

**Appartement
de 5,5 pièces**
Dossier n° 11389/101



**PPE « Eden-Roc »
Route de la Roche 8
1073 SAVIGNY**

Situation de l'objet

Cet appartement en PPE, lot no 2, se situe au sud-ouest de Savigny, plus particulièrement à la Claie-aux-Moines et dans le quartier résidentiel en amont de la route principale. Il se trouve en bordure d'un cordon boisé longeant le ruisseau « La Chandelar ». La PPE comprend 6 logements, 3 locaux commerciaux et un parking extérieur. Sa situation est calme et toutes les facilités sont à proximité immédiate, notamment un arrêt de bus à 8 minutes à pied, les accès autoroutiers de Lutry et Vennes sont distants de 6 à 8 km.

Informations complémentaires

Environnement	quartier résidentiel
Commerce (km)	3
Orientation	Sud-Ouest
Taux fiscal de la commune	69 %
Taux impôt foncier	1.2 ‰

Plan de situation



Salon – Salle à manger



Cuisine



Chambres



Salles de bains



Terrasse et place de parc



Descriptif

Il s'agit d'un grand appartement de 5,5 pièces d'environ 116 m² de surface utile principale, sis au rez-supérieur. Il est traversant avec toutes les orientations et bénéficie d'un balcon sud et par servitude sur le fonds voisin, d'une terrasse ouest d'environ 100 m² et d'une place de parc extérieur, également en servitude. Les aménagements intérieurs sont de différentes époques (d'origine pour les salles d'eau et rénovés ou remplacés pour l'agencement de cuisine et pour les fenêtres). Il est habitable en l'état, toutefois un rafraîchissement des revêtements est à prévoir. Le sol de la terrasse est également à refaire.

Les parties jour et nuit sont bien délimitées entre elles. La partie de jour, sise au sud et à l'ouest comprend l'entrée, le wc visiteurs, un couloir de distribution avec armoires et reliant la partie nuit, 1 chambre (bureau) avec accès au balcon, un grand séjour / salle à manger d'environ 24 m² avec cheminée d'agrément et accès au balcon et à la terrasse, une cuisine agencée semi-ouverte sur la salle à manger. La partie nuit séparée par une porte de communication, comprend 3 chambres de respectivement 14 m², 9 m² et 12 m² orientées à l'est, au nord et à l'ouest, une salle de bains ajourée et un WC-douche.

Une place de parc extérieure (no 30) et une cave font parties intégrantes de cet objet.

Nombre de pièces	5,5
Nombre de chambres	4
Surface pondérée	123 m ²
Balcon	14 m ²
Terrasse en servitude	100 m ²
Millièmes	170 ‰

Informations sur la construction

Habitation collective construite en 1987.

Eléments de construction massive et probablement en béton armé, avec excavation totale. Fondations par radier et dalles en béton armé. La toiture à 2 pans, isolée avec fenêtres rampantes et balcon-baignoire. Couverture en tuiles mécaniques, probablement en Eternit, ferblanterie en cuivre. Les façades crépies avec terpine en tuiles plates. Le balcon en structure et parapet en béton armée. Murs intérieurs probablement en brique et maçonnerie. Equipé d'un chauffage central à mazout, chaudière remplacée en 2012, diffusion de la chaleur par le sol.

Informations générales - Equipements

Année de construction	1987
Etat général	bon
Etat intérieur	à rafraîchir
Etat de l'enveloppe extérieure	bon
Chauffage	mazout

Nombre de place de parc incluse

Place de parc extérieure (n° 30)	1
----------------------------------	---

Prix de vente **CHF 850 000**

Informations financières

Charges annuelles PPE.	~ CHF 10'000
Fonds de rénovation au 31.12.2025	~ CHF 93'000
Disponibilité	de suite
Forme juridique de propriété	PPE

Renseignements complémentaires et visites

Stéphane Dupuis
Tél. 021 212 71 83 - e-mail : stephane.dupuis@bcv.ch

*Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives
Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans
autorisation.*

Extrait du registre foncier Bien-fonds Savigny / 320

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5611 Savigny
 Tenue du registre foncier fédérale
 Numéro d'immeuble 320
 Forme de registre foncier fédérale
 E-GRID CH674587428329
 Surface 1'087 m², numérique
 Mutation 11.02.2011 009-2011/238/0 SAU

Autre(s) plan(s):

No plan:

Désignation de la situation 5
 Route de la Roche 8

Couverture du sol Bâtiment(s), 264 m²
 Accès, place privée, 312 m²
 Forêt, 108 m²
 Jardin, 403 m²

Bâtiments/Constructions

Habitation, N° d'assurance:
 1322a, 260 m²
 Surface totale 261 m²
 (sur plusieurs immeubles)
 Bâtiment commercial, N°
 d'assurance: 1322b, 4 m²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00 1988

Propriété

PPE Savigny 5611/1384 pour 160/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
PPE Savigny 5611/1385 pour 170/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
PPE Savigny 5611/1386 pour 165/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
PPE Savigny 5611/1387 pour 170/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
PPE Savigny 5611/1388 pour 140/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
PPE Savigny 5611/1389 pour 150/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
PPE Savigny 5611/1390 pour 26/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
	24.07.1989 009-157507 Modification de PPE
PPE Savigny 5611/1391 pour 13/1'000	28.12.1988 009-155191 Constitution de PPE
	24.07.1989 009-157507 Modification de PPE
	19.08.1997 009-177953 Modification de PPE
PPE Savigny 5611/1396 pour 6/1'000	24.07.1989 009-157507 Modification de PPE
	19.08.1997 009-177953 Modification de PPE

Mentions

28.12.1988 009-155193 Gages sur les parts ID.009-2001/000131
 24.03.2017 009-2017/946/0 Administrateur : Bernard Nicod SA à Lausanne ID.009-2017/000542

Servitudes

16.12.1981 009-133782	(C) Canalisation(s) d'égouts et droits accessoires ID.009-2000/004700 en faveur de Savigny la Commune, Savigny
28.12.1988 009-155184	(D) Constructions : Empiètement ID.009-2001/000135 à charge de B-F Savigny 5611/295
26.07.1989 009-157525	(C) Usage : Empiètement de places de parc ID.009-2001/000136 en faveur de B-F Savigny 5611/295
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No 30 ID.009-2001/000137 en faveur de PPE Savigny 5611/1385 10.10.2003 009-2003/1767/0
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No. 22 ID.009-2001/000138 en faveur de PPE Savigny 5611/1390
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No. 23 ID.009-2001/000139 en faveur de PPE Savigny 5611/1390 21.03.2019 018-2019/2539/0
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No. 24 ID.009-2001/000140 en faveur de PPE Savigny 5611/1389
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No. 26 ID.009-2001/000141 en faveur de PPE Savigny 5611/1387

26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No. 27 ID.009-2001/000142 en faveur de PPE Savigny 5611/1386	
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No. 28 ID.009-2001/000143 en faveur de PPE Savigny 5611/1388	
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No 25 ID.009-2003/001092 en faveur de PPE Savigny 5611/1387	30.09.2014 009-2014/2938/0
26.07.1989 009-157526	(C) Usage de place de parc No 29 ID.009-2007/000477 en faveur de PPE Savigny 5611/1384	31.07.2007 009-2007/1215/0
26.07.1989 009-157527	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.009-2001/000144 à charge de B-F Savigny 5611/295 à charge de B-F Savigny 5611/299 à charge de B-F Savigny 5611/874	
26.07.1989 009-157529	(C) Usage de buanderie ID.009-2001/000145 en faveur de B-F Savigny 5611/295 en faveur de B-F Savigny 5611/874	
01.11.2013 009-2013/3386/0	(C) Usage de local et d'installations de chauffage ID.009-2014/000087 en faveur de B-F Savigny 5611/295 en faveur de B-F Savigny 5611/299 en faveur de B-F Savigny 5611/874	
08.07.2019 018-2019/6611/0	(C) Usage de la place de parc extérieure n° 21 ID.018-2019/004738 en faveur de PPE Savigny 5611/1388	08.07.2019 018-2019/6611/0

Charges foncières

01.11.2013 009-2013/3386/0	(C) Usage : Obligation de fournir du chauffage, Fr.1.00 ID.009-2014/000086 en faveur de B-F Savigny 5611/295 en faveur de B-F Savigny 5611/299 en faveur de B-F Savigny 5611/874
----------------------------	---

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

<p>Servitude, Canalisation(s) d'égouts et droits accessoires, ID.009-2000/004700</p> <p>Servitude, Constructions : Empiètement, ID.009-2001/000135</p> <p>Servitude, Usage : Empiètement de places de parc, ID.009-2001/000136</p>	<p>La présente servitude s'exerce conformément au tracé figuré sur les plans ci-annexés.</p> <p>La servitude comprend d'une part le maintien des canalisations et des ouvrages annexes et d'autre part tous les droits accessoires nécessaires au service, notamment les droits d'accès et de fouille pour l'entretien. La remise en état des lieux se fera aux frais de la Commune bénéficiaire.</p> <p>Cette servitude est constituée pour une durée illimitée.</p> <p>Cette servitude s'exerce par le mur mitoyen entre les parcelles 295 et 320 conformément au plan ci-annexé.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No 30, ID.009-2001/000137</p>	<p>Sur la parcelle 295 se trouvent 4 places de parc figurées en teinte blanche sur le plan ci-annexé. Les 2 places sises à la limite séparative des parcelles 874 et 320, empiètent sur ces biens-fonds conformément à deux bandes de terrain figurées en teinte orange sur le plan ci-annexé. Le propriétaire du fonds dominant aura le droit de maintenir et d'utiliser les places de parc dans leur largeur totale soit en empiétant sur les parcelles 874 et 320. L'entretien de ces places de parc incombe au propriétaire du fonds dominant.</p> <p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 30 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc.</p> <p>La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No. 22, ID.009-2001/000138</p>	<p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 22 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc.</p> <p>La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No. 23, ID.009-2001/000139</p>	<p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 23 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc.</p> <p>La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No. 24, ID.009-2001/000140</p>	<p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 24 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc.</p> <p>La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No. 26, ID.009-2001/000141</p>	<p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 26 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc.</p> <p>La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et</p>

<p>Servitude, Usage de place de parc No. 27, ID.009-2001/000142</p>	<p>déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320. La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 27 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc. La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No. 28, ID.009-2001/000143</p>	<p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 28 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc. La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules, ID.009-2001/000144</p>	<p>Ce droit s'exerce sur la parcelle figurée en teinte jaune sur le plan ci-annexé. Il s'agit d'une place goudronnée. Les frais d'entretien de ce passage se répartiront au prorata du nombre de places de parc sises sur chacun des fonds dominants.</p>
<p>Servitude, Usage de buanderie, ID.009-2001/000145</p>	<p>Les propriétaires des fonds dominants auront le droit d'utiliser le local de buanderie sis au Nord-Ouest du rez-de-chaussée du bâtiment construit sur la parcelle 320. Le local objet de dite servitude est figuré en teinte verte sur le plan ci-annexé. Cette servitude comporte également le droit d'accès à ce local par l'entrée et les parties communes de la propriété par étages constituée sur le fonds servant. L'utilisation de la buanderie se fera conformément au règlement spécial qui sera édicté par l'administration de la propriété par étages, d'entente avec les propriétaires des parcelles 295 et 874.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No 25, ID.009-2003/001092</p>	<p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 25 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc. La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Servitude, Usage de place de parc No 29, ID.009-2007/000477</p>	<p>La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 29 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc. La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.</p>
<p>Charge foncière, Usage : Obligation de fournir du chauffage, Fr.1.00, ID.009-2014/000086</p>	<p>1. Cette charge a pour objet de garantir la fourniture du chauffage (comprenant l'eau chaude) par la parcelle 320 de Savigny en faveur des parcelles 295, 299 et 874 de Savigny. Les installations de chauffage qui se trouvent au rez-de-chaussée du bâtiment numéro 1322a d'assurance-incendie sis sur la parcelle 320 de Savigny sont d'ores et déjà en fonction à ce jour. Sauf cas de force majeure, ledit bien-fonds s'engage à ne rien entreprendre qui empêcherait les parcelles 295, 299 et 874 de Savigny de bénéficier desdites installations. Si le fonds servant ne respectait pas son obligation, les fonds dominants auraient chacun le droit d'exploiter ou de faire exploiter eux-mêmes les installations édifiées sur le fonds servant, sans préjudice aux dommages-intérêts qu'ils seraient en droit d'exiger. Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement et de rénovation du local et des installations servant au chauffage, ainsi que tous ceux liés à l'exploitation seront supportés dans les proportions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle 295 de Savigny : 4%; - parcelle 299 de Savigny : 47.5%; - parcelle 320 de Savigny : 42.5%; - parcelle 874 de Savigny : 6%. <p>2. La valeur de la charge foncière s'élève au montant de : un franc.</p> <p>3. La valeur susmentionnée ne sera pas indexée et ne fera l'objet d'aucun amortissement.</p> <p>4. La durée de la présente charge foncière est indéterminée. Toutefois, après 30 ans à compter de ce jour, chacune des parties peut la dénoncer un an à l'avance.</p>
<p>Servitude, Usage de local et d'installations de chauffage, ID.009-2014/000087</p>	<p>Cette servitude permet aux fonds dominants d'utiliser, sans limite de durée, en commun avec le fonds servant, et maintenir le local, les installations de chauffage et les installations annexes (telles les citernes et les raccordements nécessaires) se trouvant dans le local de chaufferie du rez-de-chaussée du bâtiment numéro 1322a d'assurance-incendie sis sur la parcelle 320 de Savigny. Lesdites installations servent non seulement au chauffage des fonds dominants mais également au chauffage du bâtiment et installations sis sur le fonds servant. Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement et de rénovation du local et des installations servant au chauffage, ainsi que tous ceux liés à l'exploitation seront supportés dans les proportions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle 295 de Savigny : 4%; - parcelle 299 de Savigny : 47.5%; - parcelle 320 de Savigny : 42.5%; - parcelle 874 de Savigny : 6%. <p>Les propriétaires des parcelles 295, 299 et 874 de Savigny disposent d'un droit de passage pour accéder au local de chaufferie dans lequel se trouve les installations de chauffage, ainsi que pour accéder aux installations annexes, par le chemin le moins dommageable et en cas de nécessité uniquement. Pour le cas où l'une et/ou l'autre des parcelles 295, 299, 320 et 874 de Savigny n'utiliserai(en)t plus les installations de chauffage, son/leur propriétaire devra/devront verser aux parcelles poursuivant l'exploitation de celui-ci une indemnité couvrant la totalité des frais de redimensionnement et de modifications des installations. Ces frais seront fixés à dire d'expert, l'expert étant choisi d'un commun accord entre les parcelles (295, 299, 320 et 874) concernées. A défaut d'entente sur la nomination de l'expert, celui-ci sera désigné par le président de la Cour civile du Tribunal Cantonal vaudois. Tous les frais d'expertise seront à la charge de la (des) parcelle(s) renonçant au bénéfice des installations de chauffage. Les travaux de redimensionnement et de modification des installations seront effectués par les soins du propriétaire du fonds servant. Dans cette hypothèse, le(s) fonds dominant(s) renonçant ne pourra(ont) prétendre à aucune indemnité quelconque et la radiation de son/leur droit pourra intervenir au Registre foncier sans rachat quelconque.</p>

Mention, Administrateur : Non spécifié.

Bernard Nicod SA à
Lausanne, ID.009-
2017/000542

Servitude, Usage de la place de parc extérieure n°

21, ID.018-2019/004738

L'assiette de la servitude figure en violet sur le plan annexé.

Cette servitude donne le droit à sa bénéficiaire ou son ayant droit, d'utiliser la place de parc extérieure numéro 21 sise sur les parcelles 295 et 230 de la Commune de Savigny pour le stationnement des véhicules automobiles immatriculés, étant ici précisé que l'assiette de la servitude d'«Empiètement de place de parc» numéro ID 009-2001/000136, grevant la parcelle 320 de la Commune de Savigny demeure inchangée.

Le bénéficiaire a l'obligation d'entretenir à ses frais la place qui lui est attribuée et de maintenir la partie grevée en bon état, soit de façon à ce qu'elle présente en permanence un aspect soigné et agréable pour l'ensemble des copropriétaires.

Tous dépôts quelconques y sont prohibés.

La servitude personnelle ici constituée est stipulée cessible et transmissible par succession, de telle sorte que leur bénéficiaire pourra librement et aux conditions qu'il fixera, la céder individuellement à des tiers en tout ou en partie. En outre, tout bénéficiaire pourra en tout temps la transformer en servitude foncière, qui pourra alors être librement attribuée à une parcelle ou redevenir une servitude personnelle, cessible, successible et transmissible.

Cette servitude est constituée pour une durée indéterminée.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché
Les contre-inscriptions des servitudes (DUT)	Affiché
IDE pour les personnes physiques	Affiché

Extrait du registre foncier Propriété par étages Savigny / 1385



Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5611 Savigny
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1385
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH827969656544
Immeuble de base	B-F Savigny 5611/320
Quote-part	170/1000
Droit exclusif	Rez supérieur Ouest : appartement de 116 m2 env. avec balcon de 14 m2 env. constituant le lot 2 du plan.

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 475'000.00 2025 (13.01.2026)

Propriété

Propriété individuelle

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (IDE: CHE-105.934.376) 19.05.2025 018-2025/5377/0 Réalisation forcée

Mentions

28.12.1988 009-155192 Règlement de PPE ID.009-2001/000133

Servitudes

26.07.1989 009-157526	(D) Usage de place de parc No 30 ID.009-2001/000137 à charge de B-F Savigny 5611/320	10.10.2003 009-2003/1767/0
	Primé par droit de gage ID.009-2001/000051	10.10.2003 009-2003/1767/0
	Primé par droit de gage ID.009-2001/000052	10.10.2003 009-2003/1767/0
26.07.1989 009-157528	(D) Usage de terrasse ID.009-2001/000134 à charge de B-F Savigny 5611/295 à charge de B-F Savigny 5611/874	10.10.2003 009-2003/1767/0

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Exercices des droits

Mention, Règlement de PPE, ID.009-2001/000133 Selon règlement d'administration et d'utilisation annexé.

Servitude, Usage de terrasse, ID.009-2001/000134

L'attributaire du fonds dominant pourra jouir de la terrasse figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. Cette terrasse est située au premier étage du bâtiment construit sur le fonds servant. Les frais d'entretien seront supportés par le bénéficiaire.
Modification 2003/1767 :
Valorim S.A., en sa qualité de propriétaire des fonds dominant et servant de la servitude de terrasse No ID 2001/000134, déclare modifier l'assiette de cette servitude conformément au plan ci-annexé. Ensuite de cette modification, la parcelle 874 devient également fonds servant de dite servitude. Valorim S.A. accepte cette extension en sa qualité de propriétaire de la parcelle 874.
Aucune autre modification n'est apportée à cette servitude.

Servitude, Usage de place de parc No 30, ID.009-2001/000137

La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 30 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc. La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.

Droits de gage immobilier

04.09.1998 009-180537	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/000051, Droit de gage individuel Primé par charge foncière ID.009-2014/000086, C, sur B-F Savigny 5611/320	01.11.2013 009-2013/3386/0
	Primé par servitude ID.009-2014/000087, C, sur B-F Savigny 5611/320	01.11.2013 009-2013/3386/0
04.09.1998 009-180538	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 20'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.009-2001/000052, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Primé par charge foncière ID.009-2014/000086, C, sur B-F Savigny 5611/320	01.11.2013 009-2013/3386/0
	Primé par servitude ID.009-2014/000087, C, sur B-F Savigny 5611/320	01.11.2013 009-2013/3386/0

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché
Les contre-inscriptions des servitudes (DIT)	Affiché
IDE pour les personnes physiques	Affiché

Registre Foncier
Est vaudois

Date d'inscription: 26.07.1989

N° de pièce: 157526

Extrait du registre des droits

Usage de place de parc No 30 ID 009-2001/000137

Données générales:

Droit ID	Servitude ID 009-2001/000137
Description	Usage de place de parc No 30

Observation

Fonds servants	dominants ou bénéficiaires
B-F Savigny/320	PPE Savigny/1385

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

Aucun

Exercice:

La société Valorim S.A. jouira de la place de parc numérotée 30 et figurée en teinte verte sur le plan ci-annexé. La société bénéficiaire supportera les frais d'entretien de ladite place de parc.
La présente servitude est stipulée cessible. Les copropriétaires de la parcelle fonds servant donnent d'ores et déjà leur consentement à la possibilité de transformer l'un ou l'autre de ces droits en servitude foncière en faveur de l'une ou l'autre des parts de copropriété de la propriété par étages constituée sur la parcelle 320.

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 25 juin 2025: Aucune

1800 Vevey, le 30 juin 2025

Le Conservateur du registre foncier

P.O.



Emolt Fr. ... 70



PLAN CADASTRAL-SERVITUDE Mensuration semi-numérique numérisée	Registre foncier n° 03701757
COMMUNE DE SAVIGNY Plan n° 5 Echelle 1:500	<i>Modification de l'assiette de la servitude d'usage de jardin n° 157528</i> Coord. moy. : 543'780 / 155'050



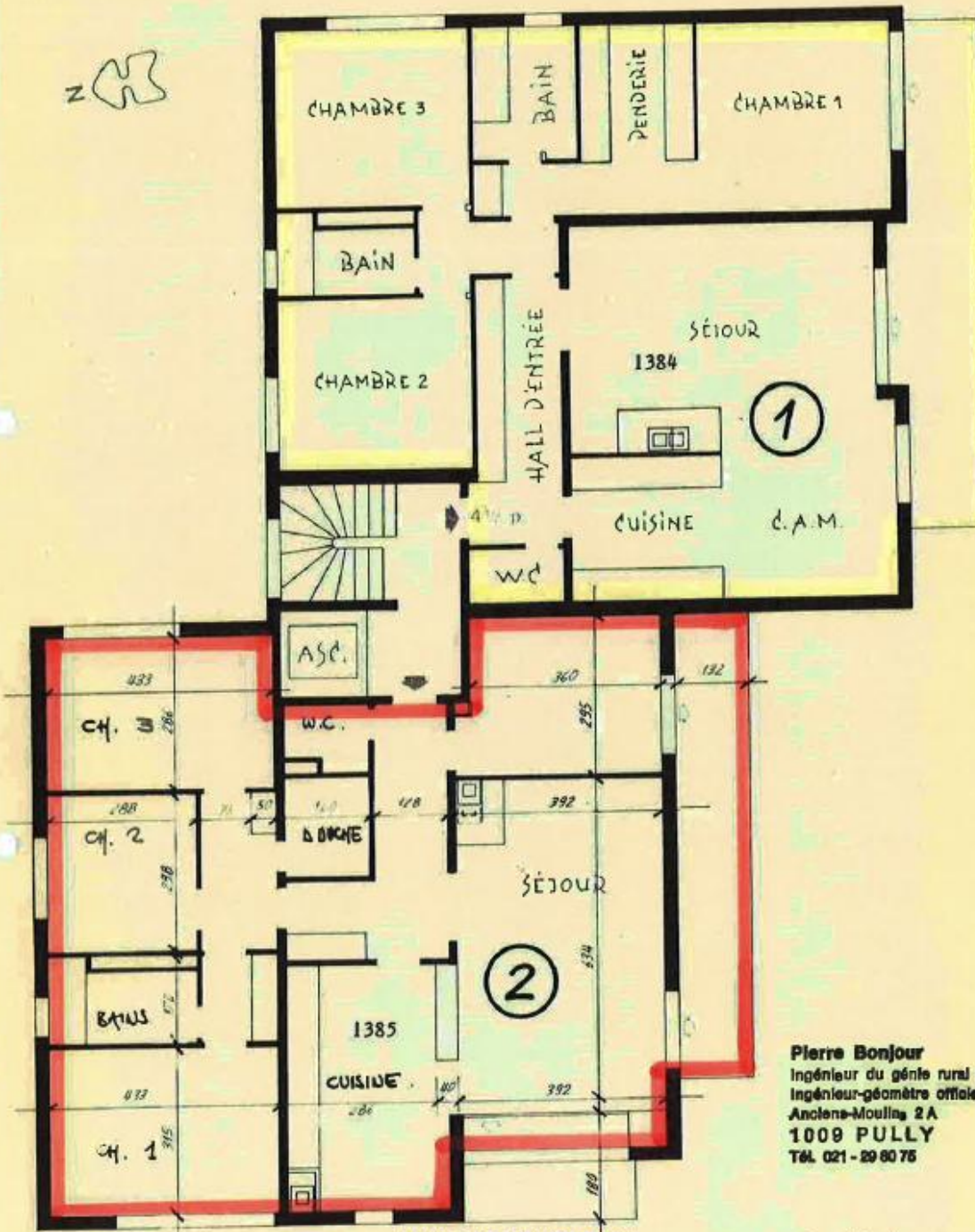
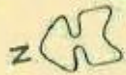
Etabli sur la base des données cadastrales
— Pierre Bonjour Ing EPFL-SIA/géomètre officiel, ch. Anciens-Moulins 2A, 1009 Pully, tél. 021/729.80.75

Immeuble B

EDEN ROC , Savigny

155191

Rez sup.



Pierre Bonjour
 Ingénieur du génie rural EPPL
 Ingénieur-géomètre officiel
 Anciens-Moulins, 2 A
 1009 PULLY
 Tél. 021 - 29 80 75

REGISTRE FONCIER DE
 L'EST VAUDOIS



Photocopie conforme

25 JUIN 2025

Emolt. Fr. 10.-

Lo Conservateur

p.o

1 : 100

15 DEC. 1988

PPE EDEN ROC

PROPRIETE PAR ETAGES

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre I

Objet et limite de droit

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

Article 2 Ce règlement est mentionné au registre foncier du district Force obligatoire de Lavaux,

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

Article 3 Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné Désignation comme suit au cadastre de la commune de Savigny.

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>	<u>COMMUNE DE SAVIGNY</u> <u>Route de la Roche 8</u>	<u>Surfaces</u> <u>m²</u>	<u>Estim.</u> <u>fiscale</u>
320	15	habitation de 267 m ² (empiètement de 1 m ² sur parcelle 295). place-jardin	266	
		total :	818	
			1'084	

Servitudes

Numéro 133'782..- Charge : canalisation d'égouts et droits accessoires en faveur de la Commune de Savigny.

Numéro 145'909..- Charge : passage public à pied en faveur de la commune de Savigny.

Numéro .- Droit : empiètement.

Chapitre II

Parts de copropriété ou lots

Article 4 Quotes-parts

L'immeuble est divisé en 8 parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotées 1 à 8,

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

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

Chaque lot de copropriété comporte :

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

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

Article 5 Rectification

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

Chapitre III

Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 Parties privées

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

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

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

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

Article 7
Parties
communes

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

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

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Chapitre IV

Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

Article 8
en général

A - parties privées

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

a) absences :

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

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

b) animaux :

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

**Article 9
en particulier**

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

a) modifications et travaux :

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

b) bruits - trépidations - odeurs et fumée :

l'usage des appareils de radio et autres, ainsi que les instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

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

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

c) antennes :

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

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

d) enseignes :

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

e) entretien :

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

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

f) fenêtres et balcons :

il ne peut être étendu du linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne peut être posé sur le bord des fenêtres et balcons; les vases à fleurs doivent être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants. Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers, aux fenêtres et hors des balcons.

g) gel :

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

h) harmonie et esthétique de l'immeuble :

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

i) réparations - accès des ouvriers :

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

j) responsabilité :

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

k) 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.

l) terrasses :

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

Ils supportent, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèrent nécessaires.

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

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

m) stores à lamelles :

la pose de stores à lamelles est obligatoire, aux frais de chaque copropriétaire; en cas de remplacement, leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur. Le tout doit être entretenu en bon état, aux frais de chaque copropriétaire.

Article 10
Destination

Les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. Les lots 3,5,7 et 8 pourront être utilisés à usage professionnel.

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

Article 11
en général

B - parties communes

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

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

Article 12
en particulier

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

a) ascenseur :

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

b) chauffage :

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

c) conciergerie :

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

d) dépôt :

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

e) dommages divers :

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

f) jardins et places de parc :

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

g) servitudes :

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

Chapitre V

Les charges et frais communs

Article 13
Définition-
répartition

La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement (voir art. 46).

Article 14
Contributions

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

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 7 %. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712 i, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.

Article 15
Charges

Les charges et frais communs comportent, en particulier :

- a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs.
 - b) les frais d'administration générale ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur.
 - c) les frais de conciergerie, l'eau froide, l'électricité des locaux communs.
 - d) les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires.
 - e) les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents-concierge.
- Répartition (voir art. 46).

Article 16
Chauffage

Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locatifs et commerciaux.

Article 17
Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre les dégâts d'eau, les bris de glaces, responsabilité civile et accidents du concierge. L'administrateur est chargé de contracter ces polices au nom de la communauté. (voir art.46).

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

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

Article 18
Fonds de
rénovation

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

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

L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds. (art.46).

Chapitre VI
Organisation

Article 19
Organes de la
communauté

Les organes de la communauté sont :

A) L'assemblée des copropriétaires

B) L'administrateur

C) Le contrôle

Article 20
Compétences

A) L'assemblée des copropriétaires

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

Article 21
Réunion-
Présidence

L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels. Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en a pas décidé autrement.

Article 22
Convocations et
communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée.

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

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

- Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, est réputée valable.
- Article 23**
Procès-verbal
- Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.
- Article 24**
Exercice du droit de vote
- Lorsque plusieurs personnes jouissent en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant. Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la majorité qualifiée, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots. Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires. L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative.
- Article 25**
Représentation
- Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite. Un mandataire peut représenter plusieurs copropriétaires. Le mandataire peut être un tiers ou un copropriétaire.
- Article 26**
Quorum
- L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés. Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première. La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés. S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.
- Article 27**
Majorités
- Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte. Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).
- Article 28**
Majorité simple
- La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants :
- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur. art.647 b CCS réservé;
 - b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé;
 - c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur;

- d) approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
- e) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
- f) donner décharge à l'administrateur;
- g) conclure les polices d'assurances d'intérêt commun;
- h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (article 712t, al.2 CCS);
- i) autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués;
- j) désigner éventuellement l'organe de contrôle.

Article 29
Majorité absolue

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour:

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art.647c CCS);
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art.649b al.2 CCS);
- c) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art.712i al.2 CCS).

Article 30
Double majorité ou majorité qualifiée

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

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

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

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

Article 31
Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (article 647e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance

n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais;

- b) les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose (art.648 al.2 CCS). Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits;
- c) les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art.712g al.1 et 2 CCS).

Article 32 Election

B) L'administration
L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale.
Il est rééligible.
L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Article 33 Attributions

L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

- a) il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- b) il établit éventuellement un règlement de maison;
- c) il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble;
- d) il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes;
- e) il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovation;
- f) il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires, il utilise un compte bancaire pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires;
- g) il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci;
- h) il choisit et révoque le concierge et lui donne des ordres; il fixe son salaire;
- i) il veille au bon fonctionnement des services de chauffage et d'eau chaude;
- j) il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles;

- k) il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires;
- l) il renseigne les copropriétaires qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble;
- m) il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande des copropriétaires;
- n) il doit contracter les assurances incendie et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étage), responsabilité civile de la copropriété et accidents professionnels du concierge, en exécution des décisions de l'assemblée;
- o) il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le présent règlement et le règlement de maison éventuel soient observés;
- p) il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation;
- q) il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire;
- r) il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être.

Article 34
Représentation

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

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

Article 35
Notifications

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

Article 36

C) Le contrôle

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

Chapitre VII
Constitution de droits réels
Cession de parts

Article 37
Cession, usufruit,
droit d'habitation

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

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions communes de l'année en cours. Le copropriétaire qui aliène son lot ou le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

Article 38
Droit de préemption Les copropriétaires n'ont pas de droit de préemption contre tout tiers acquéreur d'une part.

Article 39
Gages immobiliers Tout copropriétaire a la faculté de grever sa propre part de gages immobiliers.

Chapitre VIII Exclusion

Article 40
Exclusion Un copropriétaire peut être exclu de la communauté s'il viole gravement et de façon réitérée ses obligations envers elle, ou si lui-même, les personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux dont il répond, se comportent à l'égard des copropriétaires ou d'habitants d'autres lots d'une manière telle que l'on ne saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté.

Article 41
Motifs L'exclusion peut être prononcée notamment pour les motifs suivants :

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

Article 42
Procédure L'exclusion est prononcée par le Juge, dans les formes de la procédure ordinaire. La demande doit être décidée à la majorité absolue de tous les copropriétaires, sans tenir compte de la voix de celui qui doit être exclu.

Chapitre IX

Clause compromissoire

Article 43

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

Chapitre X

Election de domicile et divers

Article 44 For

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

Article 45 Divers

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

Chapitre XI

Dispositions spéciales

Article 46
Charges et frais
communs

Seront répartis sur la base du tableau ci-après notamment les charges et frais communs (art. 13, 14, 15), les primes d'assurances communes (art. 17) les contributions au fonds de rénovation (art. 18).

Tableau des lots

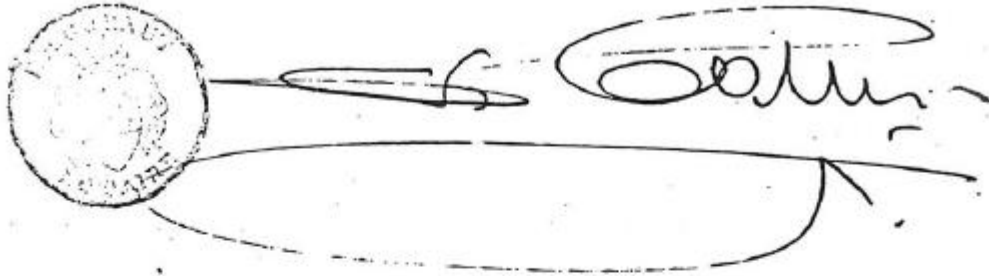
<u>Lot numéro 1</u> : ✓ (teinte jaune du plan)	<u>Rez supérieur Est</u> : appartement de 116 m2 env. avec balcon de 8 m2 env. 014600901 01 (Parcelle 1384)	160/1000
<u>Lot numéro 2</u> : ✓ (teinte rouge plan)	<u>Rez supérieur ouest</u> : appartement de 116 m2 env. avec balcon de 14 m2 env. 014600902 01 (Parcelle 1385).	170/1000
<u>Lot numéro 3</u> : <i>Kazat</i> (teinte vert clair du plan)	<u>Premier étage Est</u> : appartement de 116 m2 env. avec balcon de 8 m2 env. 014601103 01 (Parcelle 1386).	165/1000
<u>Lot numéro 4</u> : ✓ (teinte mauve du plan)	<u>Premier étage ouest</u> : appartement de 116 m2 env. avec balcon de 8 m2 env. 014601104 01 Parcelle 1387)	170/1000
<u>Lot numéro 5</u> : <i>Lama</i> (teinte brune du plan)	<u>Combles Est</u> : appartement de 96 m2 env. avec balcon de 9 m2 env. 014601205 01 (Parcelle 1388)	140/1000
<u>Lot numéro 6</u> : <i>Valla</i> (teinte vert foncé du plan)	<u>Combles ouest</u> : appartement de 95 m2 env. avec balcon de 12 m2 env. 014601206 01 (Parcelle 1389)	150/1000
<u>Lot numéro 7</u> : <i>Jabani</i> (teinte bleue du plan)	<u>Rez-de-chaussée centre sud-Est</u> : local commercial avec W.C. de 31 m2 env. 014600807 01 (Parcelle 1390)	30/1000
<u>Lot numéro 8</u> : <i>Velan</i> (teinte rose du plan)	<u>Rez-de-chaussée sud-ouest</u> : local commercial de 15 m2 env. avec local. 014600808 01 (Parcelle 1391).	<u>15/1000</u>
	Total : mille millièmes	1000/1000 -----

Chexbres, le 19 décembre 1988.



Légalisation au dos

Légalisation no 15'687.- Le notaire Fernand-Henri CORNUT à Chexbres, at-
teste l'authenticité de la signature de "W. Zuber" apposée en sa présence,
lequel engage valablement Valorim SA par sa signature individuelle.
CHEXBRES, le DIX-NEUF DECEMBRE MIL NEUF CENT HUITANTE-HUIT.



A circular notary seal is positioned on the left, with a signature written in cursive to its right. A long horizontal line is drawn below the signature, extending across the width of the seal and signature area.



Division assurance

Rue de la Tour 5
Case postale 380
1095 Luiry
www.eca-vaud.ch



Commune **152 Savigny**
Bâtiment **1322**
Référence **100283310-1/2**

Assurimo SA
Av. de la Gare 24
Case postale 101
1001 Lausanne

PPE Eden Roc
Rte de la Roche 8
1073 Savigny

Habitation collective

Emplacement: Savigny, Rte de la Roche 8
Année construction: 1987
Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Rez : hall d'entrée, caves, chaufferie, buanderie, local citerne (30'000 lt.), abri PC et dépôts privés	280	3.1	868	564'200.00
1er et 2ème étages : logement	280	5.6	1'568	1'254'400.00
3ème étage : logement	280	3.3	924	1'016'400.00
Total:			3'360	2'835'000.00

Description par activité**Couvertures:**

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Habitation	100.00	2'835'000.00
Total:	100.00	2'835'000.00

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin


Valeur (Fr)

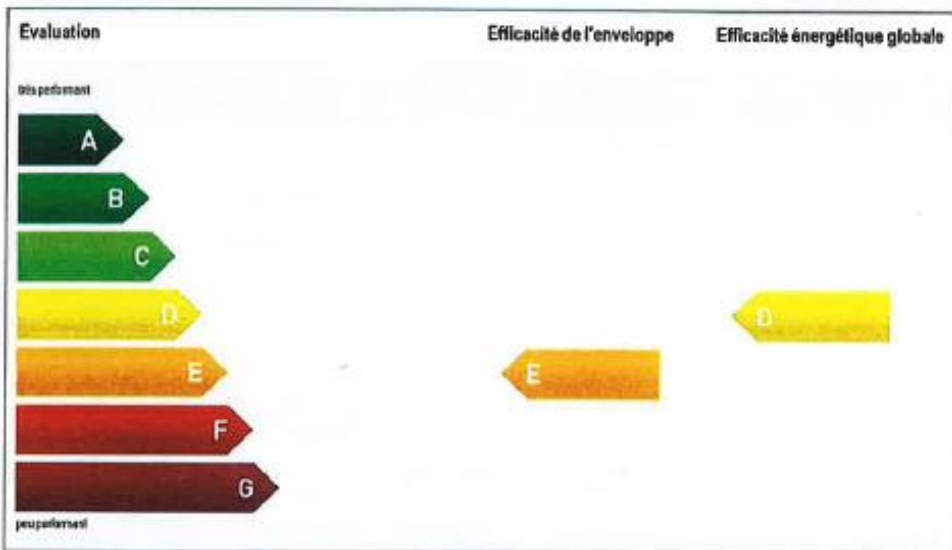
50'000.00


Année/indice 2019 / 125
Date d'effet 19.11.19
Date d'édition 22.11.19

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



Catégorie de bâtiment:	Habitat collectif, Administration	 VD-00022000.01
Année de construction:	1987	
Nom de projet/Adresse:	Route de la Roche 8 1073 Savigny	
N° EGD:	793151_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe:	103 kWh/(m²a)	Date d'établissement:	13.07.2020
Efficacité énergétique globale:	207 kWh/(m²a)	Émetteur (expert):	Nolan Stauffer
Equivalent-CO2:	60 kg/(m²a)	Ecodialog SA	Chemin de l'Aigle 7
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)		1534 Sassel	
Énergie auxiliaire et ménagère:	20'500 kWh/a	Tampon, signature: 	
Chauffage:	0 kWh/a		
Eau chaude:	0 kWh/a		

