée à M. Carretero et la signature de l'acte de vente de la parcelle N° 53 de F Carretero; pour le cas où la vente n'aurait pas lieu, il est convenu, d'un commun accord, trois mois dès l'obtention du permis de construire. »

Remarque de l'expert : cette servitude permet de disposer, pour la parcelle de base, des surfaces ensuite allouées par servitude au stationnement du lot N° 4.

Servitude, Passage pour tous véhicules, ID.012-2004/010587, en faveur de B-F Crassier 5714/186 et à charge de B-F Crassier 5714/86.



Exercice :

« Cette servitude s'exerce sur passage pour tous véhicules, selon le tracé teinté en jaune sur le plan ci-annexé.

L'assiette de cette servitude aura une largeur de 4 m, minimum de 3 m, carrossable. Les frais d'entretien de ce chemin répartissent comme suit : 1/3 à chacun des propriétaires des parcelles nos 186, 53 et 86. Il est précisé que le propriétaire du fonds servant pourra utiliser la servitude de passage.

Radiation de la servitude existante No 159391. Passage à pied et pour tous véhicule. Cette servitude est radiée par suite de la création de la nouvelle servitude I ci-dessus. »



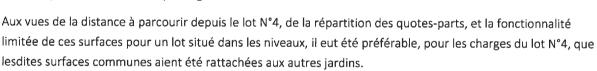
Servitude de jardin en faveur des lots de PPE

Une grande partie de la parcelle de base est occupée par l'assiette des servitudes d'usage de jardin en faveur des différents lots. Celles-ci n'occupent cependant pas toute la parcelle, laissant une partie non exclusive et donc commune aussi bien du point de vue de l'usage que de la participation aux charges d'entretiens.

Cette surface englobe notamment le couvert et fontaine N° 19, les surfaces immédiatement attenantes à celui-ci.

un passage reliant la cours au parking Sud et la surface de manœuvre de cette dernière. Aux vues de la distance à parcourir depuis le lot N°4, de la répartition des quotes-parts, et la fonctionnalité

Ces servitudes de jardin ne sont pas prises en compte dans l'administration de la PPE. Le lot N° 4 paie donc des charges sur les servitudes de jardin dont il n'a pas la jouissance.



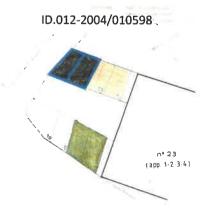
Servitudes du lot N°4 – Feuillet N°219

Servitude, Usage de places de parc Nos 11 et 12, ID.012-2004/010598, à charge de B-F Crassier 5714/53.

Exercice:

« Cette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 11 et 12, voir selon plan ci-annexé. Droit No 4 »...

Remarque: voir les extraits de Registre foncier pour le surplus.





Mentions / Annotations de la parcelle N°53

Précarité de transformation ID.012-2003/005386, selon le document en annexe et tel qu'explicité au chapitre « Alignement ».

Administrateur ID.012-2003/005446, en faveur de Reymond André.

Remarque : l'administrateur mentionné n'est, selon les informations reçues, plus l'administrateur en charge de cette PPE. Cette charge est désormais occupée par une des copropriétaires.

Mentions / Annotations du lot 4 – Feuillet 219

Mention, Règlement de PPE, ID.012-2003/005445, selon document scanné ci-annexé.

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

La LFAIE précise que l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa/chalet) par une personne non domiciliée en Suisse a été limitée à une surface habitable maximale de 200 m2 ou de 1'000 m2 de terrain (selon l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE).

L'acquisition du feuillet N° 219 est, par conséquent, possible aussi bien pour les ressortissants de l'UE que de

l'AELE et du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord domiciliés à l'étranger, que pour les autres personnes étrangères physiques, ainsi que pour les personnes morales étrangères dont des personnes à l'étranger qui ont une position dominante au sens de la LFAIE.

Loi sur les résidences secondaires

La commune de Crassier compte 7 % de résidences secondaires, soit bien en-dessous du taux de 20% nécessaire à l'assujettissement à la LRS. Elle pourrait dès lors être commercialisée comme une résidence secondaire.

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

La LPPPL est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 et remplace la LDTR (loi sur la démolition la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) et la LAAL (loi sur l'aliénation d'appartement loués).

Le district de Nyon présente, en moyenne sur les trois dernières années, un taux de vacance des logements inférieur à 1.5%. Certains bâtiments de la commune sont par conséquent assujetties au volet location de la LPPPL mais pas le feuillet N° 219 à proprement parler.



Couvertures indicatives d'assurance incendie

A l'indice corrigé 125 de 2022

Bâtiment ECA N° 23	fr.	2'443'250
Couvert et fontaine ECA N° 19	fr.	100'800
Total	fr.	2'544'050

Estimation fiscale

Feuillet N° 219	2008 (01.04.2008)	fr.	360'000
-----------------	-------------------	-----	---------

Etat locatif

Bail à loyer	Locataires	m2	loyers mensuels	loyers annuels	- /
Lot 4 (Feuillet 219)	Gaël Buldgen et Fatima Kokturk	120	2'000	24'000	200
Total		120	2'000	24'000	200

La surface donnée ci-dessus correspond à celle donnée à titre approximatif par le bail.

Le bail a été signé avec un taux hypothécaire de référence supérieur au THR actuellement en vigueur, une baisse légale pourrait dès lors être demandée par le locataire.

Remarque : « nous partons du principe que les baux et les notifications ont été établis selon les règles en vigueur ».

Charges

La comptabilité remise ne permet pas de déterminer, de manière exhaustives, les charges rattachées à ce lot.

Nous avons constaté plusieurs irrégularités et imprécisions, parmi lesquelles :

- Erreur de sommes,
- Inconnues sur les prises en charge de travaux communs qui ne sont pas alloués à tous,
- Les versements au fonds de rénovation sont irréguliers,
- Des prélèvements au fonds de rénovation qui servent à des travaux ne correspondant pas à de l'entretien,
- Etc.

Les charges concernant la réalisation de travaux d'entretien sur des jardins privatifs ne sont pas conformes au Registre Foncier ni au RAU.

Nous n'avons pas reçu de comptabilité pour 2021, nous en concluons, sous réserve de la remise d'une documentation plus récente, qu'aucune comptabilité n'a été dûment réalisée depuis 2020.



Fonds de rénovation

« La Ferme du Château »

Au 31 décembre 2018 inchangé en 2020 (nous ne disposons pas de documentation pour l'année 2021), le fonds de rénovation s'élevait à fr. 4'648.-, ce qui est un montant très faible mais qui n'est finalement attribué qu'aux extérieurs communs, notamment le couvert et fontaine ECA N° 19, ainsi que les servitudes de jardin.

En revanche, il n'existe pas de fonds de rénovation pour le corps de bâtiment considéré (lots 1 à 4) qui totalise 563 % de la PPE.

Le bâtiment ECA N° 23 a une valeur à neuf, selon l'ECA, de fr. 2'443'250.-.

Il est d'usage d'admettre comme fonds de rénovation un montant de 2 à 5 ‰ annuelle de la valeur ECA du bâtiment. Ici, vu le peu d'espace commun intérieur nous retenons un versement de 2 ‰.

Dès lors, nous admettons que le versement annuel au fonds de rénovation dédié au bâtiment ECA N° 23, devrait être de fr. 4'886.50, soit au prorata des 130/563 du lot N° 4 un montant de fr. 1'128.30.

Les parties communes du bâtiment N° 23 n'ont, à notre connaissance, jamais fait l'objet de travaux de remise en état depuis la constitution de la PPE en 1983. Le déficit théorique du fonds de rénovation s'élèverait donc à fr. 190'573.50 soit au prorata des 130/563 du lot N° 4 un montant de fr. 44'004.-.

A notre connaissance, aucun fonds n'a été constitué pour ce bâtiment. Il ne sera vraisemblablement pas possible de réaliser les travaux d'entretien y relatifs à moyen ou long terme.

Au vu de ce qui précède, les copropriétaires des lots Nos 1 à 4 devront donc financer les travaux futurs par des appels de fonds extraordinaires.

Une provision équivalente sera donc à déduire de la valeur du lot.

Paramètres économiques au moment de l'expertise

Taux hypothécaire de référence : 1.25 %

Indice IPC: base 100 = décembre 2020; indice juillet: 104.5



Sources	PIB		Indice des prix à la consommation			Taux de chômage			Date de publication	
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
SECO	3,5%	2,8%	1,6%	0,6%	2,5%	1,4%	3,0%	2,1%	2,0%	juin.22
BNS	3,7%	2,5%	-	0,6%	2,9%	1,9%	3,0%	2,2%	-	juin.22
UBS	3,1%	2,5%	1,5%	0,6%	2,2%	0,7%	3,0%	2,1%	1,9%	mai.22
CREDIT SUISSE	3,7%	2,5%	1,6%	0,6%	2,3%	1,0%	3,0%	2,2%	2,3%	juin.22
KOF	3,6%	2,8%	1,3%	0,4%	2,6%	1,5%	3,0%	2,1%	2,2%	juin.22
BAK	3,7%	2,5%	1,4%	0,6%	2,5%	0,9%	3,0%	2,2%	2,1%	juin.22
CREA	3,6%	2,3%	1,6%	0,6%	0,7%	0,5%	3,0%	2,7%	2,6%	déc.21
FMI	3,7%	2,2%	1,4%	0,6%	2,5%	1,6%	3,0%	2,6%	2,7%	avr.22
OCDE	3,5%	2,5%	1,3%	0,6%	2,5%	1,8%	5,1%	4,7%	4,6%	juin.22

Source du tableau: https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles

Taux fiscal: communal 2022: 68 %

Taux de vacance locative

	Logeme	nts vaca	nts					Logemen	ts vacants	Taux de	Taux de
	Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	à louer	à vendre	vacance 2022	vacance 2021
VAUD	4'735	632	1'055	1'404	889	398	357	4'658	1'046	1.1	1.3
Nyon	538	55	95	116	125	64	83	396	142	1.1	1.3

Source : StatVD/OFS, Statistique annuelle des logements vacants (1er juin 2022) En rouge : données provisoires

Considérations générales

Avantages

- Quartier calme en journée
- Cheminée
- Cuisine récente
- Bien loué compte tenu de l'objet
- Possibilité de stationnement
- Proximité des transports publics
- Proximité de la France pour le tourisme d'achat

Inconvénients

- Surfaces en soupente et fonctionnalité limitée
- Faible hauteur de la mezzanine
- Radiateurs électriques
- Nuisances des pendulaires
- Fonds de rénovation insuffisant (voire inexistant)
- Obligations administratives non observées
- Comptabilité approximative
- Loué (indisponible immédiatement pour un usage propre)
- Utilité de la cour commune limitée pour le lot



REMARQUES

Ce rapport ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est vraisemblable. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec analyse en laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissements supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.

La Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais, qu'en cas de travaux soumis à autorisation sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, selon les cas, d'un programme d'assainissement.

Les constructions existantes sont supposées avoir été réalisées en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur réalisation.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments - CECB

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1er janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier s'il a plus de 5 ans ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Il indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performance de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs, il est valable 10 ans.

Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques).

Le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique. Le Canton de Vaud a mis en place, dès 2017, un programme de subvention. Il permet aux propriétaires immobiliers d'obtenir des aides représentant jusqu'au 30 % de l'investissement en cas de rénovation globale (le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné).

Le CECB est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, et à charge de la communauté des copropriétaires dans un immeuble en propriété par étages (CECB établi lors de la vente du premier lot). En revanche, le CECB n'est pas exigé en cas de donation, transfert de propriété par succession, transfert de propriété entre époux à la suite d'un divorce.

Nous ignorons qui a la charge de produire le certificat dans le cadre d'une vente forcée. Dans le cadre d'une PPE, il s'agit généralement d'une tâche demandée par l'administrateur pour les différents copropriétaires.

Toutefois au vu de l'administration, ainsi que de la présence de bâtiments séparés les uns des autres, il pourrait, ici, en être autrement.



ESTIMATION

Valeur au m2

La valeur au m2 en PPE est définie par un montant appliqué au m2 de surface. Ce dernier est établi en fonction de l'usage des surfaces et de leurs interactions entre elles.

Cette valeur est adaptée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (ex : disposition de places de stationnement, jouissance d'importantes surfaces extérieures etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien.

La valeur au m2 découle essentiellement des conditions de marché valables à un moment précis pour un objet précis.

Combles				
Logement SUP	83.0 m2 à fr.	5'000	fr.	415'000
Soupente SUS	6.2 m2 à fr.	1'500	fr.	9'000
Surcombles				
Mezzanine SUS	28.6 m2 à fr.	1'600	fr.	46'000
Soupente SUS	8.3 m2 à fr.	150	fr.,	1'000
Places de parc extérieures	2 pl. à fr.	17'000	fr.	34'000
Total			fr.	505'000
Provision pour appel de fonds extraordinaire			admis fr.	-44'000
Total			fr.	461'000

Valeur de rendement indicative

La valeur de rendement est obtenue par la capitalisation des revenus (bruts ou nets) réels ou estimés par l'expert selon le marché ou selon la loi, au moyen d'un taux d'actualisation.

Le taux d'actualisation est déterminé en fonction des conditions régnant sur le marché des capitaux, sur les baux à loyer, de la nature et de la destination de l'objet et en tenant compte des charges financières, des charges d'entretien et d'exploitation, d'une prime d'illiquidité et d'une éventuelle prime de risque.

Cette valeur n'entre en principe pas dans le calcul de la valeur vénale d'un tel objet.

Feuillet N° 219	109 m2 à fr.			
Revenus locatifs selon le bail			fr.	24'000
Charges théoriques globales supputées			fr.	-4'500
Revenus locatifs nets admis			fr.	19'500
Ce montant est actualisé à un taux de rendement brut de		4.00%	fr.	488'000
Provision pour appel de fonds extraordinaire			admis fr.	-44'000
Total			fr.	444'000



Valeur vénale / de marché

La valeur de marché est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte.

(Source: Swiss Valuation Standard, 2017).

Compte tenu des différents développements précités, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

fr. 460'000.-

Sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés.

Cette expertise synthétique a une validité de l'ordre d'un an, sous réserve de l'évolution du marché ou d'un contexte donné depuis la date de la visite.

"La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions. Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.01.2016), demeurent par conséquent réservés."

Les documents en annexe font partie intégrante de la présente estimation.

Gland, le 3 octobre 2022 / GVA / MMA

G.VAGO Analyses Immobilières Sàrl

Gilles Vago

Drecteur

Maurice Meyer

Chargé de documentation

Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral.

Membre de la chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI).

Membre de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (SVKG/USECE).

Expert agréé FINMA pour COMUNUS SICAV.

Glossaire des surfaces et indices



Sur la base des normes SIA 416 et 421 ainsi que du correctif de 2014 amené à cette dernière.

SP - Surface de Plancher

Somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part.

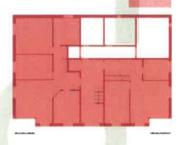
La surface de plancher comprend aussi la surface de construction, sauf pour les surfaces de soupente non accessibles, où les cloisons qui condamnent lesdites surfaces tiennent lieu de murs extérieurs.



SPd - Surface de Plancher déterminante

Surface directement destinée à l'affectation du bâtiment (logement, commerce, artisanat, etc.). Elle correspond à la Surface de Plancher (SP) déduite de :

- SI Surface d'Installation : locaux affectés aux installations telles que machinerie d'ascenseurs, gaines techniques, local à citerne, etc.
- SUS Surface Utile Secondaire: surface affectée à des activités complétant celle de l'affectation spécifique de la construction, par exemple pour du logement: cave, buanderie, local à vélo, etc. Les accès vers ces surfaces sont également inclus dans la SUS.

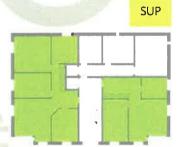


SPd

SUP - Surface Utile Principale

Correspond aux surfaces strictement affectées à la destination de l'immeuble. Elle correspond à la Surface de Plancher (SP) à laquelle est déduite :

- SI Surface d'Installation : voir ci-dessus.
- SUS Surface Utile Secondaire : voir ci-dessus.
- SC Surface de construction : correspondant à l'enveloppe et aux éléments intérieurs de la construction tel que les murs, piliers, garde-corps, gaines verticales, etc.
- SD Surface de Dégagement : couloirs situés en dehors des appartements, halls d'entrées d'immeubles, escaliers, rampes, cages d'ascenseur, etc.

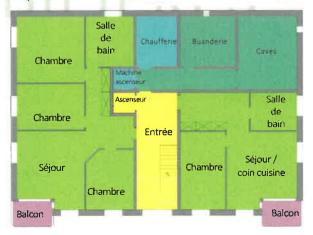


Représentation des autres surfaces

SE – Surface Extérieure

La surface extérieure correspond aux surfaces non fermées et exclusives à un local, comme les balcons et terrasses. Elle entre de manière pondérée dans le calcul des surfaces de PPE mais est exclue des surfaces locatives.







STd - Surface de Terrain déterminante

La STd correspond à la part de terrain prise en compte dans le calcul des indices.

Terrain en zone agricole

Terrain en zone à bâtir

STd = Surface de la parcelle -Terrain en zone agricole - Aire de forêt

Dans les modèles d'illustration ci-contre, le bâtiment est doté :

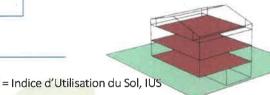
- D'un sous-sol partiel.
- D'un rez-de-chaussée.
- De deux étages complets
- De combles.

L'intégralité des SUS et des SI est ici située dans le sous-sol partiel.

IUS - Indice d'Utilisation du Sol

Somme des Surfaces de Plancher déterminantes - SPd

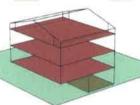
Surface de Terrain déterminante - STd



IBUS - Indice Brut d'Utilisation du Sol

Somme des Surfaces de Plancher SP = Indice Brut d'Utilisation du Sol, IBUS

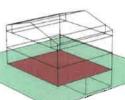
Surface de Terrain déterminante STd



ISB – Indice de Surface Bâtie

Surface déterminante de Construction SdC

= Indice de Surface Bâtie, ISB Surface de Terrain déterminante STd

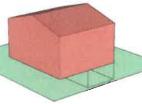


IVB – Indice de Volume Bâti

Volume bâti au-dessus du terrain de référence VBr

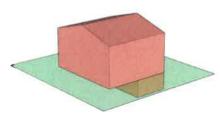
= Indice de Volume Bâti, IVB

Surface de Terrain déterminante STd



VB --Volume Bâti

Volume bâti VB



CONVENTION

entre,

BAJULAZ Raymond, propriétaire de la parcelle no 86 à Crassier

et

1

CARRETERO Francisco, propriétaire de la parcelle no 53 à Crassier,

il est convenu ce qui suit:

- la servitude "usage de place de stationnement" pour 3 véhicules est inscrite au Registre foncier aux conditions suivantes :
 - a) cette servitude sera radiée dans le cas où le propriétaire de la parcelle 53 trouverait un autre emplacement sur son propre bien-fonds.
 - b) dans le cas où les conditions prévues dans l'art. a) ne sont pas respectées, MM. Carretero ou son successeur, s'engagent à réaliser un échange de terrain avec M. Bajulaz. La place de stationnement prévue, teintée en jaune sur le plan annexé sera cédée par R. Bajulaz à F. Carretero. En contrepartie, F. Carretero, cèdera une bande de terrain délimitée et teintée en rouge sur le plan annexé.
- L'exécution des points a) ou b) cités ci-dessus doit se faire dans une période bien déterminée dans le temps et par les évènements, soit entre l'obtention du permis de construire délivré à M. Carretero et la signature de l'acte de vente de la parcelle no 53 de F. Carretero; pour le cas où la vente n'aurait pas lieu, il est convenu, d'un commun accord, trois mois dès l'obtention du permis de construire.

Fait à Nyon par devant Jean-Michel GRELLET, géomètre officiel.

le 8 juillet 1982.

Raymond BAJULAZ :

Francisco CARRETERO :

Jean-Michel GREWET:

PROPRIETE PAR ETAGES

Règlement d'administration et d'utilisation

de la "Résidence du Domaine de la Ferme du Château", à Crassier.

Chapitre I : Objet et limite du droit.

Article 1. La propriété par étages de l'immeuble ci-après désigné est régie par le présent règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712a à 712t du Code civil suisse.

Article 2. Ce règlement est mentionné au registre foncier du district de Nyon. Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires ou leurs ayants droit. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement. Ce règlement concerne le bien-fonds actuellement désigné comme suit au registre foncier :

Parcelle 53	Feuille 2	Crassier, Merly dépendance Ass. No. du 18	$\frac{\text{Surface}}{\frac{\text{m2}}{40}}$	Estim.
		fontaine, couvert Ass. No. 19	2 3	
		rural	90	
		Ass. No. 21		
		habitation	246	990'000
		Ass. No. 23		
		rural	123	
		Ass. No. du 288		
		place-jardin	1'784	
		Numéro 148'171 R.F.		
		Mention : Précarité.		
		Surface totale :	2'306	
			=======	========

Article 3. L'immeuble est en principe destiné à l'habitation (cf art. 10).

Article 4. L'immeuble est divisé en 7 parts de copropriété numérotées de 1 à 7 selon le tableau ci-annexé. Les parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bienfonds.

Article 5. Chaque part comporte:
- un droit de libre disposition, dans les limites de la loi

et du présent règlement, des parties privées qui lui sont affectées, soit un droit exclusif de jouissance et d'administration sur la part;

- un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes.

Les locaux sont délimités conformément aux plans qui sont déposés au registre foncier. Les parts figurent au tableau ci-annexé, lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif.

<u>Chapitre II</u>: <u>Distinction entre les parties privées et</u> les parties communes.

<u>Article 6</u>. Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires :

- les appartements et locaux compris dans chaque part;
- le sol de chaque propriété par étages, à l'exclusion de la dalle ou des poutres qui le supportent;
- le revêtement des plafonds et des murs;
- les cloisons intérieures et les galandages, à l'exclusion des murs porteurs;
- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la porte d'entrée et les fenêtres;
- les installations sanitaires et la robinetterie;
- les installations électriques, téléphoniques et de télévision, avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur de l'appartement;
- les amenées d'eau et toutes autres conduites à partir de l'endroit où elles pénètrent dans la partie privée, à l'exception des conduites de transit;
- et, en résumé, tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être modifié ou supprimé sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans modifier l'aspect extérieur, sans restreindre ou atteindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Cette énumération n'est pas limitative.

Article 7. Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires :

- la totalité du sol du bien-fonds;
- les fondations de l'immeuble, les murs de soutènement, les murs porteurs ou de refend et les dalles;
- les façades avec leur revêtement;
- la fontaine;
- les canalisations d'égouts et des eaux usées. Cette énumération n'est pas limitative.

<u>Chapitre III</u> : <u>Usage des parties privées et des parties communes.</u>

Article 8. Chaque copropriétaire a la libre jouissance et administration des locaux sur lesquels il exerce un droit exclusif. Il les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté.

Il peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux. La réparation de tout dommage ou préjudice qui pourrait être causé par ces modifications incombe au dit copropriétaire.

Article 9. Il est interdit au copropriétaire d'user de ses locaux ou de les modifier de telle manière que les parties communes de l'immeuble risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur, la solidité ou l'aspect extérieur du bâtiment en pâtisse ou que les autres copropriétaires soient gênés ou lésés dans leurs droits.

Il lui est notamment interdit :

- de surcharger le sol de ses locaux;

- de déposer dans ses locaux des substances inflammables ou explosives;

- de provoquer de l'humidité ou une inondation susceptible de porter atteinte aux locaux d'autres copropriétaires.

Article 10. Les appartements sont, d'une manière générale, destinés à l'habitation; ils peuvent cependant être utilisés comme bureaux et pour y exercer une profession libérale ou toute autre activité professionnelle non incommodante pour les autres copropriétaires (par exemple : physiothérapeute, pédicure, couturière, etc...).

Article 11. La location de tous les locaux d'un lot, meublés ou non, à une ou plusieurs personnes est autorisée.

Le copropriétaire reste toujours directement et personnellement responsable de son ou ses locataires.

Article 12. Tout copropriétaire est responsable à l'égard de tout autre copropriétaire et de la communauté des copropriétaires des actes troublant la libre jouissance, des fautes intentionnelles ou par négligence et des infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

Article 13. Le copropriétaire est tenu d'entretenir ses locaux de manière à assurer la solidité et le bon état du bâtiment.

Article 14. Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés aux parties communes et dont il a connaissance.

Article 15. Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, seront entretenues et maintenues en bon état par les copropriétaires respectifs.

Article 16. Chaque copropriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de sa propriété par étages, mais dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Les dommages causés aux parties communes par un copropriétaire, sa famille, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux, seront réparés à ses frais.

Article 17. Aucun copropriétaire ne peut emcombrer, même temporairement, les parties communes, les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit, en dehors de leur usage normal.

Article 18. Les copropriétaires respecteront toutes servitudes et charges qui grèvent ou grèveront la propriété.

Article 19. L'assemblée des copropriétaires pourra édicter des prescriptions plus détaillées qui complèteront le présent règlement par une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires qui s'engagent à les respecter. Les "Règles et usages locatifs du canton de Vaud" sont applicables par analogie et à titre supplétif.

Chapitre IV : Les charges et frais communs.

Article 20. La définition des charges et frais communs et leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement. Les charges et frais communs sont répartis entre les copropriétaires conformément au tableau de répartition des parts de copropriété exprimées en millièmes.

Ces charges et frais communs comportent en particulier :

- les dépenses nécessitées par l'entretien courant.

- les frais d'administration générale, y compris la rémunération de l'administrateur;

- les frais de l'éclairage extérieur;

- les contributions de droit public incombant à l'ensemble des copropriétaires;

- les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents-collective.

Article 21. Les frais et charges d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes (toiture, façades) seront supportés séparément par chaque corps de bâtiment proportionnellement au nombre de lots compris dans chacun de ces corps de bâtiment.

Article 22. Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les quinze 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 sera payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il pourra être porté en compte en déduction du prochain versement. Les copropriétaires qui ne verseraient pas leurs contributions dans les délais fixés seraient passibles d'une pénalité de retard fixée à 6 % l'an.

Article 23. Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.

Il sera alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire. La contribution annuelle sera perçue aussi longtemps et chaque fois que le fonds de rénovation n'atteindra pas un montant représentant les 5 % de l'estimation fiscale de l'immeuble.

Chapitre V: Organisation.

Article 24. Les organes de la communauté sont :

A. L'assemblée des copropriétaires.

B. L'administration.

C. Le contrôle.

A. L'assemblée des copropriétaires.

Article 25. L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi ou le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administration ou des membres individuellement.

Article 26. L'assemblée des copropriétaires se réunit ordinairement une fois l'an, dans les six mois qui suivent le bouclement de l'exercice, lequel se termine le trente-et-un décembre de chaque année.

Des assemblées extraordinaires ont lieu aussi souvent que l'administrateur l'estime utile ou sur demande écrite de deux copropriétaires.

Article 27. L'assemblée est convoquée par l'administrateur, dix jours à l'avance, par lettre recommandée adressée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour doivent figurer sur la convocation. Il ne peut être délibéré sur d'autres objets.

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toutes communications et convocations faites à cette adresse seront valables.

Article 28. 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, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuter valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Article 29. L'assemblée se constitue elle-même et désigne son président et son secrétaire. Le secrétaire peut être choisi en dehors de l'assemblée. Il est tenu un procès-verbal des délibérations de l'assemblée, signé par le président et le secrétaire, ainsi qu'une feuille de présence, signée par tous les copropriétaires présents ou représentés, et visée par le président et le secrétaire.

Une copie de la feuille de présence et du procès-verbal sera adressée à tout copropriétaire qui en fera la demande.

Article 30. Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un tiers. Le mandat doit être établi par écrit. Un copropriétaire peut représenter plusieurs autres copropriétaires.

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

Article 31. En cas d'usufruit, l'usufruitier exerce le droit de vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de construction qui sont

seulement utiles ou servent à l'embellissement de l'immeuble.

Article 32. Chaque copropriétaire dispose d'une seule voix; s'il est détenteur de plusieurs parts, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses parts pour calculer les majorités qualifiées.

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

Article 33. L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, représentant en outre la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

Article 34. Le quorum étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre majorité.

Article 35. La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour statuer sur les objets suivants:

- 1. règlement des affaires administratives qui ne sont pas de la compétance de l'administration (art. 647b CCS réservé);
- 2. nomination et révocation de l'administrateur et fixation de sa rémunération (art. 647b CCS réservé);
- 3. désignation du ou des délégués auxquels elle confie le contrôle;
- 4. approbation chaque année du devis des frais annuels, des comptes et de la répartition des frais;
- 5. décharge à l'administrateur;
- 6. fixation de la contribution annuelle au fonds de rénovation;
- 7. décision d'autoriser l'administration à soutenir un procès dans un domaine relevant de sa compétence (art. 712t, al. 2, CCS);
- 8. approbation de la modification des parts (art. 712e, al. 2, CCS);
- 9. les travaux d'entretien, de réparation et de réfection (art. 647c CCS);
- 10. l'autorisation d'intenter action contre un copropriétaire en vue de son exécution (art. 649b, al. 2, CCS);
- II. modifier la compétence de faire les actes d'administration courante, sous réserve des dispositions de la loi relatives aux mesures nécessaires et urgentes (art. 647a, al. 2, CCS);
- 12. autoriser un copropriétaire à demander l'inscription d'une nypothèque légale sur la part d'un autre copropriétaire, afin de garantir la contribution de ce dernier aux frais généraux (art. 712i, al. 2, CCS);
- 13. les adjonctions et modification au présent règlement (art. 712g, al 3, CCS);
- 14. les actes d'administration importants (art. 647b CCS);
- 15. 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). Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement. Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

<u>Article 36. Le consentement de tous les copropriétaires</u> est nécessaire pour :

- 1. les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à rendre l'usage plus aisé (art. 647e CCS); toutefois, si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de l'immeuble, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais;
- 2. l'aliénation, la constitution de droits réels ou le changement dans la destination de la chose (art. 648, al. 2, CCS); si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits;
- 3. dissolution de la propriété par étages (art. 712f, al 2, CCS);
- modification des compétences relatives aux actes d'administration et des dispositions concernant la prise des décisions (art. 712g, al.2, CCS);
 modification de la répartition entre les parties commu-
- 5. modification de la répartition entre les parties communes et celles faisant l'objet du droit exclusif d'usage et d'administration (art. 712b, al. 3, CCS);
- 6. constitution, modification ou suppression du droit de préemption ou du droit d'opposition des copropriétaires (art. 712c, al.1, CCS);
- 7. changement de destination de l'immeuble (art. 648, al.2, CCS).

B. L'administration.

Article 37. L'assemblée élit l'administrateur pour trois ans ou plus. L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Article 38. Si l'assemblée des copropriétaires ne parvient pas à nommer l'administrateur, chaque copropriétaire peut demander au juge de le désigner.

Article 39. L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

- 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;
- il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage ou pour faire cesser un trouble;
- il fait exécuter les travaux d'entretien et de réparations courantes:
- il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovation;
- il place judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires pour le fonds de rénovation;
- il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci;
- il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles;
- il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires;
- il renseigne les copropriétaires qui en font la demande sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble;
- il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande des copropriétaires;
- il assiste à toutes les assemblées des copropriétaires;
- il contracte les assurances d'intérêt commun, notamment les assurances dégâts d'eau et bris de glaces pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étages), responsabilité civile du propriétaire d'immeubles et accidents collectifs;
- il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs de jouissance et d'administration et dans l'utilisation des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi et le présent règlement soient observés;
- il poursuit au nom de la communauté le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part aux charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation;
- il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire.

Article 40. L'administrateur représente la communauté des copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

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

Article 41. Les notifications destinées à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiées valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

C. Contrôle.

Article 42. L'assemblée des copropriétaires élit chaque année un ou des contrôleurs dont les attributions sont :

- vérifier la gestion et les comptes;
- conseiller l'administrateur sur les tâches générales d'administration, ainsi que sur l'élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée;
- remplacer l'administrateur chaque fois que ce dernier est absent ou indisponible;
- exécuter les missions qui lui sont confiées par l'assemblée générale.

Un copropriétaire ou une fiduciaire peut être chargé de ce contrôle.

L'assemblée des copropriétaires fixe, au moment de l'élection, la rémunération du ou des contrôleurs.

Le ou les contrôleurs peuvent être révoqués en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

<u>Chapitre VI</u>: <u>Constitution de droits réels - Cession de parts - Modifications de parts.</u>

Article 43. Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de parts, ainsi qu'aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation.

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

Le copropriétaire qui aliène sa propriété par étages ou la grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

Article 44. Les copropriétaires n'ont pas de droit de préemption contre tout tiers acquéreur.

Article 45. Tout copropriétaire a la faculté de grever sa propre part de gages immobiliers.

<u>Chapitre VII</u>: <u>Exclusion - Fin de la copropriété - Arbitrage - Divers.</u>

Article 46. Un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire, dans les formes de la procédure ordinaire, lorsque, par son comportement ou celui des personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que

l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté. La demande d'exclusion doit être décidée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur.

L'exclusion pourra être demandée notamment pour les motifs suivants :

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

Article 47. La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds et la radiation de l'inscription au registre foncier.

La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété par étages ou, à ce défaut, par tout copropriétaire qui réunit entre ses mains toutes les parts, sous réserve du consentement des personnes ayant sur des étages des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble entier.

Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages lorsque le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et qu'une reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter; les copropriétaires qui entendent maintenir la communauté peuvent cependant éviter la dissolution en désintéressant les autres.

Les droits des créanciers hypothécaires demeurent réservés.

Article 48. Dans tous les cas vus ci-dessus, les parts des copropriétaires demeurent inchangées.

Article 49. Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires. Chacune des parties désignera un arbitre; le troisième sera choisi par les deux arbitres ou, à défaut d'entente, par le président du Tribunal du district de Nyon.

Les dispositions sur l'arbitrage du Code de procédure civile vaudoise sont applicables. Article 50. Les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal du district de Nyon.

Article 51. Pour tous les cas non prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse et du droit suisse en général sont applicables.

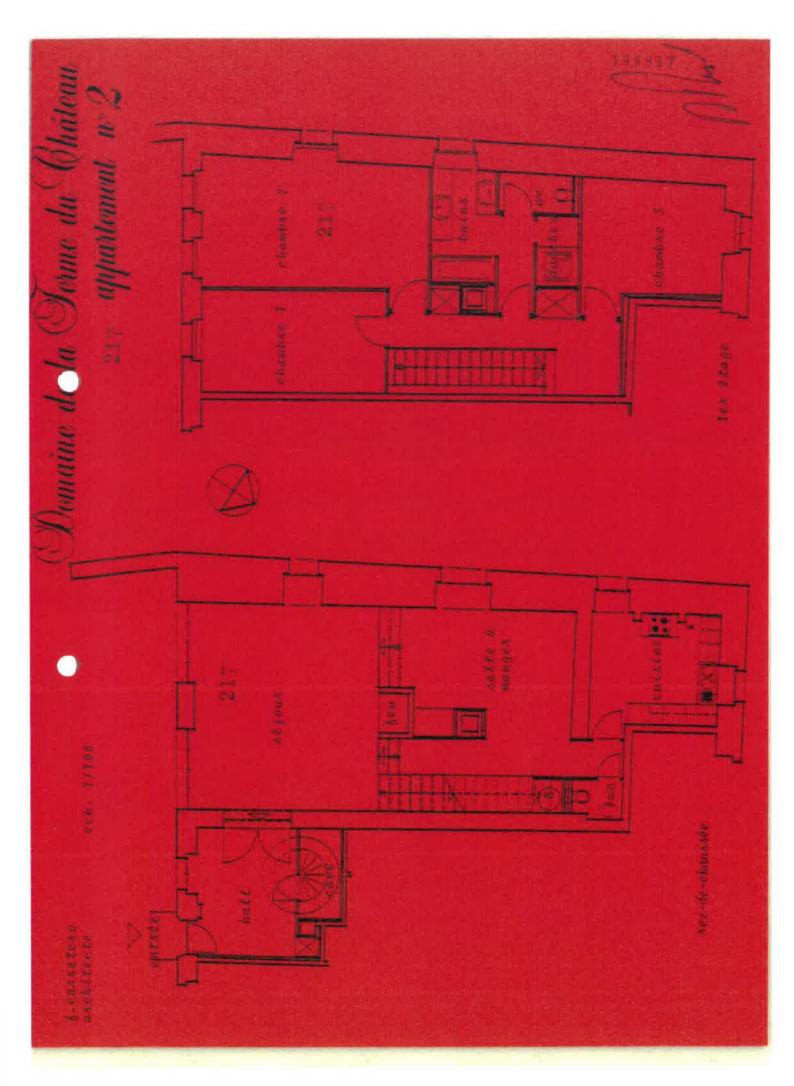
Nyon, le 23 novembre 1983.

TABLEAU DES PARTS DES COPROPRIETAIRES

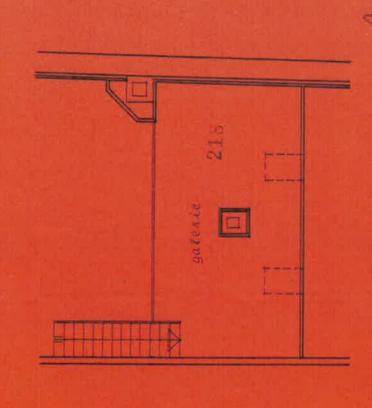
Feuillets 216	Feuille 	Crassier, Merly Propriété par étages, soit part de 163/1000 de la parcelle 53 avec droit exclusif sur le bâtiment ass. no. 23: rez-de-chaussée: séjour, cuisine avec coin à manger, hall, toilettes et cave, premier étage: trois pièces, deux salles de bains, douche, toilettes et dégagement, constituant le lot 1 du plan.	Quote- part 163/1000	en ré-vision
217		Crassier, Merly Propriété par étages, soit part de 140/1000 de la parcelle 53 avec droit exclusif sur le bâtiment ass. no. 23: rez-de-chaussée: séjour avec coin à manger, cuisine, hall, toilettes et cave, premier étage: trois pièces, salle de bains, douche et toilettes, constituant le lot 2 du plan.	140/1000	en ré- vision
218		Crassier, Merly Propriété par étages, soit part de 130/1000 de la parcelle 53 avec droit exclusif sur le bâtiment ass. no. 23 deuxième étage: trois pièces, cuisine, salle de bains, hall et toilettes, combles: galerie, constituant le lot 3 du plan.	130/1000	en ré- vision
219		Crassier, Merly Propriété par étages, soit part de 130/1000 de la parcelle 53 avec droit exclusif sur le bâtiment ass. no. 23: deuxième étage: trois pièces, cuisine, salle de bains, hall et toilettes, combles: galerie, constituant le lot 4 du plan.	130/1000	en ré- vision

Crassier, Merly 220 Propriété par étages, soit part de 120/1000 de la parcelle 53 avec droit exclusif sur le bâtiment 120/1000 en réass. no. 21 : vision rez-de-chaussée : séjour, cuisine avec coin à manger, hall, toilettes, cave et garage, quatre chambres, salle de bains avec toilettes, douche avec toilettes et dégagement, constituant le lot 5 du plan. Crassier, Merly 221 Propriété par étages, soit part de 155/1000 de la parcelle 53 avec droit exclusif sur le bâtiment 155/1000 en réass. no. vision rez-de-chaussée: séjour, cuisine, hall, cave et toilettes, premier étage : deux pièces, salle de bains avec toilettes, réduit et dégagement, deuxième étage : une pièce, salle de bains avec toilettes. combles : galerie et local, constituant le lot 6 du plan. 222 --Crassier, Merly Propriété par étages, soit part de 162/1000 de la parcelle 53 avec droit exclusif sur le bâtiment 162/1000 en réass. no. vision rez-de-chaussée : séjour, cuisine, hall, toilettes et cave, premier étage : deux pièces, salle de bains avec toilettes, réduit et dégagement, deuxième étage : une pièce, salle de bains avec toilettes, combles :
galerie et local, constituant le lot 7 du plan.

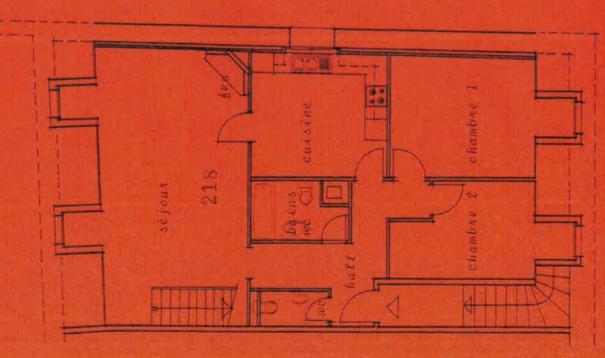
Nyon, le 23 novembre 1983.



Domaine de la Terme du Château appartement n°5



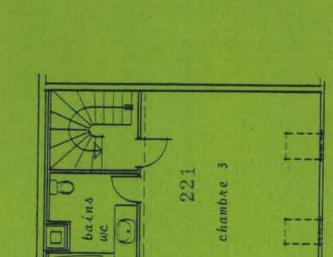




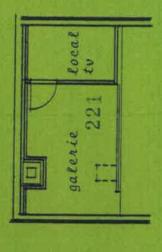
20me étage

6.carretero





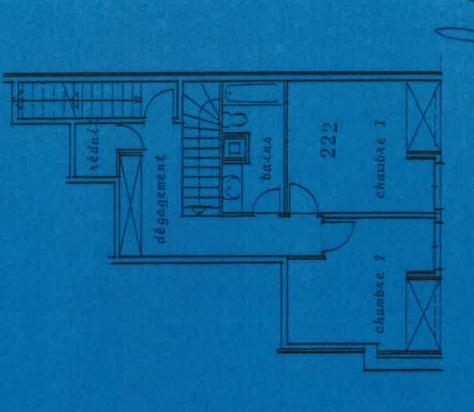
Zème étage



comples

Domaine de la Forme du Château 222 6





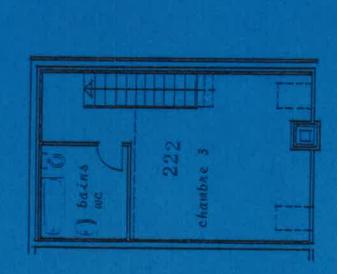
222

Ien étage

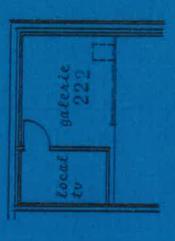


1.carretero architecte





Zeme etage



comples

Date d'impression: 12,07,2022

Heure: 09.13

Nom Prénom: Vago Gilles

Extrait du registre foncier Bien-fonds Crassier / 53

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique Tenue du registre foncier Numéro d'immeuble 53 Forme de registre foncier

E-GRID Surface

Mutation Autre(s) plan(s): No plan:

Désignation de la situation

Couverture du sol

Bâtiments/Constructions

Mention de la mensuration officielle Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

Propriété

Propriété individuelle Reymond André

PPE Crassier 5714/217 pour 140/1'000

PPE Crassier 5714/216 pour 163/1'000

Propriété individuelle

Sandborg Sebastian 27.10.1976

PPE Crassier 5714/218 pour 130/1'000

Copropriété simple pour 1/2 Barmettler Fritz 11.10.1950

Copropriété simple pour 1/2

Barmettler Christine (Hartmann),

PPE Crassier 5714/219 pour 130/1'000

Propriété individuelle

Lerien Sébastien 30.03.1972

PPE Crassier 5714/220 pour 120/1'000 Copropriété simple pour 1/2

Hauser Vincent 30.09.1980

Copropriété simple pour 1/2

Hauser Alexia (Jaccard), 18.10.1983

PPE Crassier 5714/221 pour 155/1'000

Propriété individuelle

Michaud Alain 16.01.1951

PPE Crassier 5714/222 pour 162/1'000

Propriété individuelle

13.12.1983 012-194817

Scott Theresia (Suter), 20.10.1950

5714 Crassier

fédérale

fédérale

CH 24458 38180 39 2'306 m², numérisé

Crassier

La Ferme du Château 2 La Ferme du Château 6 Route de la Rippe 12 Route de la Rippe 14 Route de la Rippe 18 Bâtiment(s), 522 m² Place-iardin, 1'784 m²

Bâtiment, (dépendance), N°

d'assurance: 18a, 40 m² Bâtiment agricole, (rural), N° d'assurance: 18b, 123 m² Couvert, et fontaine, N° d'assurance: 19, 23 m² Bâtiment agricole, (rural), N° d'assurance: 21, 90 m² Habitation, N° d'assurance:

23, 246 m²

0.00

13.12.1983 012-194817 Constitution de PPE

04.10.1982 012-186647 Achat

1983

13.12.1983 012-194817 Constitution de PPE

04.06.2018 012-2018/2968/0 Achat

13.12.1983 012-194817 Constitution de PPE

04.05.1984 012-197316 Achat

04.05.1984 012-197316 Achat

13.12.1983 012-194817 Constitution de PPE

01.02.2008 012-2008/414/0 Achat 13.12.1983 012-194817 Constitution de PPE

02.07.2014 012-2014/3645/0 Achat

02.07.2014 012-2014/3645/0 Achat

13.12.1983 012-194817 Constitution de PPE

07.09.2004 012-2004/4573/0 Achat

13.12.1983 012-194817 Constitution de PPE

10.07.1987 012-221338 Achat

05.09.2005 012-2005/4246/0 Succession

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

17.12.1974 012-148171 Précarité de transformation ID.012-2003/005386

EREID: CH5727000000134332773 (C) Administrateur ID.012-2003/005446 EREID: CH5727000000133911169

en faveur de Reymond André

Gages sur les parts ID.012-2003/005387 13.12.1983 012-194832

EREID: CH57270000000134332874



Servitudes	
15.07.1965 012-113069	(C) Canalisation(s) souterraines et aériennes ID.012-
	2004/010567 EREID: CH57270000000135990077
	en faveur de B-F Crassier 5714/117
01.04.1977 012-157347	(C) Zone/quartier : Interdiction de bâtir ID.012- 2004/010568
	EREID: CH5727000000135989994
	en faveur de B-F Crassier 5714/176
11.08.1980 012-174625	(C) Constructions : Empiétement d'avant-toit ID.012- 2004/010569
	EREID: CH57270000000135990178
	en faveur de B-F Crassier 5714/86 (D) Constructions : Empiétement d'avant-toit ID.012-
11.08.1980 012-174626	2004/010570
	EREID: CH57270000000135990279
11.08.1980 012-174627	à charge de B-F Crassier 5714/86 (C) Canalisation(s) : Maintien de chéneaux ID.012-
11.06.1960 012-174027	2004/010571
	EREID: CH57270000000135990380
11.08.1980 012-174628	en faveur de B-F Crassier 5714/86 (C) Voisinage : Vues droites ID.012-2004/010572
11.00.1000 012 11.4020	EREID: CH57270000000135990481
44 00 4000 040 474520	en faveur de B-F Crassier 5714/86 (C) Constructions : Appui ID.012-2004/010573
11.08.1980 012-174629	EREID: CH57270000000135990582
	en faveur de B-F Crassier 5714/86
11.08.1980 012-174630	(D) Constructions : Appui ID.012-2004/010574 EREID: CH57270000000135990683
	à charge de B-F Crassier 5714/86
02.03.1982 012-183070	(C) Constructions : Empiétement d'avant-toit ID.012- 2004/010575
	EREID: CH57270000000135990784
	en faveur de B-F Crassier 5714/209
02.03.1982 012-183071	(C) Voisinage : Vues droites ID.012-2004/010576 EREID: CH57270000000135990885
	en faveur de B-F Crassier 5714/209
09.07.1982 012-185184	(D) Usage de places de stationnement ID.012- 2004/010577
	EREID: CH57270000000135990986
	à charge de B-F Crassier 5714/86
12.09.1983 012-192546	(D) Constructions : Empiétement d'avant-toit et vues droites (D.012-2004/010578
	EREID: CH57270000000135991078
12.09.1983.012-192547	à charge de B-F Crassier 5714/186 (C) Voisinage : Vues obliques ID.012-2004/010579
12.09.1903 012-1323-1	EREID: CH57270000000135991179
45.00.4000.045.45546	en faveur de B-F Crassier 5714/186 (C) Constructions : Empiétement d'avant-toit ID.012-
12.09.1983 012-192548	2004/010580
	EREID: CH57270000000135991280
12.09.1983 012-192549	en faveur de B-F Crassier 5714/186 (D) Constructions: Empiétement d'avant-toit ID.012-
12.00.1000 012 1011	2004/010581
	EREID: CH57270000000135991381 à charge de B-F Crassier 5714/186
12.09.1983 012-192550	(C) Constructions : Empiétement d'avant-toits ID.012-
	2004/010582 EREID: CH5727000000135991482
	en faveur de B-F Crassier 5714/186
12.09.1983 012-192550	(D) Constructions : Empiétement d'avant-toits ID.012-
	2004/010582 EREID: CH57270000000135991482
	à charge de B-F Crassier 5714/186
12.09.1983 012-192551	(C) Voisinage : Vues droites ID.012-2004/010583 EREID: CH57270000000135991583
	en faveur de B-F Crassier 5714/186
12.09.1983 012-192551	(D) Voisinage: Vues droites ID.012-2004/010583 EREID: CH57270000000135991583
	à charge de B-F Crassier 5714/186
12.09.1983 012-192552	(C) Canalisation(s) : Ecoulement d'eaux pluviales
	ID.012-2004/010584 EREID: CH57270000000135991684

	en faveur de B-F Crassier 5714/186
20.09.1983 012-192691	(D) Canalisation(s) d'égouts ID.012-2004/010585 EREID: CH57270000000135991785
	à charge de B-F Crassier 5714/86
20.09.1983 012-192692	(C) Usage de place ID.012-2004/010586
	EREID: CH57270000000135991886
	en faveur de B-F Crassier 5714/86
17.11.1983 012-194361	(C) Passage pour tous véhicules ID.012-2004/010587
	EREID: CH5727000000135991987 en faveur de B-F Crassier 5714/186
17.11.1983 012-194361	(D) Passage pour tous véhicules ID.012-2004/010587
17.11.1903 012-134301	EREID: CH57270000000135991987
	à charge de B-F Crassier 5714/86
05.12.1983 012-194646	(D) Canalisation(s) d'égout ID.012-2004/010588
	EREID: CH57270000000135992079
13.12.1983 012-194819	à charge de B-F Crassier 5714/209 (C) Usage de jardin ID.012-2004/010589
13.12.1963 012-194619	EREID: CH57270000000135992180
	en faveur de PPE Crassier 5714/216
13.12.1983 012-194820	(C) Usage de jardin ID.012-2004/010590
	EREID: CH57270000000135992281
10 10 1000 010 10 10 1001	en faveur de PPE Crassier 5714/217 (C) Usage de jardin ID.012-2004/010591
13.12.1983 012-194821	(C) Usage de jardin ID.012-2004/010591 EREID: CH57270000000135992382
	en faveur de PPE Crassier 5714/220
13.12.1983 012-194822	(C) Usage de jardin ID.012-2004/010592
	EREID: CH57270000000135992483
	en faveur de PPE Crassier 5714/221
13.12.1983 012-194823	(C) Usage de jardin ID.012-2004/010593 EREID: CH57270000000135992584
	en faveur de PPE Crassier 5714/222
13.12.1983 012-194824	(C) Passage à pied ID.012-2004/010594
10.12.12000 012 10 .02 .	EREID: CH57270000000135992685
	en faveur de PPE Crassier 5714/220
13.12.1983 012-194825	(C) Usage de places de parc Nos 13 et 14 ID.012-
	2004/010595 EREID: CH57270000000135992786
	en faveur de PPE Crassier 5714/216
13.12.1983 012-194826	(C) Usage de places de parc Nos 1 et 2 ID.012-
	2004/010596
	EREID: CH5727000000135992887
40 40 4000 040 404007	en faveur de PPE Crassier 5714/217 (C) Usage de places de parc Nos 7 et 8 ID.012-
13.12.1983 012-194827	2004/010597
	EREID: CH57270000000135992988
	en faveur de PPE Crassier 5714/218
13.12.1983 012-194828	(C) Usage de places de parc Nos 11 et 12 ID.012-
	2004/010598 EBEID: 01/5737000000135003080
	EREID: CH57270000000135993080 en faveur de PPE Crassier 5714/219
13.12.1983 012-194829	(C) Usage de place de parc ID.012-2004/010599
10.12.1900 012 15-025	EREID: CH57270000000135993181
	en faveur de PPE Crassier 5714/220
13.12.1983 012-194830	(C) Usage de places de parc Nos 5 et 6 iD.012-
	2004/010600 EREID: CH57270000000135993282
	en faveur de PPE Crassier 5714/221
13.12.1983 012-194831	(C) Usage de places de parc Nos 3 et 4 ID.012-
	2004/010601
	EREID: CH5727000000136011466
	en faveur de PPE Crassier 5714/222
02.02.1984 012-195682	(C) Usage de place de parc No 9 ID.012-2004/010602 EREID: CH57270000000136011567
	en faveur de PPE Crassier 5714/220
4 15	

Charges foncières Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage) Selon le registre foncier

Exercices des droitsServitude, Canalisation(s) Passage de canalisations souterraines et aériennes. souterraines et aériennes,

ID.012-2004/010567

Servitude, Zone/quartier: Surface teintée en vert sur le plan ci-annexé.

Interdiction de hâtir. ID.012-2004/010568

Emplétement d'avant-toit le long de la limite C-D et long de la limite B-C du plan ci-annexé. Servitude, Constructions:

Empiétement d'avant-toit.

Le propriétaire du fonds dominant pourra maintenir et remplacer les avant-toits existants. ID.012-2004/010569

Servitude, Constructions : Empiétement d'avant-toit le long de la limite A-B du plan ci-annexé.

Empiétement d'avant-toit,

Le propriétaire du fonds dominant pourra maintenir et remplacer les avant-toits existants. ID.012-2004/010570

Servitude, Canalisation(s) : Au point A et sur la façade B-C du plan ci-annexé, le propriétaire du fonds dominant pourra maintenir et

remplacer les chéneaux existant. Maintien de chéneaux,

ID.012-2004/010571

Servitude, Voisinage : VuesSur la façade B-C du plan ci-annexé, le propriétaire du fonds dominant pourra maintenir et ouvrir toutes vues

droites, ID.012en nombre illimité.

2004/010572

Servitude, Constructions : Sur la façade A-B du plan ci-annexé, le propriétaire du bâtiment portant le numéro d¿assurance incendie 22,

Appui, ID.012-2004/010573pourra appuyer son bâtiment sur le bâtiment portant le numéro d¿assurance incendie 23.

Servitude, Constructions : Sur la façade C-D du plan ci-annexé, le propriétaire du bâtiment numéro d'assurance incendie 21 pourra

Appui, ID.012-2004/010574appuyer son bâtiment sur le bâtiment portant numéro d'assurance incendie 22 Servitude, Constructions: Empiétement d'avant-toit s'exerçant entre les points X et Y sur le plan ci-annexé.

Empiétement d'avant-toit. ID.012-2004/010575

Servitude, Voisinage : VuesVues droites s'exerçant par deux fenêtres de cent sur cent cinquante centimètres chacune qui seront créées

dans la façade sud-ouest du bâtiment No 18 d'assurance incendie localisées par deux traits rouges sur le plan droites, ID.012-

2004/010576 ci-annexé.

Servitude, Usage de places ll s'agit d'une place de stationnement pour 3 véhicules teintée en jaune sur le plan ci-annexé.

de stationnement, ID.012-

Les frais de constitution et d'entretien de cette place de stationnement ainsi que les frais d'établissement et 2004/010577

d'inscription au Registre foncier sont à la charge du fonds dominant.

Servitude, Constructions : Cette servitude s'exerce sur empiétement d'avant-toit et vues droites, dont l'empiètement est localisé dans la Empiétement d'avant-toit et façade A ¿ B teintée en bleu du bâtiment No 21 d'assurance incendie, conformément au plan ci-annexé.

vues droites, ID.012-

Les vues sont situées dans la même facade et consistent en trois fenêtres au maximum, telles que figurées sur 2004/010578

le plan ci-annexé.

Servitude, Voisinage : VuesCette servitude s'exerce sur vues obliques, dont elles sont localisées dans la façade B ¿ C teintée en jaune du

bâtiment No 20 d'assurance incendie, conformément au plan ci-annexé. obliques, ID.012-

2004/010579 Leur nombre n'est pas limité.

Servitude, Constructions: Cette servitude s'exerce sur empiétement d'avant-toit, situé dans la façade B ¿ D teintée en orange du

Empiétement d'avant-toit, bâtiment No 20 d'assurance incendie, conformément au plan ci-annexé.

ID.012-2004/010580

Servitude, Constructions : Cette servitude s'exerce sur empiètement d'avant-toit, situé au plan D de la façade sud du bâtiment No 21

d'assurance incendie, conformément au plan ci-annexé. Empiétement d'avant-toit,

ID.012-2004/010581

Servitude, Constructions: Cette servitude s'exerce sur empiétement d'avant-toits, situés le long de la limite F ¿ G figurée sur le plan ci-

Empiétement d'avant-toits, annexé.

ID.012-2004/010582

L'avant/toit du bâtiment No 288 d'assurance incendie empiète sur la parcelle 186, selon tracé vert dudit plan.

L'avant-toit du bâtiment No 20 d'assurance incendie empiète sur la parcelle 53, selon tracé rouge dudit plan Servitude, Voisinage : VuesCette servitude s'exerce sur vues droites, dont elles sont situées dans la façade D ¿ L teinté en rose du

bâtiment No 20 d'assurance incendie et dans la façade D ¿ E du bâtiment No 21 d'assurance incendie, droites, ID.012-2004/010583

conformément au plan ci-annexé, et au plan du 9.7.1982 ci-annexé.

Leur nombre n'est pas limité.

Ecoulement d'eaux

Servitude, Canalisation(s): Cette servitude s'exerce sur écoulement d'eaux pluviales, sur les toits de la partie nord des bâtiments Nos 18

et 288 d'assurance incendie, conformément au tracé teinté en brun sur le plan ci-annexé.

pluviales, ID.012-2004/010584

Le propriétaire du fonds servant, ou ses ayants droit, peut également utiliser ledit écoulement.

Les frais d'entretien des chéneaux et colonne du chute communs sont répartis proportionnellement à la surface respective des toits des bâtiments Nos 18, 20 et 288 concernés par cette évacuation d'eaux pluviales. Canalisation d'égout (eaux claires) s'exerçant sur le secteur M/O tracé en bleu sur le plan ci-annexé.

Servitude, Canalisation(s) d'égouts, ID.012-2004/010585

La création et l'entretien de la canalisation sont à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Canalisation d'égout (eaux usées) s'exerçant sur le secteur M, N, O tracé en rouge sur le plan précité.

Il est précisé que le fonds servant peut se raccorder à la canalisation d'eaux usées.

Les frais de construction et d'entretien de cette canalisation sont répartis comme suit

Secteur M/N:

- 1/2 à charge du fonds dominant 53

- 1/2 à charge du fonds servant 86

Secteur N/O: entièrement à charge du fonds dominant 53

Canalisation d'égout (eaux usées) s'exerçant sur le secteur M/P tracé en rouge sur le plan précité.

Il s'agit d'une canalisation existante dont l'entretien est à charge du fonds dominant.

ID.012-2004/010586

Servitude, Usage de place, Il s'agit d'une place à l'usage de terrasse de jardin sur laquelle aucune construction et aucun dépôt ne sont tolérés

L'assiette de cette servitude est figurée en jaune sur le plan ci-annexé.

Servitude, Passage pour tous véhicules, ID.012-2004/010587

Cette servitude s'exerce sur passage pour tous véhicules, selon le tracé teinté en jaune sur le plan ci-annexé.

L'assiette de cette servitude aura une largeur de 4 m, minimum de 3 m, carrossable. Les frais d'entretien de ce chemin répartissent comme suit :

1/3 à chacun des propriétaires des parcelles nos 186, 53 et 86. Il est précisé que le propriétaire du fonds servant pourra utiliser la servitude de passage

Radiation de la servitude existante No 159391

Passage à pied et pour tous véhicules.

Cette servitude est radiée par suite de la création de la nouvelle servitude l'ci-dessus.

Servitude, Canalisation(s) d'égout, ID.012-2004/010588

Cette servitude s'exerce sur canalisation d'égouts, conformément au tracé teinté en rouge sur le plan ciannexé.

Canalisation d'égout : dont il s'agit d'une canalisation d'eaux usées, à 15 cm de diamètre.

Servitude, Usage de jardin, Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en rose sur le plan ci-annexé. ID.012-2004/010589

movenne et haute futaie sont interdites.

Cette servitude comporte pour le propriétaire de l'immeuble dominant le droit d'aménager, à son gré, ladite surface en jardin d'agrément. Toutes cultures à caractère agricole, de même que l'implantation d'arbres à

Tous les frais d'aménagement et d'entretien du jardin sont à la charge du propriétaire de l'immeuble dominant qui supportera également tout dommage résultant d'un usage non approprié dudit jardin.

Servitude, Usage de jardin, Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en rouge sur le plan ci-annexé.

ID.012-2004/010590

Cette servitude comporte pour le propriétaire de l'immeuble dominant le droit d'aménager, à son gré, ladite surface en jardin d'agrément. Toutes cultures à caractère agricole, de même que l'implantation d'arbres à movenne et haute futaie sont interdites.

Tous les frais d'aménagement et d'entretien du jardin sont à la charge du propriétaire de l'immeuble dominant qui supportera également tout dommage résultant d'un usage non approprié dudit jardin.

ID.012-2004/010591

Servitude, Usage de jardin, Cette servitude s'exerce sur les zones teintées en jaune sur le plan ci-annexé.

Cette servitude comporte pour le propriétaire de l'immeuble dominant le droit d'aménager, à son gré, ladite surface en jardin d'agrément. Toutes cultures à caractère agricole, de même que l'implantation d'arbres à moyenne et haute futaie sont interdites.

Tous les frais d'aménagement et d'entretien du jardin sont à la charge du propriétaire de l'immeuble dominant qui supportera également tout dommage résultant d'un usage non approprié dudit jardin.

ID.012-2004/010592

Servitude. Usage de jardin, Cette servitude s'exerce sur les zones teintées en vert sur le plan ci-annexé.

Cette servitude comporte pour le propriétaire de l'immeuble dominant le droit d'aménager, à son gré, ladite surface en jardin d'agrément. Toutes cultures à caractère agricole, de même que l'implantation d'arbres à movenne et haute futaie sont interdites.

Tous les frais d'aménagement et d'entretien du jardin sont à la charge du propriétaire de l'immeuble dominant qui supportera également tout dommage résultant d'un usage non approprié dudit jardin.

Servitude, Usage de jardin, Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en bleu sur le plan ci-annexé.

ID.012-2004/010593

Cette servitude comporte pour le propriétaire de l'immeuble dominant le droit d'aménager, à son gré, ladite surface en jardin d'agrément. Toutes cultures à caractère agricole, de même que l'implantation d'arbres à moyenne et haute futaie sont interdites.

Tous les frais d'aménagement et d'entretien du jardin sont à la charge du propriétaire de l'immeuble dominant qui supportera également tout dommage résultant d'un usage non approprié dudit jardin.

Servitude, Passage à pied, Cette servitude s'exerce sur passage à pied, sur la zone hachurée en noir sur le plan ci-annexé. ID.012-2004/010594

Les frais d'entretien du passage sont entièrement supportés par le propriétaire de l'immeuble dominant, ou ses ayants droit.

Servitude, Usage de placesCette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 13 et 14, voir selon plan ci-annexé. Droit No 1. de parc Nos 13 et 14.

ID.012-2004/010595 Servitude, Usage de placesCette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 1 et 2, voir selon plan ci-annexé. Droit No 2. de parc Nos 1 et 2, ID.012-

2004/010596

Servitude, Usage de placesCette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 7 et 8, voir selon plan ci-annexé. de parc Nos 7 et 8, ID.012- Droit No 3.

2004/010597

Servitude, Usage de placesCette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 11 et 12, voir selon plan ci-annexé.

de parc Nos 11 et 12, Droit No 4.

ID.012-2004/010598

Servitude, Usage de place Cette servitude s'exerce sur la zone teintée en jaune sur le plan ci-annexé.

de parc. ID.012-

2004/010599

Servitude, Usage de placesCette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 3 et 4, voir selon plan ci-annexé. de parc Nos 5 et 6, ID.012- Droit No 6.

2004/010600

Servitude, Usage de places Cette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 3 et 4, voir selon plan ci-annexé.

de parc Nos 3 et 4, ID.012- Droit No 6.

2004/010601

Servitude, Usage de place Usage de place de parc No 9 s'exerçant sur la zone teintée en jaune sur le plan ci-annexé.

de parc No 9, ID.012-

2004/010602

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications:

Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de 1. l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.

Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit. 2.

ID = numéro d'identification. R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Date d'impression: 12.07.2022

Heure: 08.49

Nom Prénom: Vago Gilles

Extrait du registre foncier Propriété par étages Crassier / 219

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5714 Crassier Tenue du registre foncier férérale Numéro d'immeuble 219 fédérale Forme de registre foncier

E-GRID CH 17657 42665 36 B-F Crassier 5714/53 Immeuble de base

130/1'000 Quote-part Deuxième étage : Droit exclusif

Trois pièces, cuisine, salle de bains-toilettes, hall, toilettes

Combles: Galerie

Constituant le lot 4 du plan

Observation

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale

360'000 00

2008 (01.04.2008)

Propriété

Propriété individuelle

Lerjen Sébastien 30.03.1972

01.02.2008 012-2008/414/0 Achat

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

13.12.1983 012-194818

Règlement de PPE ID.012-2003/005445 EREID: CH57270000000133911068

Servitudes

13.12.1983 012-194828

(D) Usage de places de parc Nos 11 et 12 ID.012-

2004/010598

EREID: CH5727000000135993080 à charge de B-F Crassier 5714/53

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

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

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de Selon document scanné ci-annexé.

Droit No 4.

PPE, ID.012-2003/005445

Servitude, Usage de places Cette servitude s'exerce sur usage de places de parc, Nos 11 et 12, voir selon plan ci-annexé.

de parc Nos 11 et 12,

ID.012-2004/010598

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications:

Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de 1. l'inscription sur l'immeuble (rang), la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.

Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit. 2.

ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

PPE - Copropriété de la Ferme du Château Theresia Scott. Administratrice Rte de la Rippe 12 1263 Crassier

A tous les copropriétaires

Crassier, 03 mars 2022

Chers Copropriétaires.

Je me permets de vous remettre ci-joint le décompte 2021 et cotisation 2022 ainsi que le rapport de l'organe de révision.

D'avance je vous remercie de votre versement et vous présente mes meilleures salutations

Theresia Scott

Paiement de la cotisation 2022 : UBS Switzerland AG Case postale 1260 Nyon Iban CH61 0024 0240 1379 56 LZF BIC UBSWCHZH80A No de compte 240-137956.LZF

Rapport de l'organe de révision

A l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la

Ferme du Château

En ma qualité d'organe de révision de la copropriété, j'ai vérifié, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, les comptes annuels 2019.

J'ai constaté que :

- Le bilan et le compte de produits et charges concordent avec la comptabilité
- La comptabilité est tenue avec exactitude
- Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires sur la base des millièmes inscrites au Registre Foncier
- Les charges spécifiques aux lots, comme la consommation d'eau et d'électricité, les taxes d'épuration d'eau, de déchets et d'ordures sont attribuées aux lots concernés

Sur la base de mon examen, je propose à l'assemblée des copropriétaires d'approuver les comptes, qui font ressortir un solde créditeur du compte copropriétaires de CHF 3'095,41 au 31 décembre 2019.

Borex, le 2 avril 2020

Fritz Barmettler

Copropriété Ferme du Château Comptes de profits et pertes 2018

	Date	Pièce	Debit	Credit
Collisations				12 472.38
A				
Assurances Asssurance incendie			1 575 45	
Lot 1 à 4	28.01	6	1 578.45 299.05	
Lot 5	28.01	7	661.80	
Lot 6 à 7	28 01	5		
Assurance MobiPro - Assurance bâtiment	5.09/05 11	30+40	1 786.40	
Total Assurances			4 325.70	
Frais d'entrellen de la cour		10	1.732.00	
Stéphane Curh	27.12	48	295.00	
Jardins Belie vue	17.05	20	2 027.00	
Total Frais d'entretin de la cour			2027.00	
Frais d'entretien de la fontaine	28.01	4	42.35	
Assurance incendie	14 06	23	124 30	
Si Terre Sainte et environs	5.11	39	191.10	
St Terre Sainte et environs		3+47	361.30	
Pariat Frères Mise hors service	28.01/27 12 8.05	19	366.20	
Pariat Frères : Rémise en service	6.03	7	1 085.25	
Total Frais d'entretien de la fontaine		85	500.00	
Frais administrateur	31 12	-	300.00	
Frais administratifs	31 12		800.00	
Total Frais d'administration		81 0 812	107.20	
Frais bancaires				
Intérêts bancaires Total Intérêts et Itals bancaires			107,20	
Electricité - Lots 1, 3 et 4			40.00	
Acompte	28.01	2	53.00	
Acompte	8.05	17	53.00	
Acompte	1,10	33	45.35	
Acompte	5 11	41	50.00	
Acompte	27.12	45	50.00	
Total Electricité - Lois 1, 3 et 4			251.35	
Electricité - Lots 6 et 7			45.00	
Acompte	28.01	11	45.00	
Acompte	8.05	16	33.85	
Acomple	5.09	31 34	47.00	
Acomple	1,10	34 46	47.00	
Acompte	27 12	40	217.85	
Total Electricité - Lois 6 et 7				
East, épuration et collecteur - Lois 1 à 4	14.06	26	701.80	
Lots 1 à 4 Si Terre Sainte et environs (acompte)	5,11	38	436.00	
Lots 1 à 4 Si Terre Sainte et environs l'acomptei Total Eau, épuration et collecteurs - Lots 1 à 4	J		1 137.80	
Equ, épuration et collecteurs - Lots 4 et 7 Lot 6 Si Jerre Sainte et environs (acompte)	14 06	25	152.25	
	14.06	24	182.05	
	5 11	37	74.60	
Lot 6 S. Terre Sainte et environt (acompte) Lot 7 Si Terre Sainte et environs (acompte)	5 11	36	115.05	
Total Eau, épuration et collecteurs - Lots 6 et 7			523.95	
Frais divers			1 70 00	
Milan Déneigement (Lot 2/6-71	8.05	18	170.00 170.00	
Total frais divers				12 472.3
Totaux			10 646.10	124/2.3
Résultat de l'exercice			1 826.28	17

Copropriété Ferme du Château

Copropriete Ferme du Criaredu		
Comptes 2019	2019	2018
SILAN	The Total Control of the Control of	
ACTIF	0.042.7/	5 61 6.48
Banque	8 043.76 0.00	301.00
Débiteurs	0.00	0.00
Actif transitoire	8 043.76	5 917.48
PASSIF	300.00	0.00
Passifs anticipés (charges à payer)	0.00	0.00
Passifs transitoires (produits reçus d'avance)	4 648.35	4 648.35
Fonds de renovation	3 095.41	1 269.13
Compte copropriétaires	8 043.76	5 917.48
PRODUITS ET CHARGES	Market State of Market And	NO STATE
PRODUITS	10 470 29	11 052.00
Cotisations des copropriétaires	<u>12 472.38</u> =	11 002.00
CHARGES		
Charges communes		1 561.9
Assurance MobiPro Bâtiments	1 786,40	2 489.5
Frais d'entretien de la cour	-2 027.00 1 042.90	1 008.9
Frais d'entretien de la fontaine	42.35	35.9
Assurance de la fontaine	107.20	106.9
Intérêts et trais bancaires	800.00	800.0
Frais administratif et divers	5 805.85	6 003.2
Charges attribuées aux lots		
Assurance incendie	1 578.45	1 340.3
Lot 1 à 4	299.05	253.9
Lot 5	661.80	562.0
Lot 6 à 7	2 539.30	2 156.3
Electricité:	251.35	192.5
Lots 1, 3 et 4	217.85	183.8
Lots 6 et 7	469.20	376.5
Eau, épuration et collecteurs	1 137.80	1 400.
Lots 1 à 4	226.85	304.
Lot 6	297.10	364.
Lot 7	1 661.75	2 069.3
Frais divers	170.00	380.
Lots 2,6-7		507.
Lots 1 à 4	170.00	887.
TOTAL DES CHARGES	10 646.10	11 493.

Résultat de l'exercice

-441.25

1 826.28

Copropriété Ferme du Château Bilan au 31 décembre 2019

		Date	Pièce			Debit	Credit
anque	-	1.1				5 616.48	
Solde Mouvements mensuels	(mois)	1	Bl			0.00	2 872.45
	(111015)	2	B2			978.38	7.00
((3	В3			0.00	7.00
₹(4	B4			3 355.00	7.00
{{		5	85			5 075.00	939.70
((6	B6			0.00	1 168.20
((7	B7			0.00	5.00
(c		8	B8			0.00	5.00
{ {		9	89			0.00	1 775.70
		10	B10			0.00	100.75
((11	B11			974.00	928.90
			B12			1891.00 •	2 029.40
{ {		12	DIZ		-	8 043.76	
Solde Banque		31.12				0.000	
- 91 as				Dû	Versé	Solde	
Débiteurs						301.00	
Décompte par copropriétaire		06.05	15	1 993	1 993	0.00	
Reymond		16.04	12	1 765	1 765	0.00	
Sandborg			11	1 590	1 590	0.00	
Barmettler		09.04		1 590	1 891	-301.00	
Muller-Lerjen		04.12	44	974	974	0.00	
Hauser		08.11	42		1 729	0.00	
Michaud		13.05	20	1 729	1 853	0.00	
Scott		06.05	14	1 853	11 795	0.00	
Solde Débiteurs		31.12		11 494	11/75	0.00	
Actif transitoire						2.00	
Solde		1.01				0.00	
Factures payées d'avance						0.00	
Produits à recevoir						0.00	
		31.12				0.00	
Solde Actifs transitoires		· · · · · · ·					
Passifs transitoires (produits reçus d'	avance)						0.0
Solde		1.01				110	300.0
Factures à payer		31.12		J. Marin - Co	mptabilité 20)17	500.0
Produits reçus d'avance							300.0
Solde Passifs transitoires		31.12				,	300.0
Fonds de rénovation		1.01					4 648.3
Solde		1,01					
		27.10					4 648.
Solde Fonds de rénovation		31.12					
Compte copropriétaires							1 269.
Solde		1.01					1207.
Décompte							1.007
Résultat de l'exercice							1 826
Soide Compte copropriétaires		31.12	<u> </u>				3 095.
20/de Combie cobiobileiques						8 043.76	8 043.

Copropriété Ferme du Château Fonds de Rénovation au 31 décembre 2019

Année	Libellés	Cotisations	<u>Utilisations</u>	Solde
	Turkelan Système de pompage	7 000,00	5 186.00	1 814.00
1987	Fontaine - Système de pompage			
1988	Antenne TV - Chaînes françaises	3 000.00	2 500.00	2 314.00
1989	Catisations	3 000.00	•	5 314.00
		3 000.00	2 000.00	6 314.00
1990	Poste de gravier dans la cour	3 000.00	2000.00	
1993	Antenne TV - Arte et M6	3 000.00	1 105.00	
1775	Antenne TV - Antenne satellite		5 200.00	3 009.0
1997	Antenne TV - Modification Suisse 4	3 000.00	873.00	5 136.0
1998	Téléréseau - Installation cable optique	-	3751.85	1 384.1
2000	Fond de rénovation	300.00		
	Virement service FINA		-469.00	4 407 3
	Fontaine - Remplacement de la pompe	3 000.00	516.00	4 637.1
2016	Virement de versement suppl.	1 301.20		
	Pariat Frères : Part, réfection nounice		1 290.00	4 648.3
2017	9			4 648.3
2018	-			4 648.3
				4 648.3
2019	•	26 601.20	21 952.85	4 648.3

Copropriété Ferme du Château Comptes de profits et pertes 2020

	Date	Pièce	Debit	Credit
Cofisations				10 646.00
Assurances				
Asssurance incendie				
Lot 1 o 4	14.01	5	1 340.35	
LOŤ 5	14.01	4	253.95	
Lot 6 à 7	14.01	ć	562.00	
And the second section of	9.05	20	1 626.10	
Assurance MobiPro - Assurance bâtiment Total Assurances	7.00	20	3 782.40	
Frais d'entretten de la cour	3.12	34	1 550.00	
Stéphane Curli Philipona : Entretien éclarage	19.03	10	276.25	
Jardins Belie vue	22,06	13	295.00	
Total Frais d'entretin de la Cour			2 121.25	
Frais d'entretien de la fontaine				
Assurance incendie	14.01	7	35.95	
Si Terre Sainte et environs	30.04	16	120.20	
Si Terre Sainte et environs	12.10	26	255.50	
Pariat Frères : Entretien toiture	27.01/05 11	1+32	940.95	
Philippna : Entretien éclairage	19 03	10	216.50	
Philipona : Entretien ecialiage Nelmagas : Remise en service	24.04	12	250.00	
	3.06	14	359.00	
Pariat Frères : Remise en service	6.05	15	211,25	
Pilipona : Remplac : Harlage fontaine	25.11	33	183.10	
Pariat Frères . Mise hors service	destruit 1		2 572.45	
Total Frais d'entretien de la fontaine			500.00	
Frais administrateur		85	300.00	
Frais administratifs	31.12		800.00	
Total Frais d'administration				
Frais pancaires		B1 à B12	111.60	
Intérêts bancaires				
Total Intérêts et trais bancaires			111.60	
Sectricité - Lois 1, 3 et 4				
Acompte	16.03	8	50.00	
Acompte	15.09	23	50.00	
Acompte	13.07	25	50.00	
Total Electricité - Lots 1, 3 et 4			150.00	
Electricité - Lots à et 7 Acompte	16.03	9	47.00	
,	15.09	22	47.00	
Acompte	13.07	24	47.00	
Acompte			141.00	
Total Electricité - Lots 6 et 7			- 10 10 10 2	
Eau, épuration et collecteur - Lots 1 à 4	30.04	19	447.95	
Lots 1 à 4 Si Terre Sainte et environs (acompte.	12.10	28	713.75	_
Lots 1 à 4 St Terre Sainte et environs (acompte Total Eau, épuration et collecteurs - Lots 1 à 4	12.10		1 161.70	
Eau, épuration et collecteurs - Lots é et 7	30.04	17	113.45	
Lot 6 S: Terre Sainte et environs (acompte)	30.04	18	310.55	
Lot 7 Si Terre Sainte et environs (acomptei Lot 6 Si Terre Sainte et environs (acomptei	12.10	27	170.15	
Lot 7 Si Terre Sainte et environs (acompte) Total Eau, épuration et collecteurs - Lots 6 et 7			594.15	
Frois divers	27.01/05 11	2÷31	1 135,45	
Pariat Frères : Entretien toitre (Lot 1 à 4)	27.01/05 11	3+30	818 10	
Panat Frères : Entrefien tortre (Lot 6-7)	21.07	21	325.00	
Neimagas Dévidoir d'arrosage (Lot 6-7)	28.09	29	150.15	
Pariat Frères Entrefien installation sanitaire (Lat 1 à 4)	20.07	die Y	2 428.70	
Total Frais divers			13 863.25	10 646
			19 000.40	
Totaux				3 217

Copropriété	Ferme du	Château
-------------	----------	---------

Comptes 2020	2020	2019
AN	THE REPORT OF THE PARTY OF THE	ALC: Y
ACTIF	THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN	
Banque	4 826.51	8 043.76
Débiteurs	0.00	0.00
Actif transitoire	0.00	0.00
	4 826.51	8 043.76
PASSIF THE PASSIF		200.000
Passifs anticipés (charges à payer)	300.00	300.00
Passifs transitoires (produits reçus d'avance)	0.00	0.00
Fonds de renovation	4 648.35	4 648.35
Compte copropriétaires	-121.84 4 826.51	3 095.41 8 043.76
ODUITS ET CHARGES		REAL PROPERTY.
PRODUITS	10 646.00	12 472.38
Cotisations des capropriétaires	=======================================	
CHARGES		
Charges communes		
Assurance MobiPro Bâtiments	1 626.10	1 786.4
Frais d'entretien de la cour	2 121.25	2 027.0
Frais d'entretien de la fontaine	2 536.50	1 042.9
Assurance de la fontaine	35.95	42.3
Intérêts et frais bancaires	111.60	107.2
Frais administratif et divers	800.00 7 231.40	800.0 5 805.8
Charges attribuées aux lots	/ 231.40	3 003.0
Charges amboees dox ions		
Assurance incendie	1 240 25	1 578.4
Lot 1 à 4	1 340.35 253.95	299.0
Lot 5	562.00	661.8
Lot 6 à 7	2 156.30	2 539.3
Electricité:		051.1
Lots 1, 3 et 4	150.00	251.3 217.8
Lots 6 et 7	141.00 291.00	469.2
estable of the state of the sta	271.00	
Eau, épuration et collecteurs	1 161.70	1 137.8
Lots 1 à 4	283.60	226.
Lot 6	310.55	297.
Lot 7	1 755.85	1 661.
Frais divers	1 143.10	170.
Lots 2.6-7	1 285.60	1701
Lots 1 à 4	2 428.70	170.
	12 012 25	10 444
TOTAL DES CHARGES	13 863.25	10 646.

Copropriété Ferme du Château Bilan au 31 décembre 2020

7.00 3 699.95 7.00 1 149.55 7.00 5.00 3 819.80 7.00 203.80 7.00 2 700.15
3 699.95 7.00 1 149.55 7.00 5.00 3 819.80 7.00 203.80 7.00 2 700.15
7.00 1 149.55 7.00 5.00 3 819.80 7.00 203.80 7.00 2 700.15
1 149.55 7.00 5.00 3 819.80 7.00 203.80 7.00 2 700.15 1 750.00
7,00 5,00 3,819,80 7,00 203,80 7,00 2,700,13 1,750,00
5.00 3.819.80 7.00 203.80 7.00 2.700.15 1.750.00
3 819.80 7.00 203.80 7.00 2 700.15 1 750.00
7.00 203.80 7.00 2700.15 1750.00
203.80 7.00 2 700.15 1 750.00
7.00 2 700.15 1 750.00
2 700.15
1 750.00
)
)
)
)
<u> </u>
)
0
0
0
0.0
300.0
300.0
4 648.3
4 0,10,10
4 648.3
3 095.4
-3 217.3
-121.4
4 826.

Copropriété Ferme du Château Fonds de Rénovation au 31 décembre 2020

Année	Libeliés	Cotisations	<u>Utilisations</u>	Solde
1987	Fontaine - Système de pompage	7 000.00	5 186.00	1 814.00
1988	Antenne TV - Chaînes françaises	3 000.00	2 500.00	2 314.00
1989	Cotisations	3 000.00	ès	5 314.0
1990	Poste de gravier dans la cour	3 000.00	2 000.00	6 314.0
1993	Antenne TV - Arte et M6	3 000.00	1 105.00 5 200.00	3 009.0
	Antenne TV - Antenne satellite			
1997	Antenne TV - Modification Suisse 4	3 000.00	873.00	5 136.0
1998	Téléréseau - Installation cable optique	-	3 751.85	1 384.1
2000	Fond de rénovation	300.00	-469.00	
	Virement service FINA Fontaine - Remplacement de la pom	3 000.00	516.00	4 637.
2016	Virement de versement suppl.	1 301.20		8 1 64
	Pariat Frères : Part, réfection nourrice		1 290.00	4 648.
2017	• 1			4 648.
2018				4 648.
2019	-			4 648.
		26 601.20	21 952.85	4 648.

Copropriété Ferme du Château

Décompte 2019 et cotisations 2020

Scott 162	84	297 338 60	1747	1747	1747
6 Michauca 155	700	324	1615	1615	1615
5 Houser A	269	299	966	966	966
Par copropriétaire 4 er Lerjen 130	755 77 263	364	1 459	1 459	1 459
Par co 3 Barmettler 1	755 77 263	364	1 459	1 459	1 459
2 Sandbarg Ba	813 283	393	1 540	1 540	1 540
Reymond Sa	946	457	1 830	1830	1830
317	218	118			
Par bâtiment 1-4 5 563 120 423 = lots 1/3/4	251	52			
Lots		-			
TOTAL PPE m²	5 806 469	2 539	10 646	10 646	10 646
	Charges communes Assurances, entretien cour/fontaine, divers Charges spécifiques au lots Electricité (lots 1/3/4 et 6-7)	Eau, épuration et collecteur Assurance incendie Déneigement (lots 2/6-7)	Tolal charges Moins: Acomptes versés	Acomptes 2019 Solde décompte II Cotisations 2019 Acomptes 2019	Soldes à verser Total colisations 2019



Commune 235 Crassier

Bâtiment 18

Référence 100526589-1/2

PPE Ferme du Château c/o Mme Theresia Scott route de la Rippe 12 Case postale 103 1277 Borex

Habitation

Emplacement: Crassier, La Ferme du Château

Année construction: 1984 Année dernière transformation: 2021

Description volumiqueSurf. (m2)Haut. (m)Volume (m3)Valeur (Fr)Rez, combles, surcombles : logement16371'1411'141'000.00

Rez, combles, surcombles : logement 163 Lucarne, 3 pièces

Total: 1'141 1'176'000.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

Pourcentage Valeur (Fr)
Habitation 100.00 1'176'000.00

Total: 100.00 1'176'000.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Année/indice 2022 / 125
Date d'effet 18.05.21
Date d'édition 05.07.22

35'000.00



Commune 235 Crassier

Bätiment 19

Référence 100526593-1/2

PPE Ferme du Château c/o Mme Theresia Scott route de la Rippe 12 Case postale 103 1277 Borex

Fontaine - Couvert

Emplacement: Crassier, La Ferme du Château

Année construction:

Année dernière transformation:

Description volumique

Surf. (m2) Haut. (m)

Volume (m3)

Valeur (Fr)

Fontaine, couvert

3.8 19

72

100'800.00

Total:

72

100'800.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

Pourcentage

Valeur (Fr)

Fontaine et couvert

100.00

100'800.00

Total:

100.00

100'800.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr) 10'000.00

Année/indice

2022 / 125

Date d'effet

18.05.21

Date d'édition

05.07.22



Commune 235 Crassier

Bâtiment 21

Référence 100526594-1/2

PPE Ferme du Château c/o Mme Theresia Scott route de la Rippe 12 Case postale 103 1277 Borex

Habitation

Emplacement: Crassier, La Ferme du Château

Année construction:

1984

Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : cave	4	2.7	11	10'450.00
Rez, étage, combles : logement	86	6	516	516'000.00
	Total:		527	526'450.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

Pourcentage

Valeur (Fr)

Habitation

100.00

526'450.00

Total:

100.00

526'450.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr) 10'000.00

Année/indice Date d'effet 2022 / 125 18.05.21

Date d'édition

05.07.22



Commune 235 Crassier

Bâtiment 23

Référence 100080071-1/3

PPE Ferme du Château c/o Mme Theresia Scott route de la Rippe 12 Case postale 103 1277 Borex

Habitation

Emplacement: Crassier, La Ferme du Château

Année construction:

1984

Année dernière transformation:

Valeur (Fr) **Description volumique** Surf. (m2) Haut. (m) Volume (m3) 8'250.00 2.7 Sous-sol: cave 11 4 251 2'435 2'435'000.00 Rez, étage, combles, surcombles : logement 9.7 Total: 2'446 2'443'250.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

Pourcentage

Valeur (Fr)

Habitation

100.00

2'443'250.00

Total:

100.00

2'443'250.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr) 20'000.00

Année/indice Date d'effet 2022 / 125 18.05.21

Date d'édition

05.07.22