

## SOMMAIRE

---

### 1. CREATION DE TROIS APPARTEMENTS

- 1.1 Définition du projet
- 1.2 Descriptif des appartements
- 1.3 Aménagements extérieurs
- 1.4 Stationnement des véhicules
- 1.5 Services

### 2. NOUVELLE REPARTITION DU LOT N° 41

- 2.1. Eléments du lot N°41 avant répartition
- 2.2. Lots après répartition
- 2.3 Clé de répartition JARDIN

### 3. Jardin

- 3.1 « 186'201, usage de jardin »
- 3.2 REGLEMENT APPLICABLE AUX JARDINS

### 4. SURFACE « CURLING »

### 5. Frais

### 6. Divers

## 1. CREATION DE TROIS APPARTEMENTS

### 1.1 Définition du projet

Le plan de quartier prévoyait à l'origine des équipements sportifs qui ne seront pas réalisés. Le propriétaire souhaite par contre aménager trois appartements d'un très bon standing prolongés par des jardins, destinés à accueillir au plus trois familles. La possibilité de réaliser plusieurs petits appartements a également été envisagée. Cette solution permettant de proposer des logements moins coûteux a toutefois été abandonnée. Elle aurait eu comme principal inconvénient d'augmenter de manière significative le nombre d'habitants et les différentes pressions en résultant, ce qui n'était à priori pas souhaitable eu égard à la typologie résidentielle du Belvédère. Ce parti pris tient très largement compte des préoccupations des copropriétaires situés dans les étages supérieurs.

### 1.2 Descriptif des appartements

#### Appartement A :

3 chambres à coucher, séjour, salle à manger, 2 salles d'eau, WC visiteurs, cuisine, réduit.

#### Appartement B :

2 chambres à coucher, séjour, salle à manger, 2 salles d'eau, WC visiteurs, cuisine, réduit.

#### Appartement C :

3 chambres à coucher, séjour, salle à manger, 2 salles d'eau, WC visiteurs, cuisine, réduit, mezzanine.

Les appartements s'intégreront dans la configuration des locaux sans leur apporter de modifications structurelles. Leur répartition tiendra compte des éléments porteurs en présence ainsi que des possibilités d'accès. Le chauffage assuré par des convecteurs électriques. Chaque appartement disposera en outre d'un comptage électrique indépendant. L'alimentation en eau potable sera assurée par le réseau de distribution du bâtiment de même que l'évacuation de l'eau usée. Pour l'eau chaude sanitaire cf. chiffre 1.5. L'isolation des faux plafonds ajoutée à l'épaisseur de la dalle de séparation avec l'étage situé directement au-dessus assurera une isolation phonique complète. Les finitions seront de qualité.

### 1.3 Aménagements extérieurs

Comme il a été indiqué plus haut, le lot N° 41 est au bénéfice d'une servitude d'usage exclusif sur tout le terrain situé devant les futurs appartements. Cette surface sera aménagée en jardins privatisés engazonnés. Chaque jardin sera séparé de son voisin par une haie. Les surfaces situées directement devant les appartements, surélevées d'environ 80 cm. par rapport aux jardins,

accessibles depuis ces derniers au moyen d'escaliers, seront traitées en terrasses recouvertes de dalles décoratives en béton. Le local souterrain situé en périphérie du bassin qui sera comblé, sera divisé en trois cellules servant de réduits et de caves pour les trois appartements. Ils seront accessibles au moyen d'escaliers depuis chaque jardin.

#### 1.4 Stationnement des véhicules

Le lot N° 41 ne disposant pas de places de stationnement, il convient de trouver le moyen permettant le parage de deux voitures par appartement soit six véhicules. Différentes possibilités ont été envisagées par l'installation de deux garages doubles entre les deux portes de l'actuel garage souterrain ainsi qu'un garage double entre le bâtiment C et la limite de propriété. Cette dernière solution qui pose des problèmes d'intégration a justifié une nouvelle voie plus homogène consistant à prolonger le garage souterrain de cinq mètres sur toute sa largeur créant ainsi six places de stationnement et un espace de rangement pour les conteneurs à ordures en vis à vis des entrées du local électrique. L'espace subsistant entre les places de stationnement extérieures et la nouvelle façade est en outre supérieur aux normes en la matière.

#### 1.5 Services

Afin de rationaliser les coûts, de pouvoir établir une clé de répartition unique pour tous les appartements ainsi que pour mieux intégrer les nouveaux propriétaires au fonctionnement de la PPE, il est souhaitable que les nouveaux appartements utilisent dans toute la mesure du possible des infrastructures existantes soit :

- Raccordement au système de production d'eau chaude existant (sous réserve de la capacité de l'actuelle système de production à intégrer les trois nouveaux appartements, à faire calculer par le spécialiste).
- L'accès aux appartements A et B se fera via l'entrée principale.

Les infrastructures suivantes seront complétées :

- Installation de trois boîtes aux lettres au bloc existant.
- Raccordement des appartements A et B au système d'interphone permettant l'ouverture de la porte principale.

Les infrastructures suivantes seront accessibles :

- Les accès aux éléments techniques desservant les étages supérieurs prévus depuis les locaux qui seront transformés en appartements seront maintenus, telles gaines techniques et canalisations.

## 2. NOUVELLE REPARTITION DU LOT N° 41

### 2.1 Eléments du lot N°41 avant répartition

Désignation des locaux	Surfaces m <sup>2</sup>	Numéros	Millièmes
Locaux rez-de-chaussée	474,00	1907/41	
Cave	26,50	1907/41	
Bureau	28,00	1907/41	
Local skis/poussette	34,00	1907/41	
Buanderie	<u>52,00</u>	1907/41	
Total surfaces intérieures	614,50		

### Désignation des surfaces extérieures

Jardin	698,50	1907/41
Curling (y compris locaux nord)	<u>915,00</u>	1907/41
Total surfaces extérieures	1'613,50	
Totaux	2'228,00	234,50

## 2.2 Lots après répartition

Désignation des locaux	Surfaces m <sup>2</sup>	Nouveaux lots	Millièmes	Millièmes pour clé de répartition des charges
Appartement A	143.00	1907/43	32.00	32.00
Jardin appart. A	175.00			
Cave appart. A	8.80			
Appartement B	152.00	1907/44	33.50	33.50
Jardin appart. B	368.50			
Cave appart. B	8.80			
Appartement C	179.00	1907/45	38.50	38.50
Jardin appart. C	155.00			
Cave appart. C	8.90			
Bureau	28.00	1907/46	1.50	1.50
Local ski/poussettes	34.00	1907/47	1.80	1.80
Buanderie	52.00	1907/48	2.50	2.50
Locaux nord	150.00	1907/49	124.70	Forfait annuel Fr. 1'300.- (indexé à l'indice suisse)
Toiture garage (curling)	765.00	rattaché aux Locaux Nord par une servitude		
Totaux	2228.00		234.50	

- Tous les millièmes mentionnés dans la colonne « Millièmes pour clé de répartition des charges » contribuent à la répartition de toutes les charges de la copropriété.
- Les « locaux Nord » et la surface dite « toiture garage (curling) », paient un forfait annuel aussi longtemps que le curling ne sera pas construit. Lorsque le curling sera construit. Les charges seront adaptées de manière équitable après accord entre le propriétaire et l'administrateur.
- 2.3 Clé de répartition

La clé de répartition décrite sous chiffre 2.2 deviendra effective selon les modalités suivantes :

Etat des appartements A, B, C	Charges propriétaire actuel du lot 41	Charges nouveau propriétaire des appartements A, B, C
Aucun appartement habité	Forfait annuel (pour 2004 Fr. 8'100.-)	
1 appartement habité	2/3 du forfait annuel	Selon clé de répartition chiffre 2.2
2 appartements habités	1/3 du forfait annuel	Selon clé de répartition chiffre 2.2
3 appartements habités	Selon clé de répartition	Selon clé de répartition chiffre 2.2

## 3. JARDIN

### 3.1 186'201, usage de jardin

La servitude mentionnée recouvre la surface extérieure située côté lac des bâtiments A, B, C. Le seul bénéficiaire en est le lot 41. A l'issue de la dissolution du lot 41, cette servitude sera radiée. L'emprise de cette servitude sera attribuée à chacun des trois lots constitués par les nouveaux appartements en fonction de l'emprise de chacun des jardins et trois nouvelles servitudes d'usage seront créées au bénéfice de chacun des appartements.

### 3.2 REGLEMENT APPLICABLE AUX JARDINS

Le règlement suivant est applicable aux jardins :

- Les surfaces seront engazonnées et dallées selon plan.

- Les plantations n'excéderont pas une hauteur de 3,00 m.
- Les cabanes de jardin et les piscines ne sont pas autorisées.
- L'utilisation des tondeuses à gazon est autorisée, sauf jours fériés, du lundi au vendredi, de 9h00 à 18h00 et le samedi de 14h00 à 16h00.
- L'utilisation de barbecues ne doit pas gêner les occupants des étages supérieurs. Elle est possible dans les parties éloignées des bâtiments.
- Les fêtes et réceptions doivent respecter la tranquillité des occupants du bâtiment.

#### 4. SURFACE « CURLING »

La surface occupant la toiture des garages, dite « curling », ne pourra faire l'objet d'aucune autre affectation sans l'accord, à la double majorité, de l'assemblée générale des copropriétaires.

#### 5. FRAIS

Les frais découlant de la création des trois appartements ainsi que les frais de modification de l'existant seront à la charge du propriétaire du lot 41 actuel.

Les frais suivants seront également à charge du propriétaire du lot 41 :

- Frais de notaire.
- Frais d'établissement des plans de modification PPE.
- Frais de modifications du règlement PPE.
- Frais d'inscriptions au Registre Foncier.

#### 6. DIVERS

Les copropriétaires s'engagent à avaliser tous les documents nécessaires à la réalisation des objectifs contenus dans le présent et à donner procuration à l'administrateur pour la signature du dossier de demande de permis de construire et modification des servitudes notamment.

Ce document ainsi que l'annexe « Modification du règlement de copropriété » devront être soumis à un notaire du district de Nyon pour vérification.

IDE MO STIFTUNG, propriétaire du lot 41, accepte sans réserve le contenu de ce document ainsi que l'annexe « Modification du règlement de copropriété ».

Lieu, date 8230 Nyon, 5.7.2004

Nom, prénom

Signature

*Tempertli Hans Rudolf* *.....*

Pour la PPE  
L'administrateur

Signature

*Nyon, le 4 aout 2004*

*.....*

Annexes : Plan 100 appartements  
Plan 101 aménagements extérieurs  
Plan 102 garages  
Modification du règlement de copropriété

## LE BELVEDERE - 1264 ST-CERGUE

## CREATION DE 3 APPARTEMENTS ET GARAGES

FRANCOIS BRACK ARCHITECTURE & CONSTRUCTION  
CH. DES COUTEAUX  
1264 ST-CERGUE  
TEL 022 360 02 83  
FAX 022 360 02 54

PROPRIETAIRE  
IDEMO STIFTUNG

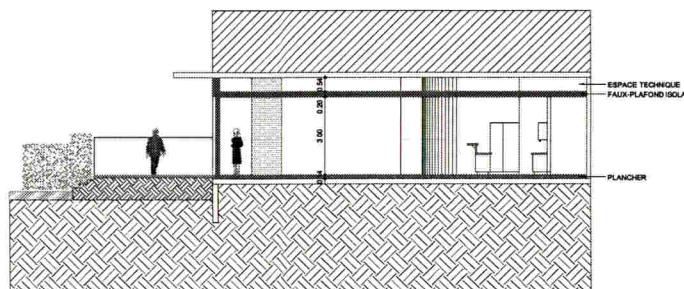
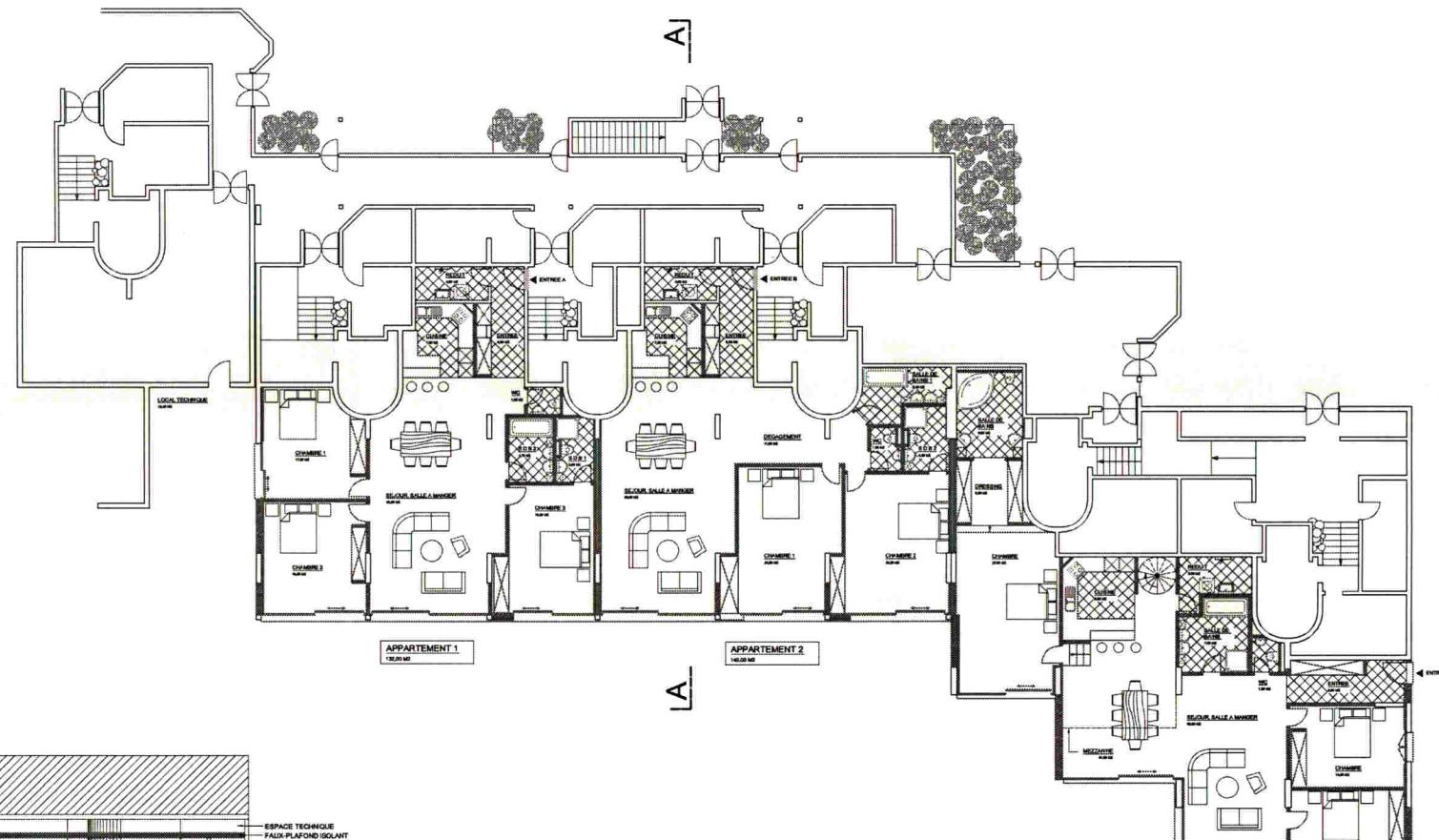
DATE 24.06.2004

A  
B  
C  
D

ECHELLE 1 : 200  
PROJET PLAN DES APPARTEMENTS

PLAN N° 100

EXISTANT  
A CONSTRUIRE  
A DEMOULER



COUPE A : A

## LE BELVEDERE - 1264 ST-CERGUE

## CREATION DE 3 APPARTEMENTS ET GARAGES

FRANCOIS BRACK ARCHITECTURE & CONSTRUCTION  
CH. DES COUTEAUX  
1264 ST-CERGUE  
TEL 022 360 02 53  
FAX 022 360 02 54

PROPRIETAIRE  
IDEMO STIFTUNG

DATE 26.06.2004  
A  
B  
C  
D

ECHELLE PROJET  
1:250 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PLAN N°  
101

- PERIMETRE LOT 41
- PERIMETRE DE LA SERVITUDE D'USAGE EXCLUSIF DE JARDIN DU LOT 41
- SURFACES ENGAZONNEES
- TALUS
- TERRASSES ET ACCES EN DALLES DECORATIVES DE BETON
- HAIE DE SEPARATION DES JARDINS



FRANCOIS BRACK ARCHITECTURE & CONSTRUCTION  
CH. DES COUTEAUX  
1264 ST-CERGUE  
TEL. 022 360 02 53  
FAX 022 360 02 54

PROPRIETAIRE  
IDEMO STIFTUNG

DATE 24.06.2004  
A  
B  
C  
D

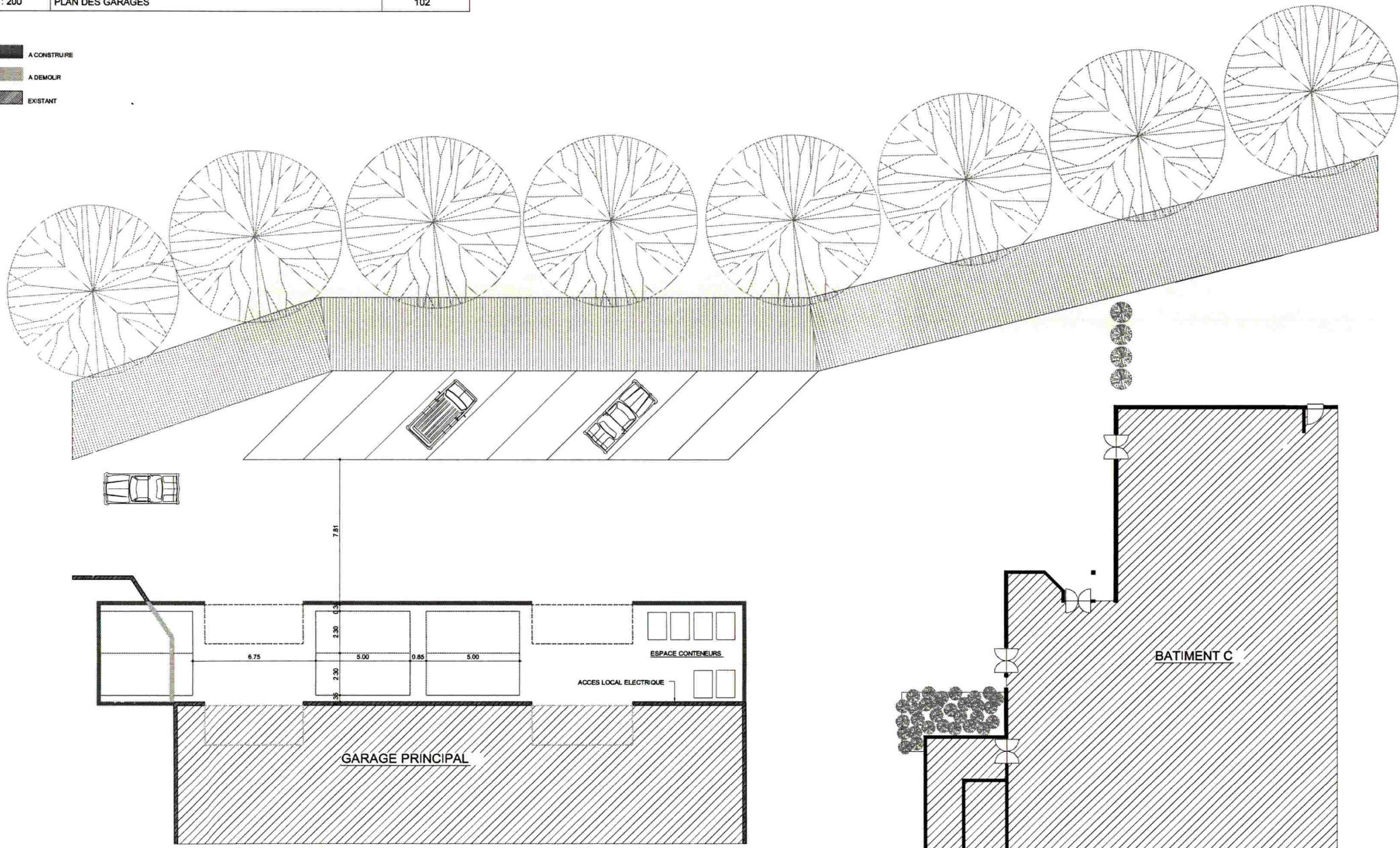
ECHELLE PROJET

1 : 200 PLAN DES GARAGES

PLAN N°

102

A CONSTRUIRE  
A DEMOIR  
EXISTANT



## Modifications du règlement de copropriété

---

**Modifications apportées au règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété, suite à la création de trois appartements avec jardin privatif en lieu et place du fitness et de la piscine prévus à cet endroit**

● Sous réserve de petites modifications imposées par le conservateur du registre foncier du district de Nyon

## Modifications du règlement de copropriété

---

### Article 50 - Chauffage

- actuellement :

*... Dès lors, les frais d'électricité pour le chauffage minimum sont répartis en fonction des millièmes attachés à chaque appartement, exception faite des lots 41 et 42, fitness, piscine, curling et garage-parking qui sont chauffés indépendamment. ...*

- le texte ci-dessus sera modifié comme suit :

*... Dès lors, les frais d'électricité pour le chauffage minimum sont répartis en fonction des millièmes attachés à tous les lots, exception faite du lot 42. ...*

### Article 51 - Eau chaude

- actuellement :

*... Les frais d'électricité pour cette production d'eau chaude rentrent dans le compte général de la copropriété et sont répartis en fonction des millièmes de copropriété attribués à chaque appartement, exception faite des lots 41 et 42, fitness, piscine, curling et garage-parking. ...*

- le texte ci-dessus sera modifié comme suit :

*... Les frais d'électricité pour cette production d'eau chaude rentrent dans le compte général de la copropriété et sont répartis en fonction des millièmes de copropriété attribués à tous les lots, exception faite du lot 42. ...*

## Modifications du règlement de copropriété

### Article 54 - Lot No 41 (locaux destinés à un fitness piscine curling notamment)

- le texte de l'article sera laissé en l'état et complété comme suit :

Le texte qui suit annule et remplace complètement l'ancien article 54.

- Suite à la demande du propriétaire du lot 41, il a été créé trois appartements en lieu et place du fitness et de la piscine. Ce changement a été accepté en assemblée générale de copropriétaires 2004 aux conditions décrites dans un document « CREATION DE TROIS APPARTEMENTS ET TROIS GARAGES DOUBLES, NOUVELLE REPARTITION DU LOT PPE NO 41 ». Ce document a été daté et signé pour accord sans aucune condition de la part de l'administrateur et du propriétaire du lot No 41. Il précise entre autres : les nouveaux lots issus de l'ancien lot 41, le nombre de millièmes de chacun, ainsi que la clé de répartition des millièmes des objets pour participation aux charges de la copropriété. Ainsi le lot 41, selon l'acte constitutif est remplacé par les lots 43 à 49. Les lots 43 à 48 représentent 109.80 millièmes et contribuent à part entière de ces 109.80 millièmes aux charges de la copropriété. Les « locaux Nord » et la surface dite « toiture garage (curling) » paient un forfait annuel aussi longtemps que le curling ne sera pas construit. (CHF 1'300.-- en 2004). Lorsque le curling sera construit, les charges seront adaptées de manière équitable après accord entre le propriétaire et l'administrateur.

Désignation des locaux	Surfaces m <sup>2</sup>	Nouveaux lots	Millièmes	Millièmes pour clé de répartition des charges
Appartement A	143.00	1907/43	32.00	32.00
Jardin appart. A	175.00			
Cave appart. A	8.80			
Appartement B	152.00	1907/44	33.50	33.50
Jardin appart. B	368.50			
Cave appart. B	8.80			
Appartement C	179.00	1907/45	38.50	38.50
Jardin appart. C	155.00			
Cave appart. C	8.90			
Bureau	28.00	1907/46	1.50	1.50
Local ski/poussettes	34.00	1907/47	1.80	1.80
Buanderie	52.00	1907/48	2.50	2.50
Locaux nord	150.00	1907/49	124.70	Forfait annuel Fr. 1'300.- (indexé à l'indice suisse)
Toiture garage (curling)	765.00	rattaché aux Locaux Nord par une servitude		
Totaux	2228.00		234.50	

En outre, chacun des trois lots 43, 44 et 45, possède 2 places de parc dans le garage souterrain. Ces 6 places ne font pas partie du lot No 42, car créées ultérieurement. Cependant, les propriétaires de ces places de parc assumeront les mêmes frais et charges qui sont demandés aux propriétaires des places de parc du lot No 42.

Le copropriétaire du lot 41, souhaitant rester propriétaire de la surface sur le garage pour un curling, il est précisé qu'un changement d'affectation ne pourra être effectué qu'après accord à la double majorité des copropriétaires lors d'une assemblée générale. Cette surface « Toiture garage (curling) » est rattachée au lot No 49 par une servitude.

### Article 57 - Garage-parking (lot No 42)

## Modifications du règlement de copropriété

---

- actuellement :

... *Les frais d'entretien de ce jardin et de ces places de jeux seront à la charge des copropriétaires des lots 1 à 40, proportionnellement aux millièmes dont chacun est propriétaire. ...*

- le texte ci-dessus sera modifié comme suit :

... *Les frais d'entretien de ce jardin et de ces places de jeux seront à la charge des copropriétaires de tous les lots, à l'exception du lot 42, proportionnellement aux millièmes dont chacun est propriétaire. ...*

### Article 58 - Solarium

- actuellement :

*Le propriétaire du lot 41 a la faculté d'utiliser le toit du fitness (solarium). Les frais de ce solarium lui incomberont.*

- le texte ci-dessus sera complété comme suit :

*Suite à la création de trois appartements avec jardins privatifs en lieu et place du fitness et de la piscine, l'article 58 est rendu caduc.*

### Article 59 - Antenne collective

- actuellement :

... *Cette répartition ne se fera pas proportionnellement à la valeur exprimée en pour mille de chaque lot mais à raison d'une unité par lot. ...*

- le texte ci-dessus sera modifié comme suit :

... *Cette répartition ne se fera pas proportionnellement à la valeur exprimée en pour mille de chaque lot mais à raison d'une unité par lot, pour les lots 1 à 40 et une unité par lot pour les lots 43 à 46. ...*