

LAUSANNE



Magnificent 4.5-room investment property
near the city center

CHF 1'100'000.-

Price of parking place(s) in addition



4.5

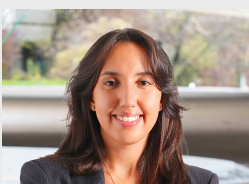


3



117 m²

n° ref. **040217**



Switzerland | Sotheby's International Realty
22 Av. Mon-Repos, 1005 Lausanne

Yasmina Daki
+41 78 232 19 32
yasmina.daki@swsir.ch



SITUATION AND DESCRIPTION

I am pleased to present for sale this magnificent 4.5-room efficiency apartment located in a quiet area of Lausanne:

The apartment comprises three beautiful bedrooms, including a master suite with private bathroom, a spacious living room and an open, fully equipped kitchen.

An additional shower room is also available. A generous south-facing balcony completes the picture.

The location provides easy access to all amenities in the city of Lausanne. Several bus stops within a 5' walk give you the opportunity to reach the city center in less than 15'.

A cellar (included in the price) and an indoor parking space (CHF 40'000.- in addition to the price) complete this property.

Contact me for a visit and discover for yourself all the comfort of this apartment.

SURFACES

Living area	117 m ²
Balcony Surface	13 m ²
Total surface	123 m ²

CHARACTERISTICS

Number of rooms	4.5
Number of bedrooms	3
Number of bathrooms	2
Location floor	3rd floor
Costs	CHF 500.-/month

ANNEXES

- A cellar
- An indoor parking space

DISTANCES

Public transports	150 m
Primary school	300 m
Stores	300 m
Restaurants	250 m

DISTRIBUTION

- A living room with open kitchen
- Three bedrooms
- A bathroom wc
- A shower room wc
- A balcony

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

INFORMATION

Year of construction
Heating installation
Domestic water heating system
Heating system

2009
Floor
Gas
Gas

PROXIMITY

- City centre
- Shops/Stores
- Restaurant(s)
- Bus stop
- Highway entrance/exit
- Playground
- Nursery
- Preschool
- Primary school
- Secondary school
- Sports centre
- Tennis centre

OUTSIDE CONVENIENCES

- Balcony/ies
- Terrace/s
- Quiet
- Parking

INSIDE CONVENIENCES

- Lift/elevator
- Underground car park
- Cellar
- Built-in closet

- Bright/sunny

EQUIPMENT

- Fitted kitchen
- Kitchen island
- Bath
- Shower
- Optic fiber

FLOOR

- Tiles
- Parquet floor

CONDITION

- As new

ORIENTATION

- East

EXPOSURE

- Favourable

FINANCIAL DATA

Price

CHF 1'100'000.-

Price park. int. ①

CHF 40'000.-

Total price

CHF 1'140'000.-

Availability

immediately

This document is not legally binding and is supplied for information purposes only. It may not be distributed to third parties without authorisation.

www.switzerland-sothebysrealty.ch













PV ASSEMBLEE

PPE Résidence Les Sauges 9

Date
Lieu

Mardi 28 mai 2024 à 18h30
Restaurant aéroport Blécherette

Participants
Vérificateurs

Selon liste annexée
M. Samir Daki
Mme Samantha Canova
Agence immobilière du Léman SA
AGL-Didier Stucki (DS)
AGL-Carine Marinelli (CM)

Administrateur
Comptabilité
PV

Rappel de l'ordre du jour

1. Contrôle présences, vérification du Quorum
2. Président de l'Assemblée du 28.05.2024
3. Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 23.05.2023
4. Rapport de l'administrateur
5. Présentation des comptes au 31 décembre 2023 et du budget 2024
6. Rapport des vérificateurs des comptes
7. Approbation des comptes 2023 et décharge à l'administrateur pour la gestion 2023
8. Election des vérificateurs des comptes et de l'administrateur
9. Propositions de l'administrateur
10. Propositions individuelles
11. Approbation du budget 2024
12. Proposition de date pour la prochaine assemblée générale

1. Contrôle des présence, vérification du Quorum

CM souhaite la bienvenue aux personnes présentes et le plaisir de les revoir. Contrôle des présences

Présents :

Lot 3	55 ‰	Mme Liliana MUGNAI
Lot 5	48 ‰	M. & Mme Gaël & Chii TRAN
Lot 6	48 ‰	M. Andreas MARGONIS
Lot 10	52 ‰	Mme Christine GIORGIS
Lot 11	56 ‰	M & Mme Juan et Patricia MURAS
Lot 14	53 ‰	M. Raphaël PEREY

Représentés :

Lot 1	51 ‰	M. Constantino ALVAREZ VEGA repr.pp M. Delio ALVAREZ VEGA
Lot 4	41 ‰	M. Francisco DONOSO repr. pp Mme Déborah DONOSO
Lot 9	52 ‰	M. Sorin URSAN repr.pp, AGL
Lot 12	56 ‰	M. & Mme Van Dua et My An HUYNH repr. pp Mme TRAN
Lot 13	53 ‰	M. & Mme Georges & Monique DISERENS repr.pp AGL
Lot 16	57 ‰	M. Najib DAKI repr.pp, AGL
Lot 17	84 ‰	M. Richard CANTON repr pp Mme Christine Beal
Lot 18	84 ‰	M. Igor SNIDER & Mme Carola TOGNI repr.pp, AGL

Ni présents/ni représentés :

Lot 2	51 ‰	M. Angiolino FERRANTINO
Lot 7	51 ‰	M. & Mme Afrim & Sabahate BAJRAMI
Lot 8	51 ‰	Hoirie LAUBER
Lot 15	57 ‰	M. Antonio GOMEZ excusé

Participation 790 ‰ 14/18 lots

Avec un total de 790 ‰ de participation, le quorum est atteint, l'assemblée peut commencer et valablement délibérer, il est 18h40.

2. Président de l'assemblée du 28 mai 2024

CM demande si quelqu'un souhaite présider l'Assemblée. Personne ne se propose, CM se propose de la co-présider avec DS, pas de remarques. **Accepté à l'unanimité.** CM-DS rédigent le PV

Petit changement dans le déroulement de la séance en ce début d'assemblée.

CM passe la parole à M. Margonis pour présenter aussi M. Guaico de la société Prodis présent à l'assemblée. Pas de remarques. **Accepté à l'unanimité.**

M. Margonis revient sur quelques faits qui se sont produits ces dernières années quant à la sécurité de l'immeuble qui ont d'ailleurs fait l'objet de circulaire. Tentatives d'intrusions, vols à répétition de colis dans le sas des boîtes aux lettres, tentatives de cambriolages et dernier fait en date des toxicomanes ont utilisé le garage le temps d'un shoot !

Il s'agit de faits isolés pour certains mais les vols de colis sont plus récurrents et les assurances ne remboursent pas toujours ou il y a la franchise...

Rappel : appeler la Police quand vous y êtes confronté ne pas laisser passer.

Après diverses discussions entre habitants et options possibles le mieux serait de mettre sous vidéosurveillance le bâtiment. Le but n'est pas de surveiller les habitants que cela soit bien clair mais doit servir à dissuader les malfrats et permettre à la police de retrouver les auteurs en cas de faits.

Pour cela la parole est donnée à M. Guaico de Prodis qui présente sa société.

En résumé proposition pour la pose de 2 caméras 1x à l'entrée 1x au garage. Images stockées ~30 jours enregistreur en local.

Les images ne seront visionnées qu'en cas d'incident, les personnes qui y auront accès seront la société Prodis et l'Agence du Léman avant de les diffuser aux services de police.

Coût : installation de départ comprise pour 2 caméras avec maintenance CHF 198.- HT par mois pour un contrat de 48 mois minimum.

En parallèle AGL avait fait demander également à un électricien pour une offre coût ~CHF 4'000.- pour installer seulement 2 caméras sans maintenance ni surveillance.

CM demande s'il y a d'autres questions, Pas de remarque.

CM passe donc au vote et demande l'approbation pour la proposition de la société Prodis.

Accepté à l'unanimité

CM poursuit et reprend l'ordre du jour

3. Approbation du PV de l'Assemblée Générale du 23.05.2023

Aucun commentaire. **Accepté à l'unanimité.**

4. Rapport de l'administrateur pour l'année 2023 (début 2024)

- Cession parcelle à la Ville de Lausanne, AGL passe la main aux notaires en charge d'instrumenter la cession car ils ont besoin des consentements des créanciers hypothécaires de chacun. Un mail sera fait à tous avant que les notaires ne prennent contact avec chacun.

- Grilles gazon réfection en suspens, au vu des travaux avec échafaudage à prévoir en façade.

- Parapets balcons nettoyage/réfection contrôle des ferblanteries et nettoyage des façades avec échafaudage, offres en cours, à suivre.

- Pompes eaux claires eaux usées, à la suite de pannes consécutives remplacement d'une pompe et 3 flotteurs pour une et remplacement du coffret de commande pour l'autre, travaux réalisés en ce début d'année 2024.

- Ebouage en planification comme cela été voté mais 2 offres 2 manières 2 coûts AGL examine la solution adéquate qui serait quand même de faire la complète donc appartement par appartement AGL sollicite une 3^{ème} offre pour avoir une bonne comparaison.

5. Présentation des comptes au 31 décembre 2023 et du budget 2024

DS prend la parole passe en revue rapidement les comptes
Pas de surprise en rapport avec les budgets

Chaufferie étant donné le contexte ce poste reste très variable de manière générale et suit les mêmes courbes dans la consommation seule variation les augmentations tarifaires.

Budget 2024 à voir selon décisions et les frais de ce début d'année, sinon globalement similaire.

Pas de remarques

6. Rapport des vérificateurs des comptes

Rapport des vérificateurs des comptes

En l'absence de Mme Canova et M. Daki, CM procède à la lecture du rapport. Avec confirmation de l'exactitude des comptes présentés et recommandation pour leur approbation.

AGL remercie Madame Canova et Monsieur Daki pour leur travail.

7. Approbation des comptes 2023 et décharge à l'administrateur de la gestion 2023

7a Approbation des comptes 2023

Accepté à l'unanimité.

7b Décharge à l'administrateur pour la gestion 2023

Accepté à l'unanimité

8. Election des vérificateurs des comptes et de l'administrateur

8a Election vérificateurs des comptes

M. Daki et Mme Canova acceptent de poursuivre leur mandat

Accepté à l'unanimité

M. Daki & Mme Canova sont réélus à l'unanimité. AGL les remercie encore pour leur contrôle et leur collaboration.

8b Election de l'administrateur

Agence immobilière du Léman SA

Accepté à l'unanimité

L'Agence immobilière du Léman SA est réélue Administratrice de la PPE à l'unanimité. AGL remercie les copropriétaires de la confiance témoignée et réitère son plaisir d'administrer cette PPE.

9. Propositions de l'administrateur

a) Réquisition expresse à l'administrateur d'appliquer rigoureusement et sans aucune restriction les dispositions contenues à l'article 31 du Règlement d'administration de la PPE.

Accepté à l'unanimité

b) Autorisation expresse à l'administrateur d'introduire, ou le cas échéant, faire introduire par mandataire professionnel, toutes démarches judiciaires utiles aux recouvrements des arriérés de charges avec pouvoir de transiger. (selon article 712t CC)

Accepté à l'unanimité

10. Propositions individuelles

M. & Mme Tran : Borne électrique

DS reprend la parole. Des propositions ont été redemandées à différentes sociétés actives dans le domaine.

Toujours garder à l'esprit qu'il y a encore des possibles subventions mais pour autant que l'installation soit conforme aux exigences et bien faire attention à l'adaptation du réseau de l'immeuble par rapport à la puissance disponible et dernier point si nous commençons l'installation de borne(s) celles-ci seront identiques pour tous (même fournisseur) et ce compte tenu de la comptabilité voulue pour la gestion.

DS donne quelques explications complémentaires sur la consommation-utilisation des véhicules électriques.

La disponibilité restante sur l'immeuble est l'équivalent de la charge de 2 véhicules à pleine puissance mais l'énergie disponible est répartie sur l'ensemble des véhicules qui seraient en charge et à ce moment-là le temps sera plus long. Cela peut donc suffire à envisager sans nouvelle introduction.

Sur la partie technique les utilisateurs auront chacun une carte pour l'utilisation des bornes, ceci permettant la détermination de leur consommation ainsi que la facturation individuelle.

Discussion s'ouvre.

Demande faite si 1 copropriétaire souhaite lui faire et payer l'installation est-ce possible.

CM y répond par la négative pour une installation individuelle.

En finalité les offres seront encore peaufinées 2x électricien 2x bornes + tableau coût pour la suite et aller de l'avant pour 2025. **Approuvé à l'unanimité.**

M. Perey : micro fissures

Selon les photos reçues il s'agit toujours de micro-fissures murs/plafonds. CM rappelle les discussions précédentes. Les micro-fissures sont toujours à surveiller, les appartements des 2 derniers étages sont souvent les plus exposés comme celui de M. Perey. Bien sûr que les événements extérieurs ont aussi des impacts sur l'évolution. A garder sous surveillance.

Local à vélos à faire débarrasser surtout les petits tricycles et trottinettes d'enfants. A faire
CM demande aussi la mise en ordre à nouveau du garage.

Dernier point CM a été approché par une société romande de cinéma sont en tournage dans l'un des appartements, aucun tournage extérieur ni des communs mais demande l'autorisation d'utiliser une place visiteurs pour le véhicule et la place de jeux pour prendre leur repas. Accepté à l'unanimité.

Pour ceux que cela intéresse voici un lien concernant le film

["Maison" de Korlei Rochat - Artist Collective Revolta \(revoltaproductions.com\)](https://www.revoltaproductions.com/)

11. Approbation du budget 2024

Accepté à l'unanimité

12. Proposition de date pour la prochaine Assemblée Générale

La date du mardi 6 mai 2024 à 18h30 est retenue pour la prochaine assemblée, Restaurant aéroport Blécherette. **Accepté à l'unanimité**

CM et DS remercient les copropriétaires pour le déroulement de la séance qui se clôt à 20h30

Agence immobilière du Léman SA



Didier Stucki



Carine Marinelli

Lausanne, le 17 juillet 2024/cm/ds

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

Principales caractéristiques des classes CECB®

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale
A Excellente isolation 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 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; utilisation d'énergies renouvelables amène encore l'efficacité.
C Bâtiment dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète.	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent avec utilisation d'énergies renouvelables.
D 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.
E 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.
F Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment tout au plus réhabilité partiellement, avec remplacement de certains équipements ou utilisation d'énergies renouvelables.
G 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

CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS - CECB®

CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE CANTONAL DES BÂTIMENTS

Catégorie de bâtiment: Habitat collectif
Année de construction: 2009
Nom de projet/ Adresse: Chemin des Sauges 9
1018 Lausanne



N° EGD: 300000870_0

VD-00003186.01



Données (valeurs calculées, Qh eff)

Efficacité de l'enveloppe:	40 kWh/(m²a)	Date d'établissement: 27.02.2017
Efficacité énergétique globale:	130 kWh/(m²a)	Émetteur (expert):
Équivalent-CO2:	21 kg/(m²a)	Frédéric Haldi
		Gartenmann Engineering
		SA
		Avenue d'Ouchy 4
		1006 Lausanne

Authentification

Collaboration technique majeure de: Marie-Charlotte Starck
Gartenmann Engineering
SA
Avenue d'Ouchy 4
1006 Lausanne

Besoin énergétique (Consommation moyenne mesurée)

Energie auxiliaire et ménagère:	52'860 kWh/a
Chauffage:	113'860 kWh/a
Eau chaude:	56'080 kWh/a

Gartenmann Engineering
Avenue d'Ouchy 4
1006 Lausanne
1021 540 24 42
www.gae.ch

Tampon, signature:



description du bâtiment

Généralités		Installations de ventilation		VAE / Quantité		Producteur de chaleur		Degré de couverture d'utilisation	
Surface de référence énergétique [m²]	2178	Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche		0.70 [m³/hm²]				PC	ECS date
Nombre d'appartements [-]	18							100% / 0.95	100% / 0.95 2008
Nbre moyen de pièces [-]	≤ 5.5	Hôte aspirante		bon				Chaudière gaz à condensation	
Etages entiers [-]	5	Extraction air vicié Salle de bains/WC		standard					
Coefficient d'enveloppe [-]	0.89	Production d'électricité		Puissance Gam					
Valeurs U [W/(m²K)]									
Toit/plaf. ext./s2m s. terrain	0.21	Installation PV						Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m².a)]	
Mur ext./s2m terrain	0.25	Installation CCF						Valeur limite	Valeur-cible
Fenêtres & portes	1.5	Station météo		Payenne				Efficacité enveloppe bâtiment (SA 380°)	29
Sol ext./s2m s. terrain	-							Efficacité énergie globale (SIA CT 2031)	109
Eléments de construction contre non-chauffé ou >2m dans terrain	0.39								

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

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

C

L'enveloppe du bâtiment présente une bonne isolation thermique. Elle dépasse les exigences actuelles pour les nouvelles constructions d'environ 1.5 fois.

Efficacité énergétique globale

C

L'efficacité énergétique globale est satisfaisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1.5 fois celui des nouvelles constructions.

Enveloppe du bâtiment			Technique du bâtiment		
Intact	légèrement usés	usé	Chauffage	Eau chaude	Electricité
très bon			très bon		
bon			bon		
moyen			moyen		
insuffisant			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./s2m contre terrain, Mu = murs contre ext./s2m contre terrain, Fe = fenêtre, Pl = plancher contre ext./s2m 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

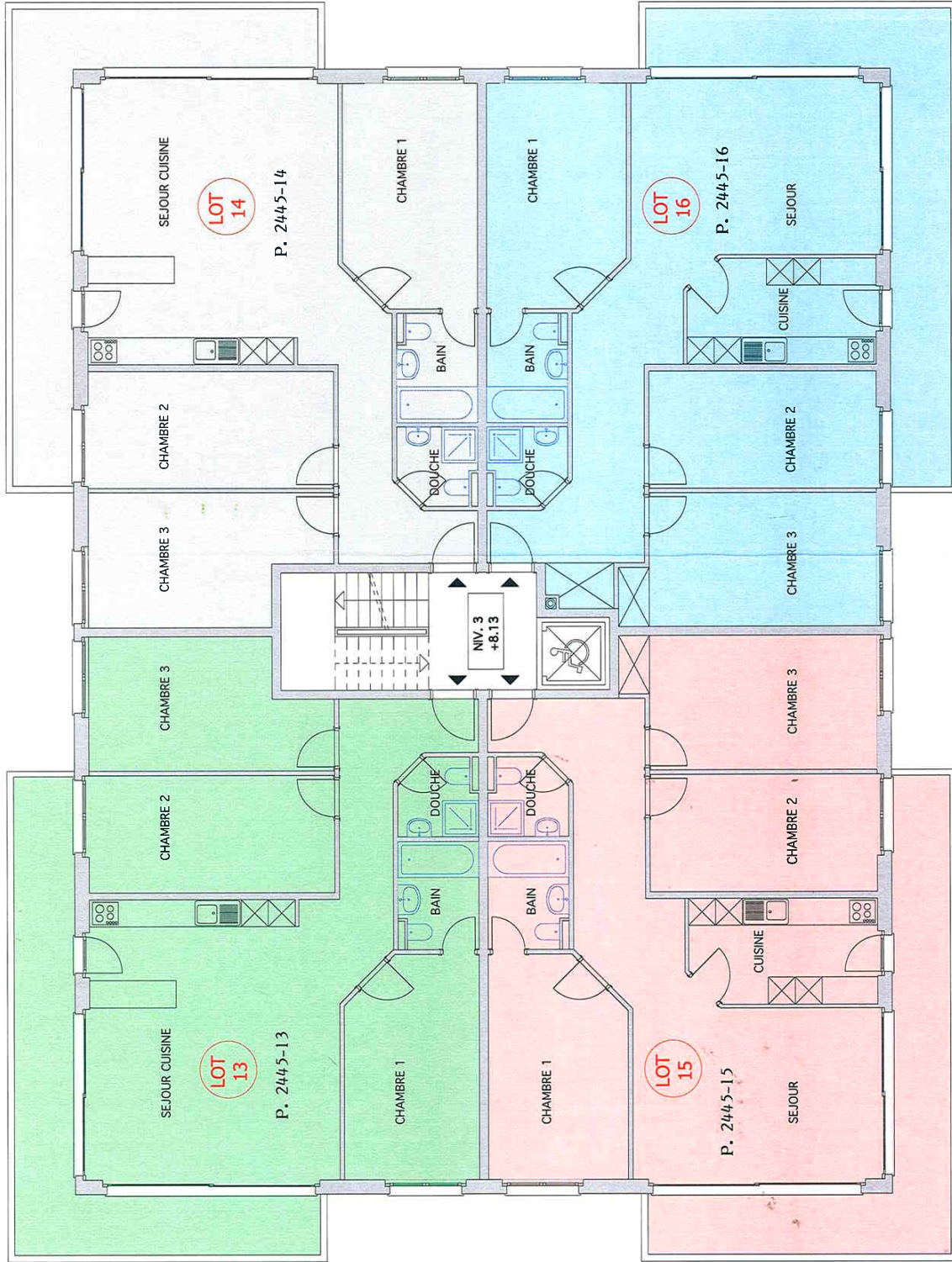
- Murs extérieurs: Des mesures au niveau de l'isolation ne sont pas nécessaires.
- Toiture: Des mesures au niveau de l'isolation ne sont pas nécessaires.
- Plancher: Des mesures au niveau de l'isolation ne sont pas nécessaires.
- Fenêtres: Le remplacement des fenêtres n'est pas nécessaire.

Installations techniques

- Chauffage: L'agent énergétique du générateur de chaleur est basé sur des énergies fossiles (gaz). Des alternatives de production de chaleur issues de sources renouvelables seront à examiner.
- Eau chaude sanitaire: L'agent énergétique de production d'eau chaude est basé sur des énergies fossiles (gaz). Des alternatives de production d'eau chaude sanitaire issues de sources renouvelables seront à examiner.
- Autres appareils électriques: En moyenne, l'efficacité énergétique des appareils électriques est satisfaisante.

Dispositions à prendre et recommandations

- Enveloppe du bâtiment: Les murs extérieurs, les fenêtres, la toiture et le plafond du sous-sol présentent une isolation thermique suffisante à bonne. Aucune mesure n'est requise.
- Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment: L'enveloppe du bâtiment présente une étanchéité à l'air satisfaisante.
- Chauffage: Le générateur de chaleur possède une bonne efficacité énergétique. Des alternatives de production de chaleur sont cependant à examiner.
- Eau chaude sanitaire: L'efficacité de production d'eau chaude est bonne. Lors du remplacement du lave-vaisselle resp. du lave-linge, veillez à favoriser l'achat d'appareils économes en eau et en énergie de la classe A. En outre le raccordement de l'appareil à l'eau chaude est à examiner. Le cas échéant les conduites d'eau chaude sont à isoler et la circulation doit être dotée d'une horloge.
- Autres appareils électriques: En moyenne, les appareils électriques ont une bonne efficacité énergétique. Chaque appareil est à examiner et les appareils inefficaces sont à échanger. 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®.



PROPRIETE PAR ETAGES

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

Chapitre I Généralités

Article 1 : Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en propriété par étages, désigné comme suit au registre foncier.

=====	-----	COMMUNE DE LAUSANNE	-----	=====
Parcelle 2445	-----	<u>Chemin des Sauges 9</u>	-----	<u>A.Ca.</u> <u>Est.fisc.</u>
Feuille 30	Jardin	-----		15 15
=====				=====

Article 2 : Normes applicables

La propriété par étages (ci-après « la propriété par étages ») est régie par son acte constitutif de ce jour.

S'appliquent en outre :

- le règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés;
- les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- les art. 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après: CC) ainsi que les législations fédérale et cantonale applicables.

Article 3 : Force obligatoire

Ce règlement d'administration et d'utilisation est mentionné au registre foncier (art. 712g al. 3 CC). L'administrateur est chargé de la mention de toute modification intervenue ultérieurement.

Le règlement d'administration et d'utilisation a force obligatoire pour tous les propriétaires d'étages, leurs ayants droit ainsi que pour les usufruitiers ou les titulaires d'un droit d'habitation.

Les éventuels règlements d'exécution ainsi que les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages produisent le même effet obligatoire. Cet effet obligatoire est indépendant d'une éventuelle mention au registre foncier (art. 649a CC).

Chapitre II Lots et quotes-parts

Article 4 : Lots

La propriété par étages comporte 18 lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier.

Les lots portent les numéros de feuillet 2445-1 à 2445-18, selon le tableau de répartition annexé à ce règlement (annexe 1).

Chaque lot constitue une part de copropriété comportant deux éléments indissociables :

- un droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur des parties privées, dans les limites du présent règlement et de la loi (art. 712a CC);

- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (art. 647 ss CC; art. 712g ss CC).

Les lots sont délimités conformément au plan déposé au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (art. 712e al. 1 CC).

En dérogation à l'art. 712b al. 3 CC, les parties de la propriété par étages n'étant pas clairement attribuées à un lot sont présumées communes.

Article 5 : Quotes-parts

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en pour mille de la propriété par étages.

Les quotes-parts figurent au tableau de répartition (annexe 1). Elles peuvent être modifiées avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées (propriétaires d'étages ou titulaires de droits réels limités) et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. b).

Dans les cas où l'assemblée des propriétaires d'étages refuse de procéder à une modification des quotes-parts, chaque propriétaire d'étages peut exiger leur rectification judiciaire si elles ont été, par erreur, fixées inexactement ou deviennent inexactes suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses environs (art. 712e al. 2 CC).

Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 : Parties privées

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC) :

- a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles (cave, garage, combles) figurant au tableau de répartition annexé (annexe 1);
- b) les murs de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, vérandas et loggias, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes palières des lots;
- e) les fenêtres, porte-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les fenêtres de type « velux », les puits de lumière des parties privées, les fenêtres des loggias et vérandas ainsi que les vitrines des locaux commerciaux;
- f) les toiles de tente et leur mécanisme;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;
- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, teleréseau, etc.), d'alarme, de domotique, de téléphone, d'interphone et de vidéophone, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot;
- i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- j) les radiateurs, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot;
- k) la partie interne des loggias, vérandas et balcons;
- l) tout autre élément de construction compris dans un lot pouvant être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect extérieur du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages.

Pour les installations mentionnées aux lettres e, f et k ci-dessus, l'art. 12 al. 4 est réservé.

Article 7 : Parties communes

Sont notamment parties communes (art. 712b al. 2 CC) :

- a) la totalité du bien-fonds;
- b) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails;
- c) les places, accès, pelouses, jardins et voies de circulation à pied ou en véhicule;
- d) les plantations (arbres, arbustes, haies, etc.), places de jeux, bassins et ornements divers;
- e) les terrasses et les places de parc couvertes ou non couvertes;
- f) les fondations des bâtiments;
- g) les murs porteurs et de soutènement;
- h) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- i) les bacs à fleurs incorporés à la façade ou aux balcons;
- j) la partie externe des balcons, la partie externe non vitrée des loggias et vérandas, ainsi que la dalle, le parapet ou balustrade et l'étanchéité;
- k) les charpentes et les toits;
- l) les escaliers, les cages d'escaliers et les ascenseurs;
- m) les fenêtres, porte-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis;
- n) les fenêtres de type "velux" des parties communes;
- o) les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment;
- p) la ferblanterie, les chéneaux et descentes;
- q) l'installation de chauffage central et son canal, la citerne à mazout ainsi que l'installation de production d'eau chaude;
- r) la buanderie avec ses installations et accessoires;
- s) l'ensemble des locaux à usage commun;
- t) les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), d'interphone et de vidéophone, jusqu'au point d'embranchement en direction des lots;
- u) les serpentins de chauffage au sol ;
- v) les gaines, conduits, colonnes de chute, dévaloirs et cheminées générales aux bâtiments;
- w) les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages;
- x) les installations de climatisation et ventilation centrales;
- y) l'abri de protection civile. S'il est à l'usage particulier d'un ou de plusieurs propriétaires d'étages, il doit être libéré sans délai en cas de guerre et laissé à la disposition de tous les occupants de l'immeuble. Toute détérioration quelconque autre que l'amortissement sera à la charge du propriétaire du lot bénéficiant du droit d'usage particulier.

Pour l'entretien des parties communes soumises à un droit d'usage particulier, l'art. 29 est réservé.

Chapitre IV Droits et obligations

A - Généralités

Article 8 : Responsabilité

Chaque propriétaire d'étages est tenu de se conformer aux dispositions légales et aux dispositions du présent règlement, des éventuels règlements d'exécution ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou aux directives de l'administrateur. Il doit éviter d'endommager les parties communes.

Il peut ainsi engager sa responsabilité civile et encourir l'une des sanctions prévues dans ce règlement (art. 55).

Chaque propriétaire d'étages est responsable envers la communauté des propriétaires d'étages et chacun de ses membres de son comportement ainsi que de celui des personnes faisant partie de son ménage, de manière permanente ou occasionnelle, d'un locataire, d'un usufruitier, du titulaire d'un droit d'habitation ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés ou constatés sur des parties ou installations communes.

Article 9 : Assurances

La propriété par étages conclut les contrats d'assurance nécessaires.

Il est recommandé à chaque propriétaire d'étages de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance dégât d'eau. L'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire dans le canton de Vaud.

Si l'un des propriétaires d'étages augmente sensiblement le risque couvert par une assurance conclue par la communauté ou aménage son lot de façon particulièrement onéreuse, il en informe l'administrateur. Un éventuel supplément de prime est assumé par le propriétaire d'étages. S'il omet de signaler cet état de fait ou de conclure une assurance complémentaire, il en assume toutes les conséquences.

B - Parties privées

Article 10 : Destination des lots

Sauf décision contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages conformément à l'al. 3 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est :

l'habitation; l'exploitation en bureau de même que l'exercice d'une profession libérale ne sont possibles que dans la mesure où de telles activités ne gênent en rien la tranquillité des autres lots et l'usage des parties communes.

Des affectations spéciales telles qu'un salon de jeu, un commerce érotique ou un restaurant "fast-food" doivent faire l'objet d'une autorisation expresse.

Tout changement de destination d'un lot doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. h). Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un ou plusieurs propriétaires d'étages, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement, ne peuvent pas être exécutées sans leur consentement.

Article 11 : Utilisation des lots

Chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser ses locaux comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte atteinte ni aux droits des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Il est ainsi interdit d'utiliser les locaux de telle manière que les parties communes du bâtiment risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur et intérieur du bâtiment en pâtisse ou encore que les autres propriétaires d'étages soient gênés ou lésés dans leurs droits.

Article 12 : Entretien et aspect extérieur

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (art. 712a al. 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, il veille à maintenir les robinets en bon état de fonctionnement et à exécuter les réparations sans retard.

Si un propriétaire d'étages refuse, après sommation écrite, d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires, l'administrateur en informe l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide de l'ouverture d'une action judiciaire (art. 47 al. 2 litt. e).

Tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles de l'extérieur (y compris celui induit par un changement au niveau des fenêtres, des toiles de tente et des portes palières) doit préalablement être approuvé par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. f). Des aménagements ou modifications mineurs (enseigne, inscriptions etc.) peuvent être entrepris avec l'accord écrit de l'administrateur.

La pose et l'entretien de toiles de tente et nattes est aux frais de chaque propriétaire d'étages; leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur.

Pour les cas d'urgence, l'art. 13 al. 3 ci-dessous demeure réservé.

Article 13 : Modifications et travaux

La liberté d'utilisation des locaux s'étend à la gestion du lot et à l'aménagement intérieur des parties privées (art. 712a al. 2 CC). Un propriétaire d'étages désirant modifier la distribution intérieure de ses locaux entreprend ces travaux sous sa propre responsabilité, avec l'accord écrit et préalable de l'administrateur. Cet accord peut être refusé si le maître de l'ouvrage n'est pas en mesure de prouver, par la production d'un avis d'un ingénieur ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées. Les modifications ne doivent pas entraîner une augmentation des frais et charges communs sans l'accord unanime des propriétaires d'étages. Faute d'accord unanime, les frais et charges supplémentaires doivent être assumés par le maître d'ouvrage.

L'exécution des travaux doit se faire dans le respect des droits et des intérêts des autres propriétaires d'étages. Les bruits, les trépidations et autres inconvénients doivent être réduits à une mesure tolérable.

Si l'état défectueux d'une partie privée occasionne un dommage à une partie commune ou à une autre partie privée, le propriétaire d'étages concerné est tenu de prendre immédiatement toutes les mesures qui s'imposent afin d'éviter que le dommage ne se produise ou ne s'aggrave. S'il ne veut ou ne peut prendre des mesures adéquates, l'administrateur est autorisé, en cas d'urgence, à les prendre pour et aux frais du propriétaire d'étages fautif (art. 712s al. 1 CC). Si l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir, la même compétence revient à tout propriétaire d'étages (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

Les travaux de construction portant sur des parties privées sont à la charge du propriétaire d'étages concerné.

Article 14 : Accès aux locaux

Chaque propriétaire d'étages doit permettre dans ses locaux, l'étude et l'exécution de toute réparation, modification ou installation que la communauté des propriétaires d'étages ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, pour raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure.

Moyennant un préavis de cinq jours, l'administrateur peut demander l'accès aux lots s'il y a lieu de craindre que le devoir d'entretien selon l'art. 12 du présent règlement n'est pas respecté.

Dans les deux cas indiqués ci-dessus, l'accès est accordé sans indemnité.

Article 15 : Absence

En cas d'absence prolongée, le propriétaire d'étages prend toutes les dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence, dans ses locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux et descentes, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc). Il veille à maintenir en permanence une température minimale de 10° dans les locaux, pendant la période de chauffage.

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

Article 16 : Gel

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

Article 17 : Fenêtres et balcons

Il ne peut être ni étendu du linge, ni posé des objets à l'appui des fenêtres et des balcons.

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

Les vases ou bacs à fleurs doivent être fixés à l'intérieur des balcons 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.

Article 18 : Jardins, terrasses et balcons

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

des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien.

En cas de carence, ces travaux peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du propriétaire d'étages.

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

Article 19 : Ramonage

Les cheminées et les installations qu'elles desservent doivent être ramonées selon la législation en vigueur. Chaque propriétaire d'étages est responsable de tous dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée.

Article 20 : 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.

Article 21 : Bruits, trépidations, odeurs et fumée

L'usage des appareils bruyants et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation de la réglementation d'usage en la matière et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Tout tapage de quelque nature que ce soit, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée incommodantes.

Article 22 : Animaux

La détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas les autres propriétaires d'étages ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords. Ils doivent être tenus en laisse à l'extérieur des lots.

Chaque propriétaire d'étages s'abstiendra d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

C - Parties communes

Article 23 : Utilisation des parties communes

Chaque propriétaire d'étages 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 propriétaires d'étages et les intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 24 : Dispositions particulières

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

a) Dépôt :

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

b) Locaux-containers :

Le propriétaire d'étages fait usage des containers mis à sa disposition. Toute chose jetée doit être emballée. Les propriétaires d'étages se conforment aux prescriptions relatives aux déchets.

c) Déchets spéciaux :

Chaque propriétaire d'étages dépose, dans le local approprié ou directement aux endroits prévus par la commune, papier, verre, débris végétaux et autres.

d) Ascenseur, monte-charge :

L'ascenseur ou le monte-charge est utilisé conformément aux prescriptions particulières le concernant. Les détériorations provoquées par un usage inadéquat sont à la charge du fautif.

e) Buanderie :

Le propriétaire d'étages utilise la buanderie conformément au règlement. Si un système à pré-paiement est installé, les produits reviennent à la communauté.

f) Stationnement :

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet. Les propriétaires d'étages ne peuvent pas stationner sur les places visiteurs ou livreurs.

g) Téléréseau :

L'assemblée prend la décision de raccorder l'immeuble au téléréseau (art. 45 al.2 litt.m). Dans ce cas, l'antenne collective est déposée.

Article 25 : Travaux portant sur les parties communes

En cas d'urgence, lorsque l'administrateur ne peut ou ne veut pas intervenir, chaque propriétaire d'étages dispose d'un droit d'intervention au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC.

Le titulaire d'un droit d'usage particulier sur une partie commune doit solliciter l'autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages pour y effectuer des travaux de construction. La décision de l'assemblée est prise conformément aux art. 647c ss CC.

Article 26 : Attribution d'un droit d'usage particulier

Les parties communes suivantes sont attribuées en droit d'usage particulier aux propriétaires d'étages :

La zone de jardin teintée en vert est réservée à l'usage privatif du lot no 1.

La zone de jardin teintée en gris est réservée à l'usage privatif du lot no 2.

La zone de jardin teintée en rose est réservée à l'usage privatif du lot no 3.

La zone de jardin teintée en bleu est réservée à l'usage privatif du lot no 4.

Les jardins font l'objet de servitudes foncières grevant la parcelle de base.

Les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée décident à l'unanimité et avec l'accord de l'administrateur de la propriété par étages du choix du renouvellement de la haie ou de la clôture sur le périmètre extérieur des jardins privatifs. Les frais d'entretien et de renouvellement sont à la charge des lots du rez-de-chaussée, par parts égales entre eux.

Le droit d'usage particulier ne s'étend qu'à l'utilisation de ces parties communes et exclut tout acte d'aménagement ou de disposition. Pour le reste, les principes énoncés aux art. 10 ss sont applicables.

Les droits d'usage particuliers peuvent être constitués, modifiés ou supprimés moyennant une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. f), ainsi que l'accord du propriétaire d'étage concerné.

Chapitre V Les frais et charges communs

Article 27 : Composition

Conformément à l'art. 712h al. 2 CC, les frais et charges communs sont notamment composés :

- a) des dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et des bâtiments, ainsi que des ouvrages et installations communs, en particulier les dépenses concernant :
 - les voies de circulation;
 - les espaces extérieurs communs;
 - les installations de distribution d'énergie, d'eau, de chaleur, de combustible ou de données;
 - les façades, toits, étanchéité, murs porteurs, fondations des bâtiments;
 - les murs, clôtures et autres installations extérieures de délimitation.
- b) des frais d'administration, soit en particulier :
 - les honoraires versés à l'administrateur;
 - les frais d'organisation de l'assemblée des propriétaires d'étages;
 - le paiement d'éventuels auxiliaires (jardinier, concierge, agent de sécurité, etc.);
 - les primes d'assurances conclues par la communauté des propriétaires d'étages;
 - les éventuels frais de la révision des comptes de la propriété par étages;
 - les frais d'acquisition d'outils (tondeuse à gazon, par exemple) ou de mobilier;
 - les frais d'éventuelles procédures judiciaires auxquelles la communauté des propriétaires d'étages est partie;
 - les rentes de superficie ou autres indemnités dues pour des droits réels limités en faveur de la communauté des propriétaires d'étages respectivement en faveur de l'immeuble de base.
- c) des contributions de droit public (taxes, charges de préférence, etc.) et des impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages;
- d) des annuités à payer aux créanciers titulaires de droits de gage portant sur l'immeuble de base ou envers lesquels les propriétaires d'étages se seraient engagés solidairement.

Article 28 : Répartition ordinaire

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude pour les parties privées sont répartis entre les propriétaires d'étages selon le cube chauffé de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte individuel. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), la répartition des frais et charges communs s'adapte, sauf convention contraire, aux nouvelles quotes-parts.

La modification de la répartition ordinaire des frais et charges communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. g).

Article 29 : Droit d'usage particulier

Les parties communes de l'immeuble soumises à un droit d'usage particulier doivent, sauf convention contraire, être entretenues et réparées par la communauté des propriétaires d'étages. Les bénéficiaires du droit d'usage particulier en supportent les frais, dans la mesure où ceux-ci découlent de l'utilisation faite par eux.

Article 30 : Principes comptables

L'administrateur propose la répartition des frais et charges communs sur la base d'une comptabilité tenue selon les principes comptables commerciaux usuels.

La comptabilité comprend un bilan, un compte d'exploitation ainsi qu'un budget pour les frais et charges.

La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

L'assemblée générale peut décider de nommer un réviseur (art. 45 al. 2 litt. c). Le réviseur soumet un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel il s'exprime sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

Article 31 : Paiement des contributions

Chaque propriétaire d'étages verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages, sur proposition de l'administrateur.

Les avances sont payées par trimestre civil, au plus tard dix jours avant le début du trimestre. L'administrateur établit des factures qu'il envoie aux propriétaires d'étages au moins trente jours avant l'échéance des avances.

Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8 % l'an.

En cas de retard de paiement, l'administrateur peut, en outre, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'étage du débiteur (art. 712i CC) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étage (art. 712k CC).

Les propriétaires d'étages ne sont pas en droit de compenser les contributions dues par eux avec des créances qu'ils possèdent contre la communauté des propriétaires d'étages.

Le solde débiteur éventuel de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux (art. 53 al. 4).

Article 32 : Fonds de rénovation

La propriété par étages crée un fonds de rénovation destiné à payer certains frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement.

Les contributions au fonds de rénovation sont fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages. Elles sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à l'occasion de chaque assemblée ordinaire des propriétaires d'étages mais se montent au moins à 0,2 % de la valeur d'assurance incendie actualisée du bâtiment. Elles sont facturées selon les mêmes modalités que les contributions aux frais et charges communs (art. 31).

Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. g). L'utilisation du fonds de rénovation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier (art. 647c et 647d CC). Pour toute autre affectation du fonds de rénovation, voir art. 48 al. 2 litt. m.

L'administrateur gère le fonds de rénovation et le place, au nom de la communauté des propriétaires d'étages, de façon séparée de ses propres avoirs ou des autres éléments patrimoniaux de la propriété par étages.

Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages

A - Généralités

Article 33 : Principes généraux

La communauté des propriétaires d'étages dispose de l'exercice des droits civils que lui confère l'art. 712I CC.

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 34 ss);
- b) l'administrateur (voir ci-dessous, art. 49 ss);
et, cas échéant,
- c) le réviseur (art. 52).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut, en tout temps, décider d'instituer notamment un délégué ou un comité.

Elle doit, dans ce cas, en définir les fonctions, les compétences et les missions, éventuellement la durée, la composition et la rémunération.

L'assemblée des propriétaires d'étages peut instituer d'autres éléments de la communauté au moyen d'une décision. Elle peut modifier les attributions conférées par le présent règlement (art. 712g al. 3 CC), ainsi que les attributions légales (art. 712 al. 2 CC).

B - L'assemblée des propriétaires d'étages

Article 34 : Nature

L'assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Elle est compétente pour toute décision qui n'est pas attribuée aux propriétaires d'étages individuellement ou à un autre organe de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 35 : Assemblée ordinaire

L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages se tient une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel. L'administrateur y rend compte de sa gestion, présente les comptes, propose la répartition des frais et charges, présente le budget de l'exercice courant et propose les travaux de construction nécessaires ou utiles à entreprendre durant l'exercice.

Article 36 : Assemblée extraordinaire

Lorsque les circonstances l'exigent, l'administrateur peut convoquer une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.

Le cinquième des propriétaires d'étages peut en tout temps exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages (art. 64 al. 3 CC). Une telle demande doit être formulée par écrit et comprendre les objets à porter à l'ordre du jour.

Si l'administrateur ne convoque pas l'assemblée des propriétaires d'étages dans le mois après en avoir été prié par le cinquième des propriétaires d'étages, tout propriétaire d'étage ayant requis la tenue de l'assemblée peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'art. 37 ci-dessous sont applicables à une telle convocation.

L'alinéa 3 ci-dessus s'applique par analogie à tous les autres cas où l'administrateur ne convoque pas une assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il y aurait lieu de le faire.

Article 37 : Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par lettre signature (art. 712n CC). Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

La convocation à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages comprend aussi une copie des comptes annuels, du budget ainsi que de la proposition de répartition des frais et charges.

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a, dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque propriétaire d'étages doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Toute communication ou convocation faite à l'adresse communiquée est réputée valable.

Article 38 : Composition

L'assemblée des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots ne dispose que d'une seule voix.

Si une part d'étage est détenue par plusieurs propriétaires collectifs, ils sont tous convoqués à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice de leur droit de vote est régi par l'art. 712o al. 1 CC. Si les propriétaires collectifs ne parviennent pas à s'entendre sur l'exercice de leur voix, celle-ci est considérée comme une abstention.

Si un lot est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, le bénéficiaire du droit est aussi convoqué à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice du droit de vote est régi par l'art. 712o al. 2 CC.

Article 39 : Représentation et assistance

Tout propriétaire d'étages peut se faire représenter au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le représentant peut être un autre propriétaire d'étages, l'administrateur ou un tiers. Il doit disposer d'une procuration écrite.

Les propriétaires d'étages ne sont pas autorisés à se faire assister par un tiers à l'occasion d'une assemblée des propriétaires d'étages (par exemple, par un avocat, un architecte etc.), sauf décision contraire de cette même assemblée (art. 45 litt. n).

Article 40 : Présidence

L'administrateur préside l'assemblée des propriétaires d'étages si elle n'en décide pas autrement.

Le président fait constater la convocation régulière de l'assemblée (art. 37). Il vérifie les procurations et examine si le quorum est atteint (art. 41). Il dirige les délibérations et fait procéder aux scrutins.

Le président est investi d'un pouvoir disciplinaire lui permettant de rappeler à l'ordre toute personne qui perturbe la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. En cas de perturbation grave, il peut exclure un propriétaire d'étage ou lever l'assemblée.

Article 41 : Quorum

L'assemblée ne peut se tenir que si elle réunit ou représente la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, et la moitié des quotes-parts.

Si l'assemblée des propriétaires d'étages ne réunit pas le quorum, le président la lève après avoir constaté cet état de fait. Il convoque sans délai une nouvelle assemblée des propriétaires d'étages qui peut avoir lieu au plus tôt dix jours après la première assemblée. Cette deuxième assemblée peut se tenir si le tiers de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, est présent ou représenté (art. 712p al. 2 CC).

Si, à son tour, la seconde assemblée ne réunit pas le quorum, l'administrateur ainsi que chaque propriétaire d'étages peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Les compétences de l'administrateur et des propriétaires d'étages en cas d'urgence demeurent réservées. (art. 712s al. 1 et 647 al. 2 ch. 2 CC).

Article 42 : Procès-verbal

Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un procès-verbal. Il désigne un secrétaire parmi l'assemblée ou ses collaborateurs. Un tiers peut aussi être désigné comme secrétaire.

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages, en mentionnant le résultat exact du scrutin.

Le procès-verbal est signé par le secrétaire et le président et il est remis, par courrier postal, à tous les propriétaires d'étages ainsi qu'aux titulaires d'un droit d'habitation et aux usufruitiers.

A réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étages dispose d'un délai de quatorze jours pour en demander la correction. Passé ce délai, il est réputé adopté.

L'administrateur conserve les exemplaires originaux des procès-verbaux dans la mesure où l'on peut raisonnablement l'exiger de lui.

Article 43 : Modes de scrutin

L'assemblée des propriétaires d'étages vote à main levée.

Si un cinquième des propriétaires d'étages présents ou représentés le demande, il est procédé à un vote à bulletin secret.

Article 44 : Calcul des majorités

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, en outre, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 500 pour mille).

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

L'administrateur qui n'est pas propriétaire d'étages ne dispose pas du droit de vote. Il peut exprimer un avis consultatif.

Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf disposition contraire du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés.

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

- a) l'adoption de travaux de construction nécessaires (art. 647c CC);
- b) la modification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), sous réserve du consentement de toutes les personnes directement intéressées (art. 5);
- c) la nomination de l'administrateur, du réviseur, d'un comité ou d'un délégué (art. 712m al. 2 et 3 CC) ainsi que leur révocation (art. 712r al. 1 CC);
- d) l'approbation de la comptabilité au sens de l'art. 30 ci-dessus (art. 712m al. 4 CC);
- e) la fixation des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation (art. 712m al. 5 CC);
- f) l'approbation de l'aménagement extérieur d'une partie privée (voir ci-dessus, art. 12);
- g) l'utilisation du fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (art. 32 al. 3);
- h) l'adoption, la modification ou la suppression de règlements d'exécution (notamment le règlement de maison);
- i) la décharge de l'administrateur;
- j) l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communes susceptibles d'être loués;
- k) la sanction à infliger à un propriétaire d'étages qui fait appel à l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 55);
- l) la nomination d'un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (art. 40);
- m) la décision de raccorder l'immeuble au télé-réseau (art. 24 litt. g);
- n) la possibilité pour le propriétaire de se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 39).

Article 46 : Majorité absolue

L'autorisation d'intenter une action en exclusion est adoptée à la majorité simple de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), défendeur non compris (art. 649b CC).

Article 47 : Décisions subordonnées à la double majorité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément.

La double majorité est notamment requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes d'administration plus importants concernant les parties communes ou l'immeuble de base (art. 647b CC);
- b) les travaux de construction utiles (art. 647d CC), soit les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité;

- c) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 2 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'aspect plus aisé;
- d) les modifications du présent règlement à l'exception de celles prévues par l'art. 712g al. 2 CC, voire d'autres modifications qui requièrent l'unanimité (art. 712g al. 3 CC);
- e) l'ouverture d'une action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages, en dehors de la compétence accordée à l'administrateur par l'art. 712t al. 2 CC;
- f) l'attribution, la modification et la suppression d'un droit d'usage particulier (art. 26);
- g) la modification de la clé de répartition des frais et charges communs (art. 28);
- h) le changement de destination d'un lot, sous réserve de l'application de l'article 10.

Article 48 : Décisions subordonnées à l'unanimité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à l'unanimité, lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément. L'unanimité est notamment requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes de disposition portant sur l'immeuble de base (art. 648 al. 2 CC);
- b) la constitution de parties communes facultatives (art. 712b al. 3 CC);
- c) la division ou la réunion juridique d'un lot;
- d) la transformation d'une partie commune en une partie exclusive et inversement;
- e) la constitution d'un droit de préemption ou d'un droit d'opposition (art. 712c CC);
- f) l'adoption d'une convention de dissolution de la propriété par étages (art. 712f al. 2 CC), sous réserve du consentement des personnes ayant sur des lots des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble de base;
- g) la modification des règles de copropriété s'appliquant à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g al. 2 CC);
- h) l'attribution de compétences à l'administrateur dépassant celles conférées par les art. 712i al. 2, 712n, 712s et 712t CC;
- i) les décisions prises hors de l'assemblée des propriétaires d'étages par voie de circulation;
- j) l'installation d'antennes de type téléphonie mobile;
- k) l'installation d'antennes particulières extérieures;
- l) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 1 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
- m) l'affectation des avoirs du fonds de rénovation pour d'autres motifs que des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes (art. 32 al. 3).

C - L'administrateur

Article 49 : Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, soit une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée de trois ans. Il est rééligible d'année en année.

En cas de vacance, tout propriétaire d'étages peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 45 al. 2 litt. c).

Article 50 : Attributions

L'administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages.

Dans le cadre de ses fonctions, il a notamment les attributions suivantes:

- a) l'exécution de tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi, de ce règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712s al. 1 CC);
- b) la prise de mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage aux parties communes de l'immeuble (art. 712s al. 1 CC);
- c) la surveillance de l'état des bâtiments, des installations, des services généraux (énergie, chauffage, eau etc.) et autres constructions de la propriété par étages;
- d) la proposition de mesures d'entretien, de réparation et de renouvellement à l'assemblée des propriétaires d'étages;
- e) le paiement des factures courantes concernant la communauté des propriétaires d'étages, en particulier : le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances communes, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et des dépenses d'entretien de celles-ci;
- f) l'imposition du respect de ce règlement et de la loi dans l'utilisation des parties communes ou privées de la propriété par étages (art. 712s al. 3 CC);
- g) la prise de sanctions en cas de violation de la loi ou de ce règlement (voir ci-dessous, art. 55);
- h) dans le cadre du budget, l'engagement du concierge ou d'autres personnes auxiliaires (jardinier, sécurité etc.), la définition de leur cahier des charges, la fixation de leur rémunération, leur direction et leur licenciement;
- i) la représentation de la communauté des propriétaires d'étages envers des tiers, des autorités ou les propriétaires d'étages eux-mêmes (art. 712t al. 1 CC);
- j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (art. 712t al. 2 CC), y compris le choix d'un mandataire professionnel;
- k) la convocation et la présidence de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- l) la tenue de la comptabilité et, le cas échéant, les contacts nécessaires avec le réviseur;
- m) la présentation, à l'assemblée des propriétaires d'étages, d'un rapport de gestion et de la comptabilité (bilan, compte d'exploitation et budget);
- n) la proposition à l'assemblée des propriétaires d'étages de la répartition des frais et charges communs, de la fixation des contributions annuelles ainsi que des versements au fonds de rénovation;
- o) la soumission à l'assemblée des projets de travaux de construction à entreprendre ainsi que d'éventuelles procédures judiciaires ordinaires à engager;
- p) l'encaissement des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation, y compris une éventuelle réquisition d'inscription de l'hypothèque légale (art. 712i CC) ou du droit de rétention (art. 712k CC);

- q) la gestion diligente de tous les fonds et éléments patrimoniaux qu'il détient au nom de la communauté des propriétaires d'étages, par exemple le placement séparé de son propre patrimoine ou la fourniture d'autres sûretés équivalentes (déclaration de non compensation, garantie bancaire, procuration post-mortem);
- r) la conclusion de contrats d'assurance ou d'entretien relatifs aux parties communes et de contrats de bail relatifs aux parties communes louées à des tiers ou à des propriétaires d'étages;
- s) la conservation d'une documentation complète sur la propriété par étages (acte constitutif, contrats divers, procès-verbaux, pièces justificatives, quittances, etc.);
- t) l'organisation de son remplacement en cas d'absence, vacances, incapacité;
- u) l'information des propriétaires d'étages en cas de courrier concernant la communauté des propriétaires d'étages ou sur demande de chaque propriétaire d'étages;
- v) les renseignements aux propriétaires d'étages sur des questions d'intérêt commun et la signalisation immédiate d'éventuels défauts sur des parties communes suite à des travaux de construction et la mise en œuvre des droits sur la garantie pour les défauts;
- w) la décision de mise en service et de l'arrêt du chauffage lorsque la commande automatique est hors service ou inexistante. Il peut, dans ce cas, tenir compte des avis exprimés par les propriétaires d'étages. En cas de panne, il peut commander les travaux nécessaires.

Article 51 : Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires d'étages ou à la communauté des propriétaires d'étages peuvent être notifiés valablement au domicile de l'administrateur.

D - Le réviseur

Article 52 : Réviseur

Le réviseur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c).

Le réviseur vérifie la tenue de la comptabilité par l'administrateur. Il en rapporte le résultat à l'assemblée des propriétaires d'étages en lui précisant si celle-ci est tenue correctement, en application des normes réglementaires et légales.

Le réviseur participe à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages et se tient à disposition pour d'éventuelles questions des propriétaires d'étages.

Le réviseur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c).

Chapitre VII Divers

Article 53 : Actes de disposition

Chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son lot, le grever d'un droit réel limité (gage, servitude) ou le louer (art. 646 al. 3 CC).

Le propriétaire d'étages qui aliène son lot, le loue, le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur par lettre signature dans les dix jours dès la conclusion du contrat.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions aux frais et charges communs des trois dernières années et de l'année en cours. Le cédant s'oblige à insérer cette clause de solidarité dans le contrat de vente.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux.

Article 54 : Droit de préemption sur les places de parc intérieures non annoté au Registre foncier

Toute vente de place de parc intérieure indépendamment d'un lot devra être notifiée à l'administrateur de la propriété par étages, les propriétaires des lots d'appartement étant au bénéfice d'un droit de préemption.

Si plusieurs propriétaires d'appartement exercent simultanément ce droit, la préférence sera donnée à celui qui n'a pas encore de place de parc ou qui en a le moins. En cas d'égalité, le choix se fera par tirage au sort.

Le droit de préemption sera de caractère personnel et tout bénéficiaire de place de parc qui vend son appartement et une place de parc devra informer l'acquéreur de cet engagement sous peine de dommages et intérêts.

Article 55 : Exclusion

L'exclusion d'un propriétaire d'étages peut être prononcée par le juge aux conditions de l'art. 649b CC.

Aux mêmes conditions, l'usufruitier, le titulaire d'un droit d'habitation ou le bénéficiaire d'un droit de jouissance personnel annoté au registre foncier peuvent être exclus.

La demande judiciaire d'exclusion doit être formulée par un propriétaire d'étages, suite à la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 46).

Article 56 : Sanctions

En cas de violation de la loi ou du présent règlement d'administration et d'utilisation, l'administrateur est autorisé à prendre les sanctions suivantes:

- a) appel à l'ordre oral;
- b) avertissement écrit;
- c) interdiction de l'utilisation de certaines parties communes durant une période déterminée.

L'interdiction de l'utilisation de certaines parties communes ne peut être prononcée que par écrit, dans des cas graves, et après avertissement écrit. Le propriétaire d'étages sanctionné par une telle mesure peut faire appel à l'assemblée des propriétaires d'étages, qui décide de la sanction à infliger (art. 45 al. 2 litt. k).

Article 57 : Election de domicile

Faute de domicile dans le canton, les propriétaires d'étages, les titulaires de droits réels et personnels ainsi que l'administrateur déclarent faire élection de domicile au greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 58 : Adoption et entrée en vigueur

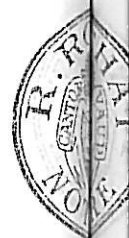
Ce règlement a été adopté par une décision unanime des propriétaires d'étages. Il entre en vigueur dès la constitution de la propriété par étages et fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Lausanne, le 25 avril 2007

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Annexe 1 : Tableau de répartition des quotes-parts de la PPE

Lots	Niveau	Désignation	Quote-part (en o/oo)
1	Rez	Appartement d'environ 101 m2 et cave no 1	51/1000
2	Rez	Appartement d'environ 100 m2 et cave no 2	51/1000
3	Rez	Appartement d'environ 104 m2 et cave no 3	55/1000
4	Rez	Appartement d'environ 81 m2 et cave no 4	41/1000
5	1er étage	Appartement avec balcon d'environ 113 m2 et cave no 5	48/1000
6	1er étage	Appartement avec balcon d'environ 113 m2 et cave no 6	48/1000
7	1er étage	Appartement avec balcon d'environ 116 m2 et cave no 7	51/1000
8	1er étage	Appartement avec balcon d'environ 117 m2 et cave no 8	51/1000
9	2ème étage	Appartement avec balcon d'environ 113 m2 et cave no 9	52/1000
10	2ème étage	Appartement avec balcon d'environ 113 m2 et cave no 10	52/1000
11	2ème étage	Appartement avec balcon d'environ 116 m2 et cave no 11	56/1000
12	2ème étage	Appartement avec balcon d'environ 117 m2 et cave no 12	56/1000
13	3ème étage	Appartement avec balcon d'environ 113 m2 et cave no 13	53/1000
14	3ème étage	Appartement avec balcon d'environ 113 m2 et cave no 14	53/1000
15	3ème étage	Appartement avec balcon d'environ 116 m2 et cave no 15	57/1000
16	3ème étage	Appartement avec balcon d'environ 117 m2 et cave no 16	57/1000
17	Attique	Appartement avec terrasse d'environ 185 m2 et cave no 17	84/1000
18	Attique	Appartement avec terrasse d'environ 187 m2 et cave no 18	84/1000
			1000/1000

Annexe 3 : Répertoire

A

Abri de protection civile	Art. 7
Absence	Art. 15, 50
Accès aux locaux	Art. 14, 15
Accord	Art. 12, 13, 26, 44
Acte constitutif	Art. 2, 4, 50
Acte d'administration	Art. 41, 47, 48, 50
Acte de disposition	Art. 48, 53
Action judiciaire	Art. 12, 47
Administrateur	Art. 33, 45, 49ss
Adoption	Art. 57
Alarme	Art. 6
Aménagement	Art. 4, 12, 13, 18, 26, 45
Animaux	Art. 22
Antennes	Art. 24, 48
Ascenseur	Art. 24
Assemblée	Art. 25, 26, 28, 30, 32, 33, 34ss
Assemblée ordinaire	Art. 30, 32, 35, 37, 52
Assemblée extraordinaire	Art. 36
Assemblée universelle	Art. 37
Assistance	Art. 39, 45
Assurances	Art. 9, 27, 50
Autorisation	Art. 10, 25, 45, 46

B

Bacs à fleurs	Art. 7, 17
Balcon	Art. 6, 7, 15, 17, 18
Bilan	Art. 30, 50
Bruits	Art. 13, 21
Buanderie	Art. 7, 24
Budget	Art. 30, 35, 37, 50

C

Canalisation	Art. 6, 7, 12
Canaux	Art. 6, 15
Cave	Art. 6, 24
Charpente	Art. 7
Chauffage	Art. 7, 15, 28, 50
Cheminée	Art. 6, 7, 19
Chêneau	Art. 7
Citerne	Art. 7
Climatisation	Art. 7
Clôture	Art. 7, 27
Colonnes de chute	Art. 7
Combles	Art. 6
Comité	Art. 33, 45
Communauté	Art. 8, 9, 11, 14, 18, 23, 24, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 47, 50, 51
Compensation	Art. 31
Comptabilité	Art. 30, 45, 50, 52
Compte d'exploitation	Art. 30, 50
Conciergerie	Art. 15, 27, 50
Conduite	Art. 6, 7
Consentement	Art. 5, 10, 45, 48
Container	Art. 24
Contribution	Art. 30, 31, 32, 45, 50, 53
Convocation	Art. 36, 37, 40, 50

D

Dalle	Art. 7
Déchets	Art. 24

Décision

Décision	Art. 2, 3, 8, 10, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 37, 39, 42, 44ss, 49, 50, 52, 54, 57
Dégâts	Art. 15, 19, 22
Délégué	Art. 33, 45
Délibération	Art. 40
Dépôt	Art. 24
Descentes	Art. 7, 15
Destination des lots	Art. 10, 23, 47
Dévaloir	Art. 7
Dissolution	Art. 48
Division	Art. 48
Dommage	Art. 8, 13, 18, 50
Domotique	Art. 6
Drainage	Art. 7
Droit d'habitation	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54
Droit d'opposition	Art. 48
Droit de préemption	Art. 48
Droit de rétention	Art. 31, 50
Droit exclusif	Art. 4, 6, 38
Droit d'usage particulier	Art. 7, 25, 26, 29, 32, 47

E

Eau chaude	Art. 7, 28
Election de domicile	Art. 56
Entrée en vigueur	Art. 57
Entretien	Art. 7, 12, 14, 18, 27, 32, 50
Escalier	Art. 7, 17, 24
Étanchéité	Art. 6, 7, 27
Exclusion	Art. 46, 54

F

Façade	Art. 7, 27
Fenêtre	Art. 6, 7, 12, 17
Ferblanterie	Art. 7
Fondations	Art. 7, 27
Fonds de rénovation	Art. 32, 45, 48, 50
Force obligatoire	Art. 3
Four	Art. 6
Frais d'administration	Art. 27
Frais et charges communs	Art. 13, 27ss, 45, 47, 50, 53
Fumée	Art. 21

G

Gaines	Art. 6, 7
Garage	Art. 6
Gel	Art. 15, 16
Gestion	Art. 13, 35, 50

H

Honoraires	Art. 27
Hypothèque légale	Art. 31, 50

I

Impôt	Art. 27, 50
Installations électriques	Art. 6, 7
Information	Art. 50
Intérêt	Art. 31
Interphone	Art. 6, 7
Isolation	Art. 6, 7

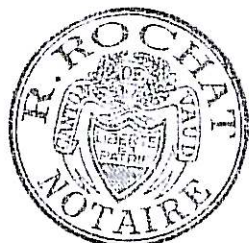
<u>J</u>		Réfection	Art. 27, 47
Jardin	Art. 7, 18	Règlement	Art. 1, 2, 3, 4, 8, 33, 45, 47, 48, 50, 55, 57
<u>L</u>		Remplacement	Art. 50
Loggia	Art. 6, 7	Renseignements	Art. 50
Lot	Art. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10ss, 38, 47, 48, 53	Réparation	Art. 12, 14, 27, 32, 50
		Répartition	Art. 28, 30, 35, 37, 47, 50
<u>M</u>		Représentation	Art. 39, 50
Majorité absolue	Art. 46	Responsabilité	Art. 8, 13
Majorité double	Art. 44, 47	Réunion	Art. 48
Majorité simple	Art. 44, 45	Réviseur	Art. 30, 33, 45, 50, 52
Majorités	Art. 44ss	Révocation	Art. 45, 49
Mention	Art. 3	Robinetterie	Art. 6
Mesures urgentes	Art. 50	<u>S</u>	
Modes de scrutin	Art. 43	Salissures	Art. 22
Modification	Art. 3, 5, 10, 12, 13, 14, 28, 45, 47, 48	Sanitaires	Art. 6
Monte-charge	Art. 24	Sanction	Art. 8, 45, 50, 55
Mur	Art. 6, 7, 17, 20, 27	Secrétaire	Art. 42
		Sécurité	Art. 12, 14, 15
<u>N</u>		Stationnement	Art. 24
Nomination	Art. 45, 49	Stores	Art. 6, 7
Normes applicables	Art. 2	Surcharge	Art. 20
Notification	Art. 51	Surveillance	Art. 50
<u>O</u>		<u>T</u>	
Odeurs	Art. 21	Tableau de répartition	Art. 4, 5, 6
Ordre du jour	Art. 36, 37	Tapage	Art. 21
<u>P</u>		Télécommunication	Art. 6, 7
Paiement	Art. 27, 31, 50, 53	Téléphone	Art. 6
Parties communes	Art. 4, 7, 8, 11, 12, 13, 23ss, 27, 29, 45, 47, 48, 50, 55	Télé-réseau	Art. 6, 7, 24, 45
		Télévision	Art. 6, 7
Parties privées	Art. 4, 6, 12, 13, 28, 45, 50	Terrasse	Art. 7, 18
Place	Art. 7	Toile de tente	Art. 6, 12
Plafond	Art. 6, 20	Toit	Art. 7, 27
Plan	Art. 4	Travaux	Art. 12, 13, 18, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Plancher	Art. 20	Travaux de construction	Art. 13, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Plantation	Art. 7, 18	Travaux d'entretien	Art. 12
Poêle	Art. 6	Travaux nécessaires	Art. 12, 18, 32, 35, 45, 50
Porte	Art. 6, 12	Travaux somptuaires	Art. 47, 48
Porte-fenêtre	Art. 6, 7	Travaux utiles	Art. 32, 35, 45, 47, 48
Principes comptables	Art. 30	Trépidations	Art. 13, 21
Présidence	Art. 40, 50	Tuyau	Art. 6
Président	Art. 41, 42, 45	<u>U</u>	
Procédure judiciaire	Art. 27, 50	Unanimité	Art. 44, 47, 48
Procès-verbal	Art. 42	Urgence	Art. 12, 13, 25, 41
Procuration	Art. 39, 40	Usufruit	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54
<u>Q</u>		Utilisation des lots	Art. 11, 13
Quorum	Art. 40, 41	Utilis. des parties communes	Art. 23, 26, 29
Quote-part	Art. 5, 28, 32	<u>V</u>	
<u>R</u>		Velux	Art. 6, 7
Radiateur	Art. 6	Ventilation	Art. 7
Radio	Art. 6, 7	Véranda	Art. 6, 7
Ramonage	Art. 19	Vidéophone	Art. 6, 7
Rectification judiciaire	Art. 5, 28	Vitrine	Art. 6, 7
Registre foncier	Art. 1, 3, 4	Voies de circulation	Art. 7, 27
		Volets	Art. 6, 7

Légalisation No 33'519.

Je soussigné ROLAND ROCHAT, notaire à Lausanne, atteste l'authenticité de la signature apposée en ma présence en pages dix-neuf et vingt par Monsieur Carlo Crespo. -----
Lausanne, le vingt-cinq avril deux mille sept. -----



PREMIERE EXPEDITION CONFORME
délivrée à l'AGENCE IMMOBILIERE DU LEMAN S.A.,
l'atteste :



REGISTRE FONCIER DE LAUSANNE

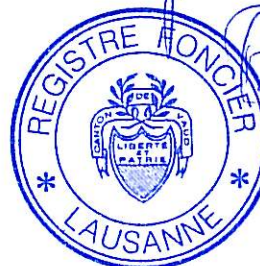
_____ Inscription opérée sous _____

No. 07/02067 le- 2 MAI 2007

Emolt Fr. 880.-

Timbre Fr. -.-

Le conservateur.



Shockey



Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la

PPE "Résidence Les Sauges"

Lausanne, le 17.05.2022

**Résumé des comptes annuels 2021
comparés avec le budget de l'exercice 2021
ainsi qu'avec les comptes effectifs 2020**

Récapitulation des débiteurs / créanciers copropriétaires au 31.12.2021

**Détermination des contributions trimestrielles budgétisées aux frais de
fonctionnement, chauffage et attribution au fonds de rénovation pour
l'exercice 2022**



PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

Comptes d'exploitation comparés des exercices	2022	2021	2021	2020
	Budget	Effectif	Budget	Effectif
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Versements des copropriétaires	115'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00
	115'000.00	105'000.00	105'000.00	105'000.00
Charges				
Frais de fonctionnement	65'000.00	63'157.05	63'000.00	74'240.25
Conciergerie et charges sociales	14'000.00	13'826.10	14'000.00	13'830.45
Entretien et réparation de l'immeuble	10'000.00	8'086.90	8'000.00	2'867.45
Travaux spéciaux / extraordinaires	0.00	0.00	0.00	17'599.75
Sinistres bâtiment (cas assurance)	0.00	(170.70)	0.00	499.60
Ascenseur	4'900.00	4'934.05	4'900.00	4'891.50
Téléphone ascenseur	0.00	0.00	0.00	0.00
Abonnements entretien	4'300.00	6'213.15	4'500.00	4'339.80
Assurances bâtiment	6'400.00	6'379.80	6'600.00	6'164.00
Electricité	3'000.00	2'533.50	3'000.00	2'581.80
Consommation d'eau	5'700.00	5'512.95	5'700.00	5'682.10
Honoraires administration PPE (USPI 14'000)	13'600.00	13'540.00	13'000.00	13'000.00
Frais divers et arrondis de répartition	200.00	120.00	400.00	120.00
Intérêts et frais bancaires	100.00	7.90	100.00	0.00
Recettes buanderie	(1'600.00)	(2'000.00)	(1'600.00)	(1'750.00)
Taxe ramassage déchets	4'400.00	4'173.40	4'400.00	4'413.80
Produits d'intérêts	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements, attribution et (dissolution)	15'000.00	15'000.00	15'000.00	(2'100.00)
Attribution au fonds de rénovation	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
Dissolution du fonds de rénovation	0.00	0.00	0.00	(17'100.00)
Frais de chauffage et consommation d'eau	35'000.00	27'428.55	27'000.00	24'036.55
Gaz	26'500.00	19'369.90	18'700.00	16'365.80
Ramonage	400.00	279.30	300.00	0.00
Entretien du brûleur, de la chaufferie	800.00	735.40	800.00	720.95
Electricité brûleur	1'000.00	798.75	1'000.00	767.70
Épuration, égoûts, arrondis	4'600.00	4'565.35	4'500.00	4'506.90
Frais administratifs, décomptes de chauffages	1'700.00	1'679.85	1'700.00	1'675.20
	115'000.00	105'585.60	105'000.00	96'176.80
Surplus / (Manco) de liquidités	0.00	(585.60)	0.00	8'823.20


PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

 Récapitulation des débiteurs / créanciers
 copropriétaires au 31.12.2021

PPE	Milieu	Nom	Prénom	Charges PPE	Répartition taxe évac. Déchets	Attest. Indiv. Copro.	Attribution au fonds de rénovation	Décompte chauffage	Total charges PPE	Acomptes 2021	Solde décompte	Part au fds de rénovation au 31.12.2021
1	51	Alvarez Vega	Constantino	2'980.63	231.86	30.00	765.00	1'650.57	5'658.05	(5'280.00)	378.05	4'590.00
2	51	Ferrantino	Angiolino	2'980.63	231.86	30.00	765.00	2'268.45	6'275.93	(5'980.00)	295.93	4'590.00
3	55	Mugnai	Liliana	3'214.40	231.86	30.00	825.00	1'055.23	5'356.49	(5'592.00)	(235.51)	4'950.00
4	41	Donoso	Francisco	2'396.21	231.86	30.00	615.00	2'209.48	5'482.55	(4'900.00)	582.55	3'690.00
5	48	Tran	Gaël & Chi	2'805.28	231.86	30.00	720.00	1'541.49	5'328.62	(5'244.00)	84.62	4'320.00
6	48	Margonis	Andreas Bruno	2'805.28	231.86	30.00	720.00	1'209.42	4'996.55	(4'840.00)	156.55	4'320.00
7	51	Bajrami	Afrim & Sabahate	2'980.63	231.86	30.00	765.00	2'579.22	6'586.70	(6'080.00)	506.70	4'590.00
8	51	Lauber	Peter	2'980.63	231.86	30.00	765.00	2'066.33	6'073.81	(5'980.00)	93.81	4'590.00
9	52	Ursan	Sorin	3'039.09	231.86	30.00	780.00	1'133.40	5'214.35	(5'256.00)	(41.65)	4'680.00
10	52	Giorgis	Christine	3'039.09	231.86	30.00	780.00	1'079.27	5'160.22	(5'356.00)	(195.78)	4'680.00
11	56	Muras	Manuel	3'272.86	231.86	30.00	840.00	593.29	4'968.01	(5'368.00)	(399.99)	5'040.00
12	56	Huynh	Van Dua & My An	3'272.86	231.86	30.00	840.00	1'199.05	5'573.77	(5'664.00)	(90.23)	5'040.00
13	53	Diserens	Georges & M.	3'097.51	231.86	30.00	795.00	1'025.78	5'180.15	(5'336.00)	(155.85)	4'770.00
14	0	Taruffi & Morand	R. & F. (S 30.06.21)	1'670.00	0.00	0.00	398.00	750.00	2'818.00	(2'818.00)	0.00	0.00
14	53	Perey	Raphaël	1'427.51	231.86	30.00	397.00	557.00	2'643.37	(2'818.00)	(174.63)	4'770.00
15	57	Gomez	Antonio	3'331.28	231.86	30.00	855.00	1'508.03	5'956.16	(5'944.00)	12.16	5'130.00
16	57	Daki	Najib	3'331.28	231.86	30.00	855.00	1'648.16	6'096.29	(6'248.00)	(151.71)	5'130.00
17	84	Canton	Richard	4'909.25	231.86	30.00	1'260.00	1'594.31	8'025.41	(8'148.00)	(122.59)	7'560.00
18	84	Snider & Togni	Igor & Carola	4'909.25	231.86	30.00	1'260.00	1'760.07	8'191.17	(8'148.00)	43.17	7'560.00
1000				58'443.65	4'173.40	540.00	15'000.00	27'428.55	105'585.60	(105'000.00)	585.60	90'000.00

Lausanne, le 06.05.2022 / V1



PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

Budget exercice 2022

Détermination des contributions trimestrielles budgétisées aux frais de fonctionnement, chauffage et attribution au fonds de rénovation pour l'exercice 2022

PPE Propriétaire	Coef. répart.	Frais de fonctionnement	Coef. répart.	Fonds de rénovation	Coef. répart.	Frais de Chauffage	Frais annuels budgétisés	Frais trimestriels budgétisés
	o/oo	CHF	o/oo	CHF	o/oo	CHF	CHF	CHF
1 Alvarez Vega Constantino	51	3'315.00	51	765.00	Budget estimatif	1'900.00	5'980.00	1'495.00
2 Ferrantino Angiolino	51	3'315.00	51	765.00		2'400.00	6'480.00	1'620.00
3 Mugnai Liliana	55	3'575.00	55	825.00		2'200.00	6'600.00	1'650.00
4 Donoso Francisco	41	2'665.00	41	615.00		2'600.00	5'880.00	1'470.00
5 Tran Gaël & Chi	48	3'120.00	48	720.00		2'000.00	5'840.00	1'460.00
6 Margonis Andreas Bruno	48	3'120.00	48	720.00		1'700.00	5'540.00	1'384.00
7 Bajrami Afrim & Sabahate	51	3'315.00	51	765.00		2'800.00	6'880.00	1'720.00
8 Lauber Peter (succ.)	51	3'315.00	51	765.00		2'800.00	6'880.00	1'720.00
9 Ursan Sorin	52	3'380.00	52	780.00		1'600.00	5'760.00	1'440.00
10 Giorgis Christine	52	3'380.00	52	780.00		1'500.00	5'660.00	1'415.00
11 Muras Manuel	56	3'640.00	56	840.00		1'000.00	5'480.00	1'370.00
12 Huynh Van Dua & My An	56	3'640.00	56	840.00		1'500.00	5'980.00	1'494.00
13 Diserens Georges & Monique	53	3'445.00	53	795.00		1'400.00	5'640.00	1'410.00
14 Perey Raphaël	53	3'445.00	53	795.00		1'700.00	5'940.00	1'485.00
15 Gomez Antonio	57	3'705.00	57	855.00		1'900.00	6'460.00	1'614.00
16 Daki Najib	57	3'705.00	57	855.00		2'000.00	6'560.00	1'640.00
17 Canton Richard	84	5'460.00	84	1'260.00		1'900.00	8'620.00	2'154.00
18 Snider Igor & Togni Carola	84	5'460.00	84	1'260.00		2'100.00	8'820.00	2'204.00
TOTAUX	1000	65'000.00	1000	15'000.00		35'000.00	115'000.00	28'745.00

Lausanne, le 06.05.2022 / V1



Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la

PPE "Résidence Les Sauges"

Lausanne, le 23.05.2023

**Résumé des comptes annuels 2022
comparés avec le budget de l'exercice 2022
ainsi qu'avec les comptes effectifs 2021**

Récapitulation des débiteurs / créanciers copropriétaires au 31.12.2022

**Détermination des contributions trimestrielles budgétisées aux frais de
fonctionnement, chauffage et attribution au fonds de rénovation pour
l'exercice 2023 (version 2)**



PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

Comptes d'exploitation comparés des exercices	2023	2022	2022	2021
	Budget V2	Effectif	Budget	Effectif
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Versements des copropriétaires	120'000.00	114'980.00	115'000.00	105'000.00
	120'000.00	114'980.00	115'000.00	105'000.00
Charges				
Frais de fonctionnement	70'000.00	61'161.40	65'000.00	63'157.05
Conciergerie et charges sociales	14'100.00	14'052.80	14'000.00	13'826.10
Entretien et réparation de l'immeuble	15'000.00	8'629.70	10'000.00	8'086.90
Travaux spéciaux / extraordinaires	0.00	0.00	0.00	0.00
Sinistres bâtiment (cas assurance)	0.00	0.00	0.00	(170.70)
Ascenseur	5'000.00	4'970.05	4'900.00	4'934.05
Abonnements entretien	4'200.00	3'078.70	4'300.00	6'213.15
Assurances bâtiment	6'400.00	6'169.20	6'400.00	6'379.80
Electricité	3'200.00	2'903.55	3'000.00	2'533.50
Consommation d'eau	5'500.00	5'158.20	5'700.00	5'512.95
Honoraires administration PPE (USPI 14'000)	13'600.00	13'540.00	13'600.00	13'540.00
Frais divers et arrondis de répartition	150.00	120.00	200.00	120.00
Intérêts et frais bancaires	50.00	15.80	100.00	7.90
Recettes buanderie	(1'400.00)	(1'650.00)	(1'600.00)	(2'000.00)
Taxe ramassage déchets	4'200.00	4'173.40	4'400.00	4'173.40
Produits d'intérêts	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements, attribution et (dissolution)	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
Attribution au fonds de rénovation	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
Dissolution du fonds de rénovation	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais de chauffage et consommation d'eau	35'000.00	29'636.20	35'000.00	27'428.55
Gaz	26'100.00	21'357.20	26'500.00	19'369.90
Ramonage	400.00	0.00	400.00	279.30
Entretien du brûleur, de la chaufferie	800.00	735.40	800.00	735.40
Electricité brûleur	1'000.00	813.30	1'000.00	798.75
Epuration, égoûts, arrondis	5'000.00	5'059.75	4'600.00	4'565.35
Frais administratifs, décomptes de chauffages	1'700.00	1'670.55	1'700.00	1'679.85
	120'000.00	105'797.60	115'000.00	105'585.60
Surplus / (Manco) de liquidités	0.00	9'182.40	0.00	(585.60)

Lausanne, le 23.05.2023 / V2


PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne
Récapitulation des débiteurs / créanciers
copropriétaires au 31.12.2022

PPE	Milieu	Nom	Prénom	Charges PPE	Répartition taxe évac. Déchets	Attest. Indiv. Copro.	Attribution au fonds de rénovation	Décompte chauffage	Total charges PPE	Acomptes 2022	Solde décompte	Part au fds de rénovation au 31.12.2022
1	51	Alvarez Vega	Constantino	2'878.85	231.86	30.00	765.00	1'578.98	5'484.68	(5'980.00)	(495.32)	5'355.00
2	51	Ferrantino	Angiolino	2'878.85	231.86	30.00	765.00	1'881.22	5'786.92	(6'480.00)	(693.08)	5'355.00
3	55	Mugnai	Liliana	3'104.64	231.86	30.00	825.00	1'136.37	5'327.87	(6'600.00)	(1'272.13)	5'775.00
4	41	Donoso	Francisco	2'314.37	231.86	30.00	615.00	1'755.99	4'947.21	(5'880.00)	(932.79)	4'305.00
5	48	Tran	Gaël & Chi	2'709.50	231.86	30.00	720.00	1'959.61	5'650.97	(5'840.00)	(189.03)	5'040.00
6	48	Margonis	Andreas Bruno	2'709.50	231.86	30.00	720.00	1'288.05	4'979.41	(5'536.00)	(556.59)	5'040.00
7	51	Bajrami	Afrim & Sabahate	2'878.85	231.86	30.00	765.00	2'769.24	6'674.94	(6'880.00)	(205.06)	5'355.00
8	51	Lauber	Peter	2'878.85	231.86	30.00	765.00	2'323.98	6'229.68	(6'880.00)	(650.32)	5'355.00
9	52	Ursan	Sorin	2'935.30	231.86	30.00	780.00	1'288.59	5'265.74	(5'760.00)	(494.26)	5'460.00
10	52	Giorgis	Christine	2'935.30	231.86	30.00	780.00	1'362.68	5'339.83	(5'660.00)	(320.17)	5'460.00
11	56	Muras	Manuel	3'161.09	231.86	30.00	840.00	861.54	5'124.48	(5'480.00)	(355.52)	5'880.00
12	56	Huynh	Van Dua & My An	3'161.09	231.86	30.00	840.00	1'298.15	5'561.09	(5'976.00)	(414.91)	5'880.00
13	53	Diserens	Georges & M.	2'991.74	231.86	30.00	795.00	1'196.27	5'244.87	(5'640.00)	(395.13)	5'565.00
14	53	Perey	Raphaël	2'991.74	231.86	30.00	795.00	1'482.62	5'531.22	(5'940.00)	(408.78)	5'565.00
15	57	Gomez	Antonio	3'217.54	231.86	30.00	855.00	1'835.85	6'170.24	(6'456.00)	(285.76)	5'985.00
16	57	Daki	Najib	3'217.54	231.86	30.00	855.00	1'892.85	6'227.24	(6'560.00)	(332.76)	5'985.00
17	84	Canton	Richard	4'741.63	231.86	30.00	1'260.00	1'859.48	8'122.97	(8'616.00)	(493.03)	8'820.00
18	84	Snider & Togni	Igor & Carola	4'741.63	231.86	30.00	1'260.00	1'864.75	8'128.24	(8'816.00)	(687.76)	8'820.00
1000				56'448.00	4'173.40	540.00	15'000.00	29'636.20	105'797.62	(114'980.00)	(9'182.40)	105'000.00

Lausanne, le 11.05.2023 / V1



PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

Budget exercice 2023

Détermination des contributions trimestrielles budgétisées aux frais de fonctionnement, chauffage et attribution au fonds de rénovation pour l'exercice 2023

PPE Propriétaire	Coef. répart. o/oo	Frais de fonctionnement CHF	Coef. répart. o/oo	Fonds de rénovation CHF	Coef. répart. o/oo	Frais de Chauffage CHF	Frais annuels budgétisés CHF	Frais trimestriels budgétisés CHF
1 Alvarez Vega Constantino	51	3'570.00	51	765.00	Budget estimatif	1'900.00	6'235.00	1'559.00
2 Ferrantino Angiolino	51	3'570.00	51	765.00		2'400.00	6'735.00	1'684.00
3 Mugnai Liliana	55	3'850.00	55	825.00		1'600.00	6'275.00	1'569.00
4 Donoso Francisco	41	2'870.00	41	615.00		2'600.00	6'085.00	1'521.00
5 Tran Gaël & Chi	48	3'360.00	48	720.00		2'100.00	6'180.00	1'545.00
6 Margonis Andreas Bruno	48	3'360.00	48	720.00		1'700.00	5'780.00	1'444.00
7 Bajrami Afrim & Sabahate	51	3'570.00	51	765.00		2'900.00	7'235.00	1'809.00
8 Lauber Peter (succ.)	51	3'570.00	51	765.00		2'800.00	7'135.00	1'784.00
9 Ursan Sorin	52	3'640.00	52	780.00		1'600.00	6'020.00	1'505.00
10 Giorgis Christine	52	3'640.00	52	780.00		1'600.00	6'020.00	1'505.00
11 Muras Manuel	56	3'920.00	56	840.00		1'000.00	5'760.00	1'440.00
12 Huynh Van Dua & My An	56	3'920.00	56	840.00		1'500.00	6'260.00	1'564.00
13 Diserens Georges & Monique	53	3'710.00	53	795.00		1'400.00	5'905.00	1'476.00
14 Perey Raphaël	53	3'710.00	53	795.00		1'700.00	6'205.00	1'551.00
15 Gomez Antonio	57	3'990.00	57	855.00		2'000.00	6'845.00	1'710.00
16 Daki Najib	57	3'990.00	57	855.00		2'000.00	6'845.00	1'711.00
17 Canton Richard	84	5'880.00	84	1'260.00		2'000.00	9'140.00	2'284.00
18 Snider Igor & Togni Carola	84	5'880.00	84	1'260.00		2'200.00	9'340.00	2'334.00
TOTAUX	1000	70'000.00	1000	15'000.00		35'000.00	120'000.00	29'995.00

Lausanne, le 23.05.2023 / V2



Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la

PPE "Résidence Les Sauges"

Lausanne, le 28.05.2024

**Résumé des comptes annuels 2023
comparés avec le budget de l'exercice 2023
ainsi qu'avec les comptes effectifs 2022**

Récapitulation des débiteurs / créanciers copropriétaires au 31.12.2023

**Détermination des contributions trimestrielles budgétisées aux frais de
fonctionnement, chauffage et attribution au fonds de rénovation pour
l'exercice 2024**



PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

Comptes d'exploitation comparés des exercices	2024	2023	2023	2022
	Budget	Effectif	Budget V2	Effectif
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Versements des copropriétaires	120'000.00	119'980.00	120'000.00	114'980.00
	120'000.00	119'980.00	120'000.00	114'980.00
Charges				
Frais de fonctionnement	70'000.00	63'531.20	70'000.00	61'161.40
Conciergerie et charges sociales	14'100.00	13'843.05	14'100.00	14'052.80
Entretien et réparation de l'immeuble	15'000.00	5'853.75	15'000.00	8'629.70
Travaux spéciaux / extraordinaires	0.00	0.00	0.00	0.00
Sinistres bâtiment (cas assurance)	0.00	0.00	0.00	0.00
Ascenseur	5'000.00	5'116.65	5'000.00	4'970.05
Abonnements entretien	4'200.00	6'408.25	4'200.00	3'078.70
Assurances bâtiment	6'400.00	7'117.00	6'400.00	6'169.20
Electricité	3'200.00	3'692.60	3'200.00	2'903.55
Consommation d'eau	5'500.00	4'676.30	5'500.00	5'158.20
Honoraires administration PPE (USPI 14'000)	13'600.00	13'540.00	13'600.00	13'540.00
Frais divers et arrondis de répartition	150.00	254.00	150.00	120.00
Intérêts et frais bancaires	50.00	15.80	50.00	15.80
Recettes buanderie	(1'400.00)	(1'400.00)	(1'400.00)	(1'650.00)
Taxe ramassage déchets	4'200.00	4'413.80	4'200.00	4'173.40
Produits d'intérêts	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements, attribution et (dissolution)	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
Attribution au fonds de rénovation	15'000.00	15'000.00	15'000.00	15'000.00
Dissolution du fonds de rénovation	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais de chauffage et consommation d'eau	35'000.00	32'799.15	35'000.00	29'636.20
Gaz	26'100.00	24'245.40	26'100.00	21'357.20
Ramonage	400.00	437.75	400.00	0.00
Entretien du brûleur, de la chaufferie	800.00	769.60	800.00	735.40
Electricité brûleur	1'000.00	1'015.25	1'000.00	813.30
Epuration, égoûts, arrondis	5'000.00	4'634.25	5'000.00	5'059.75
Frais administratifs, décomptes de chauffages	1'700.00	1'696.90	1'700.00	1'670.55
	120'000.00	111'330.35	120'000.00	105'797.60
Surplus / (Manco) de liquidités	0.00	8'649.65	0.00	9'182.40

Lausanne, le 17.05.2024



PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

Récapitulation des débiteurs / créanciers
copropriétaires au 31.12.2023

PPE	Milieu	Nom	Prénom	Charges PPE	Répartition taxe évac. Déchets	Attest. Indiv. Copro.	Attribution au fonds de rénovation	Décompte chauffage	Total charges PPE	Acomptes 2023	Solde décompte	Part au fds de rénovation au 31.12.2023
1	51	Alvarez Vega	Constantino	2'987.46	245.20	30.00	765.00	1'498.20	5'525.86	(6'236.00)	(710.14)	6'120.00
2	51	Ferrantino	Angiolino	2'987.46	245.20	30.00	765.00	1'860.48	5'888.14	(6'736.00)	(847.86)	6'120.00
3	55	Mugnai	Liliana	3'221.77	245.20	30.00	825.00	1'074.39	5'396.36	(6'276.00)	(879.64)	6'600.00
4	41	Donoso	Francisco	2'401.68	245.20	30.00	615.00	2'047.95	5'339.83	(6'084.00)	(744.17)	4'920.00
5	48	Tran	Gaël & Chi	2'811.72	245.20	30.00	720.00	2'448.87	6'255.79	(6'180.00)	75.79	5'760.00
6	48	Margonis	Andreas Bruno	2'811.72	245.20	30.00	720.00	1'632.34	5'439.26	(5'776.00)	(336.74)	5'760.00
7	51	Bajrami	Afrim & Sabahate	2'987.46	245.20	30.00	765.00	3'517.03	7'544.69	(7'236.00)	308.69	6'120.00
8	51	Lauber	Peter	2'987.46	245.20	30.00	765.00	2'768.29	6'795.95	(7'136.00)	(340.05)	6'120.00
9	52	Ursan	Sorin	3'046.04	245.20	30.00	780.00	1'299.40	5'400.64	(6'020.00)	(619.36)	6'240.00
10	52	Giorgis	Christine	3'046.04	245.20	30.00	780.00	1'560.38	5'661.62	(6'020.00)	(358.39)	6'240.00
11	56	Muras	Manuel	3'280.35	245.20	30.00	840.00	1'058.43	5'453.98	(5'760.00)	(306.03)	6'720.00
12	56	Huynh	Van Dua & My An	3'280.35	245.20	30.00	840.00	1'250.82	5'646.37	(6'256.00)	(609.63)	6'720.00
13	53	Diserens	Georges & M.	3'104.61	245.20	30.00	795.00	1'407.46	5'582.27	(5'904.00)	(321.73)	6'360.00
14	53	Perey	Raphaël	3'104.61	245.20	30.00	795.00	1'723.19	5'898.00	(6'204.00)	(306.00)	6'360.00
15	57	Gomez	Antonio	3'338.92	245.20	30.00	855.00	1'234.06	5'703.18	(6'840.00)	(1'136.83)	6'840.00
16	57	Daki	Najib	3'338.92	245.20	30.00	855.00	2'220.27	6'689.39	(6'844.00)	(154.61)	6'840.00
17	84	Canton	Richard	4'920.52	245.20	30.00	1'260.00	1'997.65	8'453.37	(9'136.00)	(682.63)	10'080.00
18	84	Snider & Togni	Igor & Carola	4'920.52	245.20	30.00	1'260.00	2'199.96	8'655.68	(9'336.00)	(680.32)	10'080.00
1000				58'577.60	4'413.60	540.00	15'000.00	32'799.15	111'330.37	(119'980.00)	(8'649.65)	120'000.00

Lausanne, le 17.05.2024



PPE "Résidence Les Sauges"
Lausanne

Budget exercice 2024

Détermination des contributions trimestrielles budgétisées aux frais de
fonctionnement, chauffage et attribution au fonds de rénovation pour l'exercice 2024

PPE	Propriétaire	Coeff. répart. o/oo	Frais de fonctionnement CHF	Coeff. répart. o/oo	Fonds de rénovation CHF	Coeff. répart. o/oo	Coeff. répart. o/oo	Frais de Chauffage CHF	Frais annuels budgétisés CHF	Frais trimestriels budgétisés CHF
1	Alvarez Vega Constantino	51	3'570.00	51	765.00	51	Budget estimatif	1'900.00	6'235.00	1'559.00
2	Ferrantino Angiolino	51	3'570.00	51	765.00	51		2'400.00	6'735.00	1'684.00
3	Mugnai Liliana	55	3'850.00	55	825.00	55		1'600.00	6'275.00	1'569.00
4	Donoso Francisco	41	2'870.00	41	615.00	41		2'600.00	6'085.00	1'521.00
5	Tran Gaël & Chi	48	3'360.00	48	720.00	48		2'100.00	6'180.00	1'545.00
6	Margonis Andreas Bruno	48	3'360.00	48	720.00	48		1'700.00	5'780.00	1'444.00
7	Bajrami Afrim & Sabahate	51	3'570.00	51	765.00	51		2'900.00	7'235.00	1'809.00
8	Lauber Peter (succ.)	51	3'570.00	51	765.00	51		2'800.00	7'135.00	1'784.00
9	Ursan Sorin	52	3'640.00	52	780.00	52		1'600.00	6'020.00	1'505.00
10	Giorgis Christine	52	3'640.00	52	780.00	52		1'600.00	6'020.00	1'505.00
11	Muras Manuel	56	3'920.00	56	840.00	56		1'000.00	5'760.00	1'440.00
12	Huynh Van Dua & My An	56	3'920.00	56	840.00	56		1'500.00	6'260.00	1'564.00
13	Diserens Georges & Monique	53	3'710.00	53	795.00	53		1'400.00	5'905.00	1'476.00
14	Perey Raphaël	53	3'710.00	53	795.00	53		1'700.00	6'205.00	1'551.00
15	Gomez Antonio	57	3'990.00	57	855.00	57		2'000.00	6'845.00	1'710.00
16	Daki Najib	57	3'990.00	57	855.00	57		2'000.00	6'845.00	1'711.00
17	Canton Richard	84	5'880.00	84	1'260.00	84		2'000.00	9'140.00	2'284.00
18	Snider Igor & Togni Carola	84	5'880.00	84	1'260.00	84		2'200.00	9'340.00	2'334.00
	TOTAUX	1000	70'000.00	1000	15'000.00			35'000.00	120'000.00	29'995.00

Lausanne, le 17.05.2024