

B A T I M E N T O R I O N

**PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE**  
**Règlement d'administration et d'utilisation**

**Chapitre I**

**Objet et limite du droit**

**Article premier**  
Bases légales

La propriété par étage de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712 a à 712 t du code civil suisse.

**Article 2**  
Force obligatoire

Ce règlement est mentionné au Registre foncier du district de Grandson.

Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause.  
L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement.

**Article 3**  
Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au cadastre de la Commune de Sainte-Croix

<u>Parcelle Fol.</u>		<u>COMMUNE DE SAINTE-CROIX</u>	<u>Surfaces</u>	<u>Estim.</u>
			<u>m<sup>2</sup></u>	<u>fiscale</u>
		<u>Grange Cuendet</u>		
		<u>Bâtiment Orion</u>		
3089	23	habitation, ass.-inc. no 2446 place-jardin	503 1797	
			2300	sur parts

**Chapitre II****Parts de copropriété ou lots****Article 4  
Quotes-parts**

L'immeuble est divisé en 22 parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotés

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

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

Chaque lot de copropriété comporte :

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

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

**Article 5  
Rectification**

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

**Chapitre III****Distinction entre les parties privées et les parties communes****Article 6  
Parties privées**

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

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

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

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

#### **Article 7 Parties communes**

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

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

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

### **Chapitre IV**

#### **Usage et jouissance des parties privées et des parties communes**

#### **Article 8 en général**

##### **A — Parties privées**

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

###### **a) absences :**

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

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

## Article 9 en particulier

### b) animaux :

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

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

### a) modifications et travaux :

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

### b) bruits - trépidations - odeurs et fumée :

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

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

### c) antennes :

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

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

### d) enseignes :

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

### e) entretien :

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

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

### f) fenêtres et balcons :

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

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

### g) gel :

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

### h) harmonie et esthétique de l'immeuble :

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

### i) ramonage :

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

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

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

**j) réparations - accès des ouvriers :**

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

**k) responsabilité :**

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

**l) surcharge des planchers :**

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

**m) terrasses :**

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

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

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

**n) toiles de tente et nattes :**

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

**Article 10  
Destination**

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

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

**B – Parties communes**

**Article 11  
en général**

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

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

**Article 12  
en particulier**

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

**a) ascenseur :**

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

**b) chambre à lessives - étendage :**

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

**c) chauffage :**

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

**d) conciergerie :**

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

**e) dépôt :**

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

**f) dévaloir :**

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

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

**g) dommages divers :**

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

**h) jardins et places de parc :**

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

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

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

**i) servitudes :**

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

**j) stationnement :**

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

## Chapitre V

### Les charges et frais communs

**Article 13**  
Définition-répartition

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

**Article 14**  
Contributions

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

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

**Article 15**  
Charges

Les charges et frais communs comportent, en particulier :

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

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

<b>Article 16</b> Chauffage	Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locatifs. Un décompte annuel est établi.
<b>Article 17</b> Eau chaude	Le coût de l'eau chaude, frais d'entretien de l'installation compris, se répartissent entre les copropriétaires, selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation. Un décompte annuel est établi.
<b>Article 18</b> Assurances	La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre les dégâts d'eau, les bris de glaces, responsabilité civile et accidents du concierge. L'administrateur est chargé de contracter ces polices au nom de la communauté. Malgré cela, il est recommandé aux copropriétaires de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile ménage ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complémentaire pour leur mobilier. D'autre part, il est rappelé que dans le canton de Vaud, l'assurance Incendie pour le mobilier est obligatoire.
<b>Article 19</b> Fonds de rénovation	Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble. Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire, ainsi que par le produit de la location éventuelle des parties communes. L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds.

## Chapitre VI

### Organisation

<b>Article 20</b> Organes de la communauté	Les organes de la communauté sont :  A) L'assemblée des copropriétaires B) L'administrateur C) Le contrôle
<b>Article 21</b> Compétences	A) <b>L'assemblée des copropriétaires</b>  L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi et le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou de membres individuellement.
<b>Article 22</b> Réunion - Présidence	L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels. Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en a pas décidé autrement.
<b>Article 23</b> Convocations et communications	L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée.

L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite des copropriétaires disposant du cinquième des parts.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, est réputée valable.

**Article 24**  
Procès-verbal

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

**Article 25**  
Exercice du droit de vote

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant.

Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la majorité qualifiée, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.

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

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

**Article 26**  
Représentation

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.

**Article 27**  
Quorum

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

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

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

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

**Article 28**  
Majorités

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimous).

**Article 29**  
Majorité simple

La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants :

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

<b>Article 30</b> Majorité absolue	<p>La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 c CCS) ;</li> <li>b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649 b al. 2 CCS) ;</li> <li>c) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i, al. 2 CCS).</li> </ul>
<b>Article 31</b> Double majorité ou majorité qualifiée	<p>La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les adjonctions et modifications au présent règlement (article 712 g, al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712 g, al. 2 CCS ;</li> <li>b) les actes d'administration importants (art. 647 b CCS) ;</li> <li>c) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (article 647 d CCS).</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Article 32</b> Unanimité	<p>Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (article 647 e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais ;</li> <li>b) les allénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose (art. 648, al. 2 CCS). Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits ;</li> <li>c) les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712 g, al. 1 et 2 CCS).</li> </ul>
	<p><b>B) L'administration</b></p>
<b>Article 33</b> Election	<p>L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.</p> <p>L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.</p>
<b>Article 34</b> Attributions	<p>L'administrateur a notamment les attributions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires ;</li> <li>b) il établit éventuellement un règlement de maison ;</li> <li>c) il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble ;</li> <li>d) il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes ;</li> <li>e) il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovation ;</li> <li>f) il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires, il utilise un compte bancaire pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires ;</li> </ul>

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

**Article 35  
Représentation**

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

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

**Article 36  
Notifications**

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

**C) Le contrôle****Article 37  
Désignation**

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

**Chapitre VII****Constitution de droits réels  
Cession de parts****Article 38  
Cession, usufruit,  
droit d'habitation**

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

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

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

**Article 39  
Droit de préemption**

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

**Article 40**  
Gages immobiliers

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

## Chapitre VIII

### Exclusion

**Article 41**  
Exclusion

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

**Article 42**  
Motifs

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

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

**Article 43**  
Procédure

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

## Chapitre IX

### Clause compromissoire

**Article 44**

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

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

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

## Chapitre X

### Election de domicile et divers

**Article 45**  
For

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

**Article 46**  
Divers

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

**Chapitre XI**  
**Dispositions spéciales**

Article 47 Caves : Les appartements disposent d'une cave dans l'abri P.A., portant le numéro de l'appartement.

Armoire à skis : Tous les appartements disposent d'une armoire à skis dans l'abri P.A., portant le numéro correspondant de l'appartement.

Prescriptions communes pour les caves et les armoires à skis :

En cas de nécessité (exercice de la protection civile, danger de guerre, guerres ou autres catastrophes, etc...) il est précisé que les locaux de l'abri devront être vidés dans les délais fixés par les autorités compétentes et que le droit de jouissance de ces derniers par les copropriétaires sera suspendu pendant cette période.

Il est précisé que la partie de l'abri comprenant les caves et les armoires à skis 1, 2, 3, 13, 14 et 15 fait l'objet de la servitude Registre Foncier No "Utilisation d'abri de protection civile" en faveur du feuillet 2682, soit des chalets qui seront construits au nord-est du terrain.

L'exercice de cette servitude est le suivant :

Les propriétaires dominants auront le droit d'utiliser en cas de nécessité (exercice de la protection civile, danger de guerre, guerre ou catastrophe, etc...) la partie d'abri collectif à construire dans l'immeuble "Orion".

Le propriétaire grevé à l'obligation de créer une cellule de trente places protégées dans le bâtiment. L'attribution des places sera déterminée par l'office communal de la protection civile.

En dehors des cas de nécessité d'utilisation des abris par les propriétaires dominants, ceux-ci peuvent être occupés par les propriétaires servants, notamment comme caves, armoires à skis et autres, avec les restrictions d'usage relatives à l'aménagement de tels abris.

Article 48 Les places de parc sont attribués aux ayants-droit par l'administrateur.

Places de Parc Celui-ci peut en tout temps, sans indication de motifs, exiger un changement d'emplacement.

Le présent règlement a été adopté le 14 octobre 1981.

BATIMENT ORIONTABLEAU DES PARTS===== COMMUNE DE SAINTE-CROIX =====Grange Cuendet

- Propriété par étages, soit parts de
- 3192 72/1000 (septante-deux millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur:  
triplex, comprenant :  
premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un wc, deux terrasses  
deuxième niveau : deux chambres avec balcons, une salle de bains, un wc indépendant, un dégagement  
troisième niveau : deux souentes utilisables, une douche avec wc, un dégagement constituant le lot numéro un du plan no 106'930.-
- 3193 37/1000 (trente-sept millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
duplex, comprenant :  
premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, un wc, un vestiaire  
deuxième niveau : une chambre avec balcon, une salle de bains avec wc  
constituant le lot numéro deux du plan no 106'930.-
- 3194 26/1000 (vingt-six millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, une salle de bains avec wc  
constituant le lot numéro trois du plan no 106'930.-
- 3195 37/1000 (trente-sept millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
duplex, comprenant :  
premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, un wc, un vestiaire  
deuxième niveau : une chambre avec balcon, une salle de bains avec wc  
constituant le lot numéro quatre du plan no 106'930.-
- 3196 26/1000 (vingt-six millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, une salle de bains avec wc  
constituant le lot numéro cinq du plan no 106'930.-

- 3197 37/1000 (trente-sept millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : duplex, comprenant : premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, un wc, un vestiaire deuxième niveau : une chambre avec balcon, une salle de bains avec wc, constituant le lot numéro six du plan no 106'930.-
- 3198 26/1000 (vingt-six millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, une salle de bains avec wc constituant le lot numéro sept du plan no 106'930.-
- 3199 37/1000 (trente-sept millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : duplex, comprenant : premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, un wc, un vestiaire deuxième niveau : une chambre avec balcon, une salle de bains avec wc constituant le lot numéro huit du plan no 106'930.-
- 3200 26/1000 (vingt-six millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, une terrasse, une alcôve, une salle de bains avec wc constituant le lot numéro neuf du plan no 106'930.-
- 3201 72/1000 (septante-deux millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : triplex, comprenant : premier niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, deux terrasses, un wc deuxième niveau : deux chambres avec balcon, une salle de bains, un wc indépendant, un dégagement troisième niveau : deux soupentes utilisables, une douche avec wc, un dégagement constituant le lot numéro dix du plan no 106'930.-
- 3202 41/1000 (quarante et un millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : deuxième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, deux chambres, une salle de bains avec wc, un wc indépendant, un dégagement-vestiaire constituant le lot numéro onze du plan no 106'930.-

- 3203 41/1000 (quarante et un millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : deuxième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, deux chambres, une salle de bains avec wc, un wc indépendant, un dégagement-vestiaire constituant le lot numéro douze du plan no 106'930.-
- 3204 41/1000 (quarante et un millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : deuxième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, deux chambres, une salle de bains avec wc, un wc indépendant, un dégagement-vestiaire constituant le lot numéro treize du plan no 106'930.-
- 3205 41/1000 (quarante et un millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : deuxième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, deux chambres, une salle de bains avec wc, un wc indépendant, un dégagement-vestiaire constituant le lot numéro quatorze du plan no 106'930.-
- 3206 30/1000 (trente millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : troisième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, une chambre, une salle de bains avec wc, un vestiaire constituant le lot numéro quinze du plan no 106'930.-
- 3207 52/1000 (cinquante-deux millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : duplex, comprenant : troisième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, une chambre, une douche avec wc quatrième niveau : deux coins montagne en souffrante, un réduit, une salle de bains avec wc, un dégagement constituant le lot numéro seize du plan no 106'930.-
- 3208 83/1000 (huitante-trois millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur : duplex, comprenant : troisième niveau : deux chambres, deux salles de bains avec wc, une cuisine, une salle à manger, une salle de séjour avec cheminée, un balcon quatrième niveau : une chambre avec balcon, une chambre, une salle de bains avec wc, un dégagement constituant le lot numéro dix-sept (anciennement numéros dix-sept/dix-huit) du plan no 108'395.-

- 3211 83/1000 (huitante-trois millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
duplex, comprenant :  
troisième niveau : deux chambres, deux salles de bains avec wc, une cuisine, une salle à manger, une salle de séjour avec cheminée, un balcon  
quatrième niveau : une chambre avec balcon, une chambre, une salle de bains avec wc, un dégagement  
constituant le lot numéro vingt (anciennement numéros dix-neuf/vingt) du plan no 108'395.-
- 3212 52/1000 (cinquante-deux millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
duplex, comprenant :  
troisième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, une chambre, une douche avec wc  
quatrième niveau : deux coins montagne, un réduit, une salle de bains avec wc, un dégagement  
constituant le lot numéro vingt et un du plan no 106'930.-
- 3213 30/1000 (trente millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
troisième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, une chambre, une salle de bains avec wc, un vestiaire  
constituant le lot numéro vingt-deux du plan no 106'930.-
- 3214 55/1000 (cinquante-cinq millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
duplex, comprenant :  
quatrième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, une chambre, une douche avec wc, un vestiaire  
cinquième niveau : un coin montagne en soupente avec balcon, un coin montagne en soupente, une salle de bains avec wc, un dégagement  
constituant le lot numéro vingt-trois du plan no 106'930.-
- 3215 55/1000 (cinquante-cinq millièmes) de parcelle 3089, avec droit exclusif sur :  
duplex, comprenant :  
quatrième niveau : une salle de séjour avec cuisine et cheminée, un balcon, une chambre, une douche avec wc, un vestiaire  
cinquième niveau : un coin montagne en soupente avec balcon, un coin montagne en soupente, une salle de bains avec wc, un dégagement  
constituant le lot numéro vingt-quatre du plan no 106'930.-

Mentions : propriété par étages avant construction; règlement de propriété par étages, RF No 106'930.-, inscrites sur tous les feuillets

=====

=====

Etat des droits et charges antérieurs sur les feuillets 3192  
à 3215

Néant.

Etat des droits et charges antérieurs sur le feuillet de base 3089

Servitudes actives et passives :

Conduites et canalisations quelconques, RF No 102'373.-

Passage à pied et pour tous véhicules, RF No 106'928.-

Places de parc, RF No 106'928.-

Servitude passive :

Utilisation d'abri de protection civile, RF No 106'928.-

Désignation du feuillet de base

		<u>COMMUNE DE SAINTE-CROIX</u>			
<u>Parcelle</u>	<u>Fol.</u>			<u>Surfaces</u> <u>m<sup>2</sup></u>	<u>Estim.</u> <u>fiscale</u>
		<u>Grange Cuendet</u>			
		<u>Bâtiment Orion</u>			
3089	23	habitation, assurance-incendie no 2446 place-jardin		503	
				1797	
				2300	sur parts

=====

=====

Le présent règlement et le tableau des parts ont été adoptés ce jour quatorze octobre mil neuf cent huitante et un.

Les propriétaires au jour de la constitution de la propriété par étages :

(signé) A. Berrut

(signé) Cevey Henri

**CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE  
CANTONAL DES BÂTIMENTS -  
CECB®**

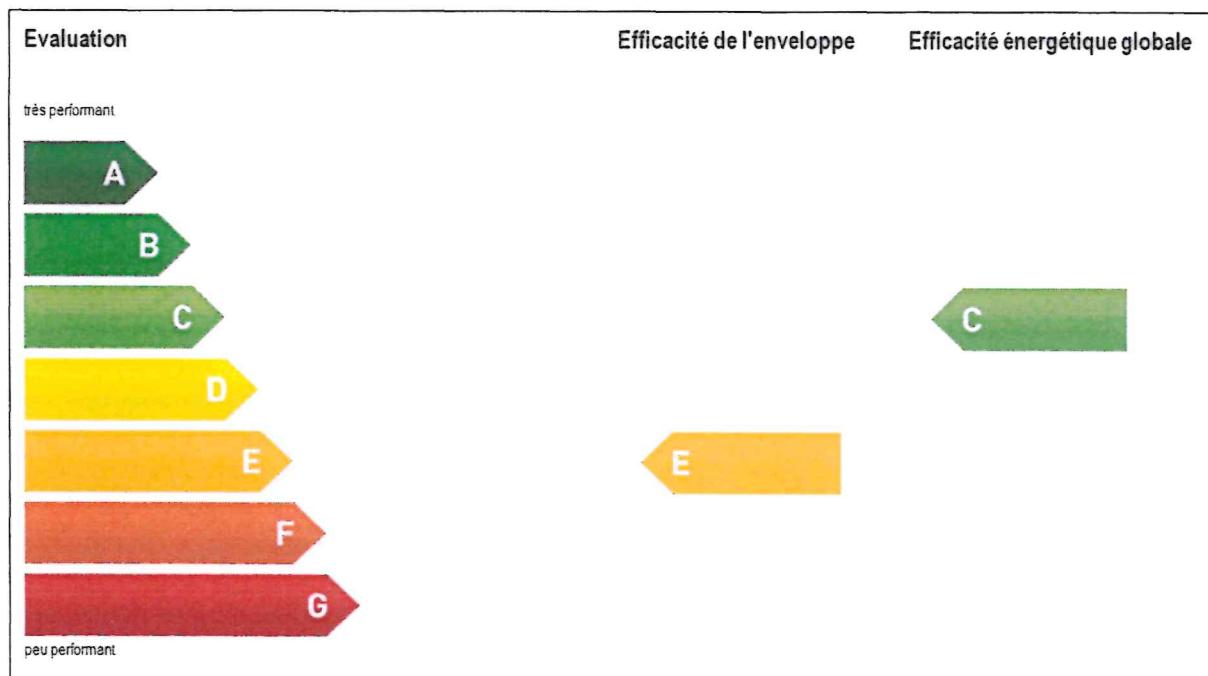


CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif
Année de construction:	1981
Nom de projet/ Adresse:	Chemin du Belvédère 10 1450 Ste-Croix
N° EGID:	873723_0



VD-00002289.01



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	84 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	08.01.2017
Efficacité énergétique globale:	176 kWh/(m²a)	Emetteur (expert):	Nathanaël Alber
Equivalent-CO2:	33 kg/(m²a)	Gitech Sàrl	Les Bolles du Temple 27
<b>Besoin énergétique</b> (Consommation moyenne mesurée)		2117 La Côte-aux-Fées	
Energie auxiliaire et ménagère:	0 kWh/a	Tampon, signature:	
Chauffage:	176'440 kWh/a		
Eau chaude:	46'900 kWh/a		



## description du bâtiment

Généralités		Installations de ventilation		V/AE / Qualité	Producteur de chaleur		Degré de couverture/d'utilisation		
							PC	ECS	date
Surface de référence énergétique [m <sup>2</sup> ]	1'932	Ventilation par fenêtres, enveloppe relativement étanche		0.90 [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]					
Nombre d'appartements [-]	24				Chaudière gaz à condensation		100% / 0.95	100% / 0.95	2006
Nbre moyen de pièces [-]	≤ 4.5	Hotte aspirante		standard					
Etages entiers [-]	5	Extraction air vicié Salle de bains/WC		standard					
Coefficient d'enveloppe [-]	1.01	Production d'électricité	Puissance	Gain					
Valeurs U [W/(m <sup>2</sup> K)]			[kWp]	[kWh/a]					
Toit/plaf. ext./≤2m s. terrain	0.32	Installation PV	-	-					
Mur ext./≤2m dans terrain	0.60	Installation CCF		-	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m <sup>2</sup> a)]		Valeur-limite	Valeur-cible	
Fenêtres & portes	2.9	Station météo			Efficacité enveloppe bâtiment (SIA 380/1)	39	31		
Sol ext./≤2m s. terrain	2.5		La Chaux-de-Fonds		Efficacité énergie globale (SIA CT 2031)	118			
Éléments de construction contre non-chauffé ou >2m dans terrain	0.36								

PC = chauffage, ECS = eau chaude, PV = photovoltaïque, kWp = Kilowatt peak, CCF = installation CFF

### Evaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	<b>E</b>	L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique qui dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions de 2 à 2.5 fois.
Efficacité énergétique globale	<b>C</b>	Le besoin énergétique pondéré (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) est de 1.5 fois supérieur à celui des nouvelles constructions.

### Enveloppe du bâtiment

	intact	légèrement usés	usé
très bon			
bon			
moyen		To, contre non-chauffé	
insuffisant	Mu, Pl	Fe	

### Technique du bâtiment

	Chauffage	Eau chaude	Electricité
très bon			
bon			
moyen			
insuffisant			

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, encore fonctionnel, à rénover) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To = toiture/ plafond contre ext./≤2m contre terrain , Mu = murs contre ext./≤2m contre terrain, Fe = fenêtre . ext., Pl = plancher contre ext./≤2m contre terrain, contre non-chauffé = éléments contre non-chauffé ou >2m contre terrain, planchers, plafonds, murs

### Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) permet de déterminer la qualité des immeubles d'habitation et des bâtiments administratifs ou scolaires peu complexes. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB® ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB® est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

### Indications en vue d'une éventuelle rénovation

#### Enveloppe du bâtiment

- Murs extérieurs: Des mesures supplémentaires au niveau de l'isolation devraient être prises.
- Toiture: Une intervention au niveau de l'isolation devrait être étudiée.
- Plancher: Une solution devrait être étudiée pour compléter l'isolation déjà installée.
- Fenêtres: Le remplacement des fenêtres est nécessaire et en général rentable. Le cas échéant remplacer simultanément les caissons internes de stores. Veillez à l'isolation des embrasures des fenêtres.

**Installations techniques**

- Chauffage: Les deux chaudières à gaz date de 2006. Des alternatives de production de chaleur sont à examiner dans les prochaines années.
- Eau chaude sanitaire: La cuve de stockage pour l'eau chaude sanitaire d'une contenance de 600 litres date de 2006. Une production d'eau chaude sanitaire par capteurs solaires thermiques devrait être étudiée.
- Autres appareils électriques: Une partie des appareils électriques ne correspond plus tout à fait à l'état actuel de la technique. Leur efficacité énergétique est insuffisante.

**Dispositions à prendre et recommandations**

- Enveloppe du bâtiment: Une façade compacte (isolation périphérique crépie) ou ventilée permettrait d'améliorer l'isolation thermique des parois extérieures. Lors d'échange simultané et nécessaire des fenêtres, une bonne isolation des embrasures et des caissons de stores est à respecter. Dans tous les cas une isolation renforcée et de nouvelles fenêtres améliorent considérablement le confort. Lors d'une rénovation totale, l'installation d'une ventilation mécanique douce est à examiner. Les balcons représentent souvent des ponts thermiques importants. Contrôlez leur séparation thermique. L'isolation thermique du toit devrait être améliorée. L'isolation des pans de toits est recommandée. L'isolation d'une toiture et l'amélioration de l'étanchéité à l'air au-dessus d'un étage chauffé est important. L'isolation extérieure des parois et des planchers en contact avec le terrain serait une solution idéale; mais, réalisée après-coup, implique un lourd investissement. Les isolations intérieures sont avantageuses, mais occasionnent souvent des problèmes au niveau de la physique du bâtiment. C'est pourquoi cette solution devra recevoir l'aval d'un expert. En général, l'isolation après-coup des parois et planchers séparant des locaux chauffés d'autres non chauffés n'est pas problématique.
- Etanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment: L'enveloppe du bâtiment est moyennement étanche et la ventilation est assurée manuellement par les fenêtres. Le changement de ces dernières permettrait d'améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment. Attention cependant aux risques de moisissures dus à l'amélioration de l'étanchéité. Pour y remédier, il est possible d'installer des entrées d'air hygroréglables sur les nouvelles fenêtres et une extraction d'air par les salles de bain.
- Chauffage: Des alternatives de production de chaleur sont à examiner ces prochaines années:  
  - chaudières à granulés de bois,
  - chaudière à plaquettes forestières au sein d'un chauffage à distance de quartier,
  - pompe à chaleur à air ou à sondes géothermiques.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité de production d'eau chaude ne correspond plus à l'état actuel de la technique. Dans les prochaines années, il est recommandé d'étudier des solutions comme:  
  - production d'eau chaude par capteurs solaires thermiques,
  - chauffe-eau à pompe à chaleur.
 Lors du remplacement du lave-vaisselle resp. du lave-linge, veillez à favoriser l'achat d'appareils économies en eau et en énergie de la classe A. En outre le raccordement de l'appareil à l'eau chaude est à examiner.
- Autres appareils électriques: Seule une partie des appareils électriques ont une efficacité énergétique convenable. Chaque appareil est à examiner. Un éclairage et des appareils dégageant de la chaleur sous n'importe quelle forme, consomment beaucoup d'électricité. L'utilisation de lampes avec étiquette énergétique de la classe A , d'appareils de refroidissement des classes A++ ou A+ et de lave-linge de la classe AAA économise l'énergie et est payante sur la durée de vie de ces appareils. De même, des appareils qui restent en mode veille 24 h sur 24 consomment inutilement de l'électricité. A l'aide de plots de connexion électriques, il est très simple d'éviter cette consommation.
- Comportement de l'occupant: Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. C'est pourquoi la consommation effective d'énergie, qui dépend beaucoup du comportement de l'occupant, peut être très différente des données chiffrées du CECB®. Les recommandations du document CECB® ne concernent donc que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Pourtant, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération et en abaissant la température des locaux en hiver, on économise énormément.
- Revalorisation: Une réhabilitation énergétique est une occasion unique en son genre d'améliorer à long terme le confort et la valeur de l'immeuble. On peut créer des surfaces habitables supplémentaires par des aménagements ou des extensions; on peut aussi fusionner des pièces ou agrandir des balcons. Il vaut la peine d'optimiser le confort et le maintien de la valeur à long terme. Il faudrait examiner l'opportunité d'une modernisation selon MINERGIE®.

## LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS (CECB®)

### Que dit le CECB® et à quoi sert-il?

Le CECB® indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. C'est un jugement porté sur la qualité énergétique. La transparence ainsi créée est un plus dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB® sert de base à l'étude des améliorations possibles du bâtiment et de ses installations techniques.

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

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

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB®. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit la qualité énergétique des fenêtres et celle de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher. L'efficacité de l'enveloppe est la grandeur déterminante en ce qui concerne le chauffage de l'immeuble.

### MINERGIE®

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

### Principales caractéristiques des classes CECB®

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

### Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Energie. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Energie et des conseillers en Energie, bases légales, programmes de subvention, etc. [www.endk.ch](http://www.endk.ch)

27 MARS 2023

## Propriétaire :

PPE Orion  
c/o Privamob S.A.  
Av. Tissot 18  
Case postale 1185  
1001 Lausanne

Privamob SA  
Av. Tissot 18  
Case postale 1185  
1001 Lausanne

Yverdon-les-Bains, le 3 juillet 2008

Réédité le 22 mars 2023

**Police d'assurance Bâtiment**

Commune :	124 Sainte-Croix	Numéro assuré :	00.24.74.21.08
Bâtiment :	2446	Numéro police :	100257934-1/2
		Effet le :	27.06.2008

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

2023 / 135

Valeur indexée	: Fr.	4'128'897.37	Volume total :	5'774 m <sup>3</sup>
Prime annuelle brute	: Fr.	2'164.44	(timbre fédéral non compris)	

Situation : Ste-Croix, Ch. du Belvédère  
Affectation : Habitation en PPE / Chalet Orion  
Dernière estimation : 04.10.2007

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

	Date début	Date fin		
Côté cour, Côté jardin	27.06.2008		Premier risque	Fr. 50'000.00

**Conditions spéciales et/ou observations:**

Les voies de recours sont indiquées au verso.

**Couverture complémentaire "Côté cour, Côté jardin"**

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

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

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

**Motif :**

Mise à jour administrative

Commune **124 Sainte-Croix**  
Bâtiment **2446**  
Référence **100257934-1/2**

Privamob SA  
Av. Tissot 18  
Case postale 1185  
1001 Lausanne

PPE Orion  
c/o Privamob S.A.  
Av. Tissot 18  
Case postale 1185  
1001 Lausanne

### Habitation en PPE / Chalet Orion

Emplacement: Ste-Croix, Ch. du Belvédère 10

Année construction: 1982

Année dernière transformation: 2006

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Sous-sol : buanderie, chaufferie, abri PC, caves, étage vide sanitaire	235	3.1	729	479'011.06
Rez inférieur : logements, entrée	267	1	267	76'555.76
Rez supérieur : logements	502	2.7	1'355	1'003'659.29
Niveau 3 : logements	457	2.7	1'234	914'033.64
Niveau 04 et 05: logements	457	2.7	1'234	914'033.64
Ouvrages extérieurs:	341	2.8	955	741'603.98
<b>Total:</b>			<b>5'774</b>	<b>4'128'897.37</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Habitation en PPE	100.00	4'128'897.37
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>4'128'897.37</b>

#### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

	Valeur (Fr)
	50'000.00

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

# PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 www.privamob.ch  
 info@privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA



## Comparaison budgétaire des frais d'exploitation

Privamob SA (01/01)

Date : 28.03.2025  
 Page : 1 / 1

Immeuble : 7012 PPE Orion	Période d'exploitation : 01.01.2024 - 31.12.2024			
Adresse : Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix	Compta année 2023	Compta année 2024	Budget 2024	Budget 2025
N° et désignation du compte	Compta année 2023	Compta année 2024	Budget 2024	Budget 2025
<b>3 CHARGES</b>				
<b>300 CHAUFFAGE</b>				
300000 Chauffage	35.519,25	37.516,65	34.000,00	36.000,00
<b>Total CHAUFFAGE</b>	<b>35.519,25</b>	<b>37.516,65</b>	<b>34.000,00</b>	<b>36.000,00</b>
<b>310 CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
310130 Buanderie	700,00-	717,40-	800,00-	800,00-
310200 Assurances	3.572,45	3.395,65	3.600,00	3.600,00
310400 Electricité	2.517,90	2.685,70	2.500,00	2.600,00
310500 Eau	3.105,65	3.978,55	3.000,00	3.700,00
310600 Entretien / Réparation	4.005,10	5.464,70	4.000,00	5.000,00
310610 Travaux de rénovation	16.327,75	8.975,00		
310611 Utilisation fonds rénovation	16.327,75-	8.975,00-		
310700 Part copropriété dépendante	22.400,00	19.600,00	19.600,00	19.600,00
310800 Frais divers	28,40	247,62	100,00	100,00
310900 Honoraires	7.323,60	7.350,80	7.400,00	7.400,00
<b>Total CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>42.253,10</b>	<b>42.005,62</b>	<b>39.400,00</b>	<b>41.200,00</b>
<b>390 FONDS DE RENOVATION</b>				
390000 Attribution fonds rénovation	11.000,00	9.000,00	9.000,00	11.000,00
390100 Attrib.fonds rénov. chaufferie	3.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00
<b>Total FONDS DE RENOVATION</b>	<b>14.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>14.000,00</b>
<b>Total CHARGES</b>	<b>91.772,35</b>	<b>89.522,27</b>	<b>83.400,00</b>	<b>91.200,00</b>
<b>Total général</b>	<b>91.772,35</b>	<b>89.522,27</b>	<b>83.400,00</b>	<b>91.200,00</b>

# PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 www.privamob.ch  
 info@privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA



## Liste des dépenses

Privamob SA (01/01)

Date : 07.03.2025

Page : 1 / 5

<b>Immeuble</b>	: 7012	<b>Période de charges :</b>	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Adresse</b>	: Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix		

	Date	Pièce	Libellé	Débit	Solde	Total
300			<b>Chauffage-eau chaude</b>			
300000			<b>Chauffage</b>			
	02.01.2024		PT, VILLE DE SAINTE-CROIX 01.10.23-31.12.23	-13.529,05		
	02.01.2024		PT, VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.23-31.12.23	-670,95		
	03.01.2024	7	BUDERUS SA 01.01.24-31.12.24	597,80		
	03.01.2024	8	BUDERUS SA 01.01.24-31.12.24	597,80		
	11.01.2024	10	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.23-31.12.23	670,95		
	11.01.2024	11	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.10.23-31.12.23	13.529,05		
	02.02.2024	14	DANIEL VALLON 02.02.2024	70,75		
	09.04.2024	18	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.24-31.03.24	13.333,70		
	09.07.2024	25	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.04.24-30.06.24	6.541,05		
	09.07.2024	26	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.24-30.06.24	450,80		
	08.10.2024	34	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.07.24-30.09.24	3.208,65		
	31.12.2024		PT, VILLE DE SAINTE-CROIX 01.10.24-31.12.24	12.238,85		
	31.12.2024		PT, VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.24-31.12.24	477,25	37.516,65	
			<b>Total Chauffage-eau chaude</b>			<b>37.516,65</b>
310			<b>Charges exploitation</b>			
310130			<b>Buanderie</b>			
	04.06.2024		BUANDERIE 01-06.2024	-305,00		
	12.12.2024		BUANDERIE 07-12.2024	-412,40	-717,40	
310200			<b>Assurances</b>			
	03.01.2024	1	AXA WINTERTHUR 01.01.24-31.12.24 Bât.	1.423,30		
	08.01.2024	9	ECA 01.01.24-31.12.24	1.972,35	3.395,65	
310400			<b>Electricité</b>			

# PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 www.privamob.ch  
 info@privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA

**PRIVAMOB**  
 GESTION IMMOBILIERE

## Liste des dépenses

Privamob SA (01/01)

Date : 07.03.2025

Page : 2 / 5

Immeuble	: 7012	Période de charges : 01.01.2024 - 31.12.2024
Adresse	: Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix	

	Date	Pièce	Libellé	Débit	Solde	Total
310400	Report Electricité					
	02.01.2024		PT, ROMANDE ENERGIE SA 12.2023	-207,65		
	13.03.2024	15	ROMANDE ENERGIE SA 01.12.23-29.02.24	623,00		
	26.06.2024	22	ROMANDE ENERGIE SA 01.06.23-31.05.24	832,10		
	27.09.2024	30	ROMANDE ENERGIE SA 01.06.24-31.08.24	552,50		
	31.12.2024		PT, ROMANDE ENERGIE SA 01.09.24-30.11.24	664,30		
	31.12.2024		PT, ROMANDE ENERGIE SA 12.2024	221,45	2.685,70	
310500	Eau					
	02.01.2024		PT, VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.23-31.12.23	-1.685,50		
	11.01.2024	10	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.23-31.12.23	1.685,50		
	09.07.2024	26	VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.24-30.06.24	1.944,05		
	31.12.2024		PT, VILLE DE SAINTE-CROIX 01.01.24-31.12.24	2.034,50	3.978,55	
310600	Entretien / Réparation					
	02.01.2024		AT, MARS CHAUFFAGE Détartrage 2/3	206,65		
	02.01.2024		AT, MARS CHAUFFAGE Détartrage 3/3	206,70		
	02.01.2024		PT, QUINCAILLERIE JACCARD Rempl. cylindre	-129,00		
	03.01.2024	2	QUINCAILLERIE JACCARD SA Rempl. cylindre	129,00		
	17.01.2024	5	BUDERUS SA Réglage chaufferie	363,55		
	17.01.2024	12	BUDERUS SA Ctrl. chaudière	323,00		
	20.01.2024	3	MARS CHAUFFAGE Ctrl. chaufferie	273,00		
	25.01.2024	13	BREITLER Sàrl Remise tuiles	194,60		
	03.04.2024	17	MARS CHAUFFAGE Débouchage espace commun	269,00		
	03.05.2024	20	MARS CHAUFFAGE Débouchage colonne chute	269,00		

# PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 www.privamob.ch  
 info@privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA

**PRIVAMOB**  
 GESTION IMMOBILIERE

## Liste des dépenses

Privamob SA (01/01)

Date : 07.03.2025

Page : 3 / 5

Immeuble	: 7012	Période de charges : 01.01.2024 - 31.12.2024
Adresse	: Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix	

	Date	Pièce	Libellé	Débit	Solde	Total
310600			Report Entretien / Réparation			
	03.07.2024	23	MINIMAX AG Recharge extincteurs	405,40		
	20.07.2024	27	MARS CHAUFFAGE Débouchage conduite	269,00		
	02.08.2024	28	TUYAUMAX SA Débouchage dérivation	580,00		
	27.08.2024	2342	007012 / 010000 (JACCARD RBT FACT TUYAUMAX SA	-290,00		
	27.08.2024	2343	007012 / 010025 (ROSSEL T RBT FACT TUYAUMAX SA	-290,00		
	02.10.2024	31	BOVET ELECTRICITE Rempl. porte bâtiment	126,35		
	25.10.2024	39	CAND-LANDI SA Débouchage canalisation	388,15		
	29.10.2024	38	BREITLER Sàrl Rép. chéneaux	375,00		
	12.12.2024	40	BUCHS TIMOTHEE Pose seuil	231,00		
	31.12.2024		AT, MARS CHAUFFAGE Détartrage boiler 2025	-206,70		
	31.12.2024		PT, MARS CHAUFFAGE SANIT Rép. fuite raccord	1.545,00		
	31.12.2024		PT, BOVET ELECTRICITE Rempl. minuterie ss	226,00		5.464,70
310610			Travaux de rénovation			
	02.01.2024		PT, BUCHS MULTI-SERVICES Réglage portes bâtiment	-7.990,00		
	15.01.2024	4	BUCHS MULTI-SERVICES Réglage portes bâtiment	7.990,00		
	02.10.2024	32	BOVET ELECTRICITE Rempl. sèche-linge	3.700,00		
	02.10.2024	33	MENUISERIE JOSEPH SA Rempl. porte immeuble	5.275,00		8.975,00
310611			Utilisation fonds rénovation			
	02.01.2024		AT, BUCHS MULTI-SERVICES Utilis. p/pmt FA Buchs	7.990,00		
	30.01.2024		FONDS DE RENOVATION Utilis. p/pmt FA Buchs	-7.990,00		
	02.10.2024		FONDS DE RENOVATION Utilis. p/pmt FA BOVET	-3.700,00		
	02.10.2024		FONDS DE RENOVATION Utilis. p/pmt FA JOSEPH	-5.275,00		-8.975,00

# PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 www.privamob.ch  
 info@privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA

**PRIVAMOB**  
 GESTION IMMOBILIÈRE

## Liste des dépenses

Privamob SA (01/01)

Date : 07.03.2025

Page : 4 / 5

Immeuble	: 7012	Période de charges : 01.01.2024 - 31.12.2024
Adresse	: Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix	

	Date	Pièce	Libellé	Débit	Solde	Total
310700			Part copropriété dépendante			
	04.01.2024	6	PPE DOM. DES PETITES ROCH Charges PPE 1er trim. 24	4.900,00		
	25.03.2024	16	PPE DOM. DES PETITES ROCH Charges PPE 2ème trim. 24	4.900,00		
	21.06.2024	21	PPE DOM. DES PETITES ROCH Charges PPE 3ème trim. 24	4.900,00		
	24.09.2024	29	PPE DOM. DES PETITES ROCH Charges PPE 4ème trim. 24	4.900,00	19.600,00	
310800			Frais divers			
	02.01.2024		BOUCLEMENT PPE Diff. arrondi	0,15		
	03.01.2024		BCV 12.2023	2,00		
	31.01.2024		BCV 01.2024	2,00		
	29.02.2024		BCV 02.2024	2,00		
	02.04.2024		BCV 03.2024	2,00		
	01.05.2024		BCV 04.2024	2,00		
	01.06.2024		BCV 05.2024	2,00		
	01.07.2024		BCV 07.2024	2,00		
	02.07.2024	24	LES BALCONS PARTAGES Location salle AGO	100,00		
	31.07.2024		BCV 07.2024	2,00		
	02.09.2024		BCV 08.2024	2,00		
	30.09.2024		BCV 09.2024	2,00		
	01.11.2024		BCV 10.2024	2,00		
	30.11.2024		BCV 11.2024	2,00		
	31.12.2024	140	SCHALL ROLAND Solde 2023 parti étranger	123,47		
310900			Honoraires			
	29.04.2024	19	PRIVAMOB SA Honoraires 1er sem. 2024	3.675,40	247,62	

# PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste.-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 www.privamob.ch  
 info@privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA



## Liste des dépenses

Privamob SA (01/01)

Date : 07.03.2025  
 Page : 5 / 5

<b>Immeuble</b>	: 7012	<b>Période de charges :</b>	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Adresse</b>	: Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix		

	Date	Pièce	Libellé	Débit	Solde	Total
310900	Report Honoraires					
	05.11.2024	37	PRIVAMOB SA Honoraires 2ème sem. 2024	3.675,40	7.350,80	
			<b>Total Charges exploitation</b>			<b>42.005,62</b>
390	Fonds rénovation					
390000	Attribution fonds rénovation					
	01.11.2024	35	PPE ORION Attribution 2024	9.000,00	9.000,00	
390100	Attrib.fonds rénov. chaufferie					
	01.11.2024	36	PPE ORION Attribution 2024	1.000,00	1.000,00	
			<b>Total Fonds rénovation</b>			<b>10.000,00</b>
			<b>Total des frais</b>			<b>89.522,27</b>

## PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
[www.privamob.ch](http://www.privamob.ch)  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA

**PRIVAMOB**  
 GESTION IMMOBILIÈRE

## Table de répartition des charges condensée

Privamob SA (01/01)

Date : 07.03.2025  
 Page : 1

Période du décompte : 01.01.2024 au 31.12.2024									
Copropriétaire	Objet	Adresse	Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix	Chauff.-ec	Frais d'ex	Fonds rén.	Part débitée	Acompte	Solde
Copropriétaire	Objet			Coeff.	Montant	Coeff.	Montant	Coeff.	Montant
10000 JACCARD Nathalie				72,00	2701,20	72,00	3024,40	72,00	720,00
012001 Appartement 5.5 pièces au rez - Lot 1									
10001 BALIN Ioan / BALIN Daniela				37,00	1388,10	37,00	1554,20	37,00	370,00
012002 Appartement 2.5 pièces au rez - Lot 2									
10002 STEINER Jean-Marc				26,00	975,45	26,00	1092,20	26,00	260,00
012003 Appartement 1.5 pièces au rez - Lot 3									
10003 ROSEL Valentin				37,00	675,10	37,00	755,90	37,00	179,95
012004 Appartement 2.5 pièces au rez - Lot 4				26,00	975,45	26,00	1092,20	26,00	260,00
012007 Appartement 1.5 pièces au rez - Lot 7									
10004 BJELANOVIC Bozidar				26,00	975,45	26,00	1092,20	26,00	260,00
012005 Appartement 1.5 pièces au rez - Lot 5									
10007 EBERHART Liliane				37,00	1388,10	37,00	1554,20	37,00	370,00
012008 Appartement 2.5 pièces au rez - Lot 8									
10008 BROZEK Robert				26,00	975,45	26,00	1092,20	26,00	260,00
012009 Appartement 1.5 pièces au rez - Lot 9									
10009 ZILOCCHI Thomas / ZILOCCHI B				72,00	2701,20	72,00	3024,40	72,00	720,00
012010 Appartement 5.5 pièces au rez - Lot 10									
10010 BERTRAND Jacques				41,00	1538,20	41,00	1722,20	41,00	410,00
012103 Appartement 3.5 pièces au 1er étage -									
10011 LEPLATTENIER Rolande									
012101 Appartement 3.5 pièces au 1er étage -				41,00	1538,20	41,00	1722,20	41,00	410,00
10012 DE GIORGI Laurent									
012201 Appartement 2.5 pièces au 2ème étage				30,00	1125,50	30,00	1260,15	30,00	300,00
012202 Appartement 4.5 pièces au 2ème étage				52,00	1950,85	52,00	2184,30	52,00	520,00
10013 SAINT-DENIS Patrick									

## PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Week, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 info@privamob.ch  
 www.privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA

**PRIVAMOB**  
 GESTION IMMOBILIÈRE

## Table de répartition des charges condensée

Privamob SA (01/01)

Copropriété : 7012 PPE Orion

Adresse : Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix

Copropriétaire Objet	Période du décompte : 01.01.2024 au 31.12.2024						Période du décompte : 01.01.2024 au 31.12.2024					
	Chauffage Coeff.	Montant	Frais d'ex Coeff.	Montant	Fonds rén. Coeff.	Montant	Part débitée	Acompte Solde AP	Part débitée	Acompte Solde AP	Part débitée	Acompte Solde AP
012102 Appartement 3.5 pièces au 1er étage - <b>10015 BOTTREAU Eric</b>	41,00	1538,20	41,00	1722,20	41,00	410,00	3670,40	3388,65	3670,40	3388,65	3670,40	3388,65
012104 Appartement 3.5 pièces au 1er étage - <b>10018 HEINTZ Ludovic / HEINTZ Tsetse</b>	41,00	1538,20	41,00	1722,20	41,00	410,00	3670,40	3388,65	3670,40	3388,65	3670,40	3388,65
012208 Appartement 2.5 pièces au 2ème étage <b>10019 MYERS Todd</b>	30,00	1125,50	30,00	1260,15	30,00	300,00	2665,65	2472,00	2665,65	2472,00	2665,65	2472,00
012301 Appartement 4.5 pièces au 3ème étage <b>10020 BURNIER Michèle</b>	55,00	2063,40	55,00	2310,25	55,00	550,00	4923,65	4545,75	4923,65	4545,75	4923,65	4545,75
012302 Appartement 4.5 pièces au 3ème étage <b>10022 ROSEL Timothée / ROSSEL La</b>	55,00	2063,40	55,00	2310,25	55,00	550,00	4923,65	4504,50	4923,65	4504,50	4923,65	4504,50
012205 Appartement 5.5 pièces au 2ème étage 012206 Appartement 1.5 pièces au 2ème étage <b>10023 GUISOLAN Jean-Pascal</b>	83,00	3113,90	83,00	3486,40	83,00	830,00	7430,30	6859,95	7430,30	6859,95	7430,30	6859,95
012207 Appartement 3.5 pièces au 2ème étage <b>10025 ROSSEL Timothée</b>	52,00	1950,85	52,00	2184,30	52,00	520,00	4655,15	4297,80	4655,15	4297,80	4655,15	4297,80
012004 Appartement 2.5 pièces au rez - Lot 4 012006 Appartement 2.5 pièces au rez - Lot 6 <b>10026 BALASSO Elodie</b>	37,00	15,15	37,00	16,95	37,00	4,05	36,15	0,00	37,00	4,05	36,15	0,00
012203 Appartement 5.5 pièces au 2ème étage 012204 Appartement 1.5 pièces au 2ème étage <b>10028 ROSSEL Timothée</b>	83,00	3113,90	83,00	3486,40	83,00	830,00	7430,30	6797,70	7430,30	6797,70	7430,30	6797,70
012004 Appartement 2.5 pièces au rez - Lot 4	37,00	697,85	37,00	781,35	37,00	186,00	1665,20	1542,90	1665,20	1542,90	1665,20	1542,90

Date : 07.03.2025  
 Page : 2

PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
Av. Auguste-Tissot 18  
Case postale 1185  
1001 Lausanne  
[www.privamob.ch](http://www.privamob.ch)  
LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
TVA +41(0)21 321 50 51  
CHEC-105.004.477

## Table de répartition des charges condensée

Privamob SA (01/01)

Copropriété : 7012 PPE Orion		Adresse : Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix		Période du décompte : 01.01.2024 au 31.12.2024					
Copropriétaire	Objet	Chauffage	Frais d'ex	Fonds ren.	Part débitée	Acompte	Solde		
		Coeff.	Montant	Coeff.	Montant	Solde AP			
Réparti		37516,70	42005,40	10000,00		89522,10	7229,25		
Total à la charges du propriétaire (pour informati		0,00	0,00	0,00		0,00			
Arrondi		0,05-	0,22	0,00		0,17			
Dépenses imm.		37516,65	42005,62	10000,00		89522,27			

Date : 07.03.2025  
Page : 3

**PRIVAMOB**  
GESTION IMMOBILIÈRE

# PRIVAMOB S.A.

Une société du Groupe Weck, Aeby & Cie SA  
 Av. Auguste-Tissot 18  
 Case postale 1185  
 1001 Lausanne  
 www.privamob.ch  
 info@privamob.ch  
 LOCATION/ADMINISTRATION +41(0)21 321 50 50  
 FAX +41(0)21 321 50 51  
 CHE-105.004.477 TVA



## Bilan au 31.12.2024

2 / 7012 Chemin du Belvédère 10, 1450 Ste-Croix

S1

		Année précédente	Année courante
		Débit	Crédit
<b>ACTIF</b>			
<b>DISPONIBLE</b>			
101000	BCV T 0315.77.44 c/c	18.966,25	17.391,63
101010	BCV H 5054.74.57 Chauffage	50.476,02	51.476,02
101100	BCV L 0742.02.21 fonds rénov.	47.185,58	48.333,85
101101	Compte d'attente	<u>15.687,00</u>	<u>16.095,40</u>
	<b>Total DISPONIBLE</b>	<b>100.940,85</b>	<b>101.106,10</b>
<b>REALISABLES</b>			
110100	Débiteurs copropriétaires	12.829,40	
117600	Impôt anticipé		<u>74,46</u>
	<b>Total REALISABLES</b>	<b>12.829,40</b>	<b>74,46</b>
<b>ACTIFS TRANSITOIRES</b>			
130000	Actifs transitoires	<u>8.403,50</u>	<u>206,70</u>
	<b>Total ACTIFS TRANSITOIRES</b>	<b>8.403,50</b>	<b>206,70</b>
	<b>Total ACTIF</b>	<b>122.173,75</b>	<b>101.387,26</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>PASSIFS TRANSITOIRES</b>			
230000	Passifs transitoires	24.212,15	17.407,35
230200	Charges forf. payées d'avance		<u>82.292,85</u>
	<b>Total PASSIFS TRANSITOIRES</b>	<b>24.212,15</b>	<b>99.700,20</b>
240000	Dépôt cartes lessives	300,00	300,00
<b>FONDS DE RENOVATION</b>			
280000	Fonds de rénovation	47.185,58	39.433,31
280100	Fonds de rénovation chaufferie	<u>50.476,02</u>	<u>51.476,02</u>
	<b>Total FONDS DE RENOVATION</b>	<b>97.661,60</b>	<b>90.909,33</b>
	<b>Total PASSIF</b>	<b>122.173,75</b>	<b>190.909,53</b>
		<u>122.173,75</u>	<u>101.387,26</u>
Perte		<u>89.522,27</u>	
		<u>122.173,75</u>	<u>190.909,53</u>
		<u>122.173,75</u>	<u>190.909,53</u>