



## MUNICIPALITE

---

### **PREAVIS N° 05/2024 AU CONSEIL COMMUNAL**

**Demande de crédits et d'autorisations pour l'achat  
du bien- fonds N°314 et études de rénovation du bâtiment rue  
des Moulins 11, propriété de la Société Coopérative  
d'Habitation « Charmontey »**

<b>Commissions</b>	<b>Date - heure</b>	<b>Lieu</b>
Ad hoc	Me. 07 février 2024 à 19h00	<b>Moulins 11</b>
COFI - Finances	Me. 24 janvier 2024 à 18h15	Salle CC
ComEn <sup>2</sup> - Environnement et énergie	Je. 25 janvier 2024 à 18h30	HDV - Salle 6

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>Objet du préavis</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
2.1	Programme de législature.....	5
2.2	Affectations Places d'accueil préscolaire.....	5
2.2.1	Caritas Vaud.....	6
<b>3.</b>	<b>Données Générales</b> .....	<b>8</b>
3.1	Remaniement parcellaire.....	8
3.2	Servitudes.....	8
<b>4.</b>	<b>Bâtiment « Moulins 11 »</b> .....	<b>9</b>
4.1	Historique.....	9
4.2	Patrimoine et espace public.....	9
4.3	Données dimensionnelles.....	10
<b>5.</b>	<b>Descriptif du projet</b> .....	<b>14</b>
5.1	Bâtiment (assainissement de l'enveloppe et adaptations des installations techniques).....	14
5.2	Aménagement de la garderie de 88 places.....	14
5.3	Programme garderie (standard 88 pl).....	15
<b>6.</b>	<b>Aménagement extérieur</b> .....	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Acte de vente</b> .....	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Droit distinct et permanent (DDP)</b> .....	<b>18</b>
8.1	Tableau lots PPE.....	18
<b>9.</b>	<b>Acte constitutif d'un droit distinct et permanent de superficie (extraits de l'acte annexe N°2)</b> .....	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Propriétés par étages (ppe)</b> .....	<b>25</b>
10.1	Estimation du coût des travaux.....	26
<b>11.</b>	<b>Coût de l'opération</b> .....	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>Etudes du projet</b> .....	<b>27</b>
12.1	Mise en concurrence des mandataires.....	27
12.2	Organisation du projet phase crédit d'études.....	27
<b>13.</b>	<b>Coût des études</b> .....	<b>28</b>
<b>14.</b>	<b>Marchés publics</b> .....	<b>28</b>
<b>15.</b>	<b>Procédure</b> .....	<b>28</b>
<b>16.</b>	<b>Calendrier intentionnel</b> .....	<b>28</b>
<b>17.</b>	<b>DDP rue d'Italie 7-13</b> .....	<b>28</b>
<b>18.</b>	<b>Aspects financiers</b> .....	<b>29</b>
<b>19.</b>	<b>Conclusions</b> .....	<b>30</b>

## LEXIQUE

AIMP	:	Accord intercantonal sur les marchés publics
AMP	:	Accord sur les marchés publics
AO	:	Appel d'offres
ARAS	:	Association régionale d'action sociale
AS	:	Un·e assistant·e social·e
BAT	:	Bâtiments, gérance et énergie
CAD	:	Chauffage à distance
CASI	:	Centre d'appui social et d'insertion
COMTEC	:	Commission technique
COFIL	:	Comité de pilotage
COS	:	Cohésion sociale
CSP	:	Centre social polyvalent
CSR	:	Centre social régional
CVSE	:	Chauffage, ventilation, sanitaire et électricité
DDP	:	Droit de superficie
ECA	:	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud
EPT	:	Equivalent plein-temps
FAJE	:	Fondation pour l'accueil de jour des enfants
FAM	:	Famille, Education et Sport
FSP	:	Fédération Suisse des Psychologues
HETSL	:	Haute école de travail social et de la santé Lausanne
IPC	:	Indice des prix à la consommation
LATC	:	Loi vaudoise sur l'aménagement du Territoire et les Constructions
LFus	:	Loi sur les fusions, scission, transformation et transfert de patrimoine
LMP-VD	:	Loi vaudoise sur les Marchés Publics
LMSD	:	Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations
MCH2	:	Modèle comptable harmonisé version 2
MO	:	Maître d'ouvrage
OAI	:	Office de l'assurance-invalidité
OAJE	:	Office de l'accueil de jour des enfants
OIBT	:	Ordonnance sur les installations à basse tension
ORF	:	Ordonnance sur le registre foncier
PA (nord-ouest)	:	Plan d'affectation Nord-Ouest
PDCom	:	Plan directeur communal
PGA	:	Plan général d'affectation
PPE	:	Propriété par étage
RF	:	Registre foncier
RMO	:	Représentant du maître d'ouvrage
RMP-VD	:	Règlement vaudois sur les Marchés Publics
SCH-C	:	Société Coopérative d'Habitation « Charmontey »
SIA	:	Société des Ingénieurs et Architectes
TVA	:	Taxe sur la valeur ajoutée
URB	:	Urbanisme et mobilité

Vevey, le 15 janvier 2024

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

## 1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour objet les demandes de crédits et autorisations nécessaires pour l'achat du bien-fonds N°314 et études de rénovation du bâtiment rue des Moulins 11, propriété de la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey », soit :

1. Crédit de CHF 8'160'000.— (yc frais) pour l'achat de la parcelle N°314, rue des Moulins 11, à Vevey, propriété de la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey » (ci-après la SCH-C).
2. Autorisation à constituer un droit de superficie sous la forme d'un droit distinct et permanent d'une durée de 100 ans qui sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier. Le droit de superficie s'exerce sur les bâtiments construits N° d'assurance incendie 3496a et 3496b, de la parcelle N° 314 du cadastre de Vevey, sise rue des Moulins 11, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de CHF 71'400.— indexée à l'évolution du coût de la vie ;
3. Autorisation pour vendre à la société immobilière « La Veveyse », les lots de PPE N° 4 et N°5, suite à la constitution de ladite PPE « Moulins 11 ». Cette société louera les lots N°4 et N°5 à l'association Caritas-Vaud qui y développera un nouvel espace de travail pour quelques-unes de ses activités.
4. Les lots N°1, 2 et 3 restent en mains communale pour l'aménagement d'une garderie de 88 places.
5. Crédit de CHF 590'000.— pour les études de rénovation, aménagement d'une garderie de 88 places et aménagement extérieur, phases SIA 21(études préliminaires), 31 (Etude de projet) et 41(Appel d'offres).
6. Crédit supplémentaire au budget 2024 et inscription au budget 2025 et suivants les montants relatifs à l'engagement d'un·e chargé·e de projets au service Bâtiments, gérance et énergie pour le développement des projets pour l'accueil préscolaire en cours et leur réalisation.
7. Autorisation de fixer à la SCH-C, à titre de soutien dans la poursuite de sa mission sociale, la rente du droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 608 du cadastre de Vevey, sise rue d'Italie 7-13, à CHF 28'257.— (au lieu de CHF 44'476.25), indexée à l'IPC et conditionnée au maintien de buts convergents avec le DDP original, soit de mettre sur le marché des appartements à bas loyers.

La coopérative propriétaire, qui souhaite concentrer ses activités dans la mise à disposition de logements et cherche à dégager des liquidités, souhaite de séparer de cette bâtisse en scindant la parcelle 314 et en vendant la zone comportant le bâtiment ECA 3496a.

L'acquisition du bâtiment rue des Moulins 11 représente une opportunité très importante pour la politique de l'enfance de notre Ville. Elle permettra d'y construire une garderie de 88 places, première étape du plan de développement et des rénovations des garderies communales.

Caritas Vaud cherche depuis plusieurs années à relocaliser ses activités. D'une part, le centre d'appui social et d'insertion (CASI) et d'autre part, un guichet social (CSR, CSP, Caritas) qui est actuellement sous forme de projet pilote dans le cadre du programme cantonal "Vaud pour vous" durant deux années, avec un fort potentiel d'être pérennisé.

Après une première rencontre, le 21 septembre 2022, le service Bâtiments, gérance et énergie et Caritas ont progressivement trouvé un intérêt commun à développer un projet de réaffectation du bâtiment. Le principe est que la Ville de Vevey fasse l'acquisition du bien-fonds et constitue ensuite un DDP en faveur d'une PPE avec une obligation d'y exploiter les locaux dans le cadre d'une activité d'utilité publique.

## **2. INTRODUCTION**

### **2.1 Programme de législature**

Ce programme, qui s'articule autour de 3 axes forts, se décline sous la forme de lignes directrices, dans lesquelles le projet Moulins 11 s'intègre parfaitement par les actions de renforcement de la politique familiale, développement d'une mission sociale, complémentaire à l'aide régionale et la rénovation du patrimoine.

### **2.2 Affectations Places d'accueil préscolaire**

L'offre actuelle en places d'accueil préscolaire est de 264 places, réparties au sein de 5 garderies membres du Réseau VV (4 garderies communales et 1 garderie associative). Les 225 enfants en attente d'une place au sein dudit réseau représentent aujourd'hui environ 160 places manquantes. Lors de la création du Réseau VV, la Municipalité s'est engagée auprès de la Fondation pour l'accueil de jour des enfants (FAJE) à augmenter le taux de couverture des besoins en le faisant passer de 19.8% (en 2021, au moment de la sortie du réseau REVE) à 25% en 2025, puis à 32% en 2030. Cet engagement, indiqué dans le cadre du plan de développement présenté à la FAJE en 2022, signifie la création d'au moins 105 nouvelles places d'accueil préscolaire d'ici 2030, pour atteindre un total de 369 places au sein des garderies du Réseau VV. Les besoins en place vont toutefois aujourd'hui déjà au-delà de cette cible présentée dans le cadre du plan de développement à la FAJE. Plusieurs raisons expliquent cette tendance : la croissance démographique, l'augmentation de la demande des parents du Réseau VV (hausse du taux d'activité des femmes, du nombre de familles monoparentales et des demandes de garde d'urgence), ainsi que la diminution du nombre d'accueillantes en milieu familial.

Une des mesures pour améliorer le taux de couverture est la création de 88 places supplémentaires. Par ailleurs, la rénovation des garderies Marionnettes et Barcarolle nécessite de créer une garderie de 88 places pour accueillir les enfants de ces structures pendant les travaux.

L'acquisition du bâtiment rue des Moulins 11 représente donc une opportunité très importante pour la mise en œuvre de la politique de l'enfance de notre Ville et pour l'accueil d'un service parapublic proposé par Caritas Vaud.

Avec une surface de plancher supérieure à 1'000 m<sup>2</sup>, 4 groupes d'enfants en nurserie, 4 groupes trotteurs et 4 groupes grands peuvent être accueillis entre le rez-de-chaussée et le 1er étage. L'utilisation du sous-sol, dont de grandes surfaces bénéficient de la lumière naturelle, permettra d'aménager par exemple la cuisine de production. Le programme doit bien évidemment être affiné selon les besoins, afin de pouvoir développer le projet définitif.

S'agissant des coûts d'exploitation, par extrapolation avec nos garderies actuelles, la charge de la Ville pour une garderie de 88 places avec cuisine de production est d'env. CHF 18'000.—/an/place, respectivement CHF 1'584'000.— par an pour une surface de 1'000 m<sup>2</sup>.

## 2.2.1 Caritas Vaud

### Riviera pour vous : description de la prestation

Dans le cadre de Riviera pour vous, le CSR Riviera, Caritas Vaud et le CSP Vaud gèrent, sous forme de permanence, un espace d'accueil original commun à la population de la Riviera se trouvant en difficultés et en quête d'informations sociales et de conseils : un espace ouvert, accueillant, accessible à tous les profils de personnes, qu'elles aient droit ou non à une aide.

Dans une approche de lutte contre le non-recours, l'objectif est que toute personne se sente légitime de venir chercher une information, poser une question et recevoir une réponse rapide, déposer une demande en lien avec sa situation sociale et économique.

Cet espace se veut neutre, dans le sens qu'il n'est pas présenté comme une vitrine de nos trois institutions, ou relié à ces trois institutions en tant que tel. Il est un lieu d'accueil personnalisé, rendu plus accessible et non stigmatisant par la neutralité affichée. Sitôt le seuil franchi, la personne est accueillie par un·e intervenant·e, qui se charge de réceptionner la demande, et de faire patienter la personne. Cette première étape peut directement déboucher sur un entretien individuel par un·e assistant·e social·e (AS) sur place.

Les prestations dispensées par les professionnel·le·s sont d'ordre généraliste. Elles sont offertes immédiatement ou peuvent nécessiter plusieurs rendez-vous. Elles se déclinent en trois catégories : écoute, orientation, et conseils ; accompagnement et orientation vers le dispositif spécifique de la région et les prestations sociales ; appui social de durée limitée. Les réponses apportées sont conçues de manière à éviter le risque de ping-pong des bénéficiaires et le découragement qui s'ensuit généralement.

La qualité de l'accueil proposé pourra s'appuyer également sur des personnes bénévoles et des étudiant·e·s en travail social de la HETSL (par exemple dans le cadre des crédits libres). Elle prend aussi en compte les besoins actuels en matière d'accès aux moyens électroniques, et vise à apporter l'aide et l'appui nécessaire – au remplissage de formulaires en ligne notamment – grâce à la présence de bénévoles, et/ou d'étudiant·e·s en travail social. Dans ce cyberspace, l'acquisition de compétences ainsi que la multiplication des compétences acquises sont également visées, ce qui peut à terme constituer une modalité favorisant la participation des bénéficiaires.

Le pari de ce dispositif est de répondre aux demandes dans un laps de temps court (de l'ordre de trois mois), comprenant si nécessaire une réorientation accompagnée sur les prestations spécifiques des trois acteurs ou celles de partenaires externes. Son originalité réside dans une prise en charge concertée et coordonnée, ouverte sur les partenaires du réseau avec lesquels seront définies des modalités de collaborations.

Il ne s'agit en aucun cas de substituer les offres existantes dans nos entités respectives, mais bien d'offrir un modèle d'accueil supplémentaire. Il se veut accessible, tant géographiquement, administrativement que par ses modalités d'entrée et d'accueil.

Les prestations sont dispensées par des AS de nos trois institutions qui fortes de leurs compétences respectives, apporteront les informations sociales, les conseils et l'appui social nécessaires et joueront un rôle de passeuses et passeurs vers le dispositif régional.

Un dernier volet s'ajoutant à ce dispositif est celui de repérer les situations qui ne trouvent aucune réponse adaptée malgré tout. La documentation des difficultés rencontrées, voire des lacunes du dispositif social, effectuées au fur et à mesure de l'avancement du projet, permettra d'identifier les possibles améliorations. Une collaboration avec l'Observatoire des précarités serait d'un grand apport pour ce volet du projet.

Localisation future projetée dans le bâtiment des Moulins : 2<sup>ème</sup> étage.

Caritas Vaud a obtenu en début d'année 2023 la reconnaissance cantonale du projet « Riviera pour vous » développé en partenariat avec le CSR, le CSP et l'ARAS (Association régionale d'action sociale). Le projet est soutenu par le Fonds vaudois d'utilité publique. Il est opérationnel depuis septembre 2023 à Moulins 11, dans les locaux libérés par la Fondation de Nant.

#### Le centre d'appui social et d'insertion (CASI) : description de la prestation :

Géré par Caritas Vaud, le CASI fonctionne comme un centre de jour offrant dans un même espace :

- Un ensemble de prestations convergeant à l'intégration sociale appelée « place de jour ». Il permet à chaque individu de se remettre en mouvement, de créer ou recréer un sentiment d'appartenance, de reprendre un rôle au sein d'un groupe, de travailler sur le développement de la confiance en soi et de développer des stratégies pour ralentir, voire inverser, le processus de précarisation.
- Un ensemble de mesures visant l'insertion socio-professionnelle, qui s'inscrit en complément des dispositifs publics (CSR, OAI, etc.). Les CASI soutiennent les participants par la mobilisation, la reconnaissance et l'évaluation de leurs diverses aptitudes, ceci en partenariat des institutions mandantes. Ils offrent sur un plan régional des mesures en appui des dispositifs publics, visant à permettre de gagner en autonomie et d'améliorer voire d'optimiser l'insertion socio-professionnelle.
- En partenariat avec des intervenants sociaux internes et externes, l'amélioration de problématiques personnelles ou financières agissant comme des obstacles à l'intégration sociale, à l'insertion socio-professionnelle et facteurs responsables de la précarisation.

#### Moyens et méthode :

Un lieu d'activité et de vie qui offre un accompagnement professionnel et individualisé. C'est un espace pour vivre sa sociabilité, se tester dans le changement et acquérir de nouvelles ressources dont le principe d'action est de considérer chaque personne accueillie, comme acteur de sa dynamique d'évolution.

Chaque centre d'accueil de jour dispose de plusieurs ateliers afin de permettre aux bénéficiaires de développer leurs compétences transverses et de se redécouvrir dans l'activité. Ces ateliers n'ont pas but de productivité.

Des activités sociales et de bien-être pour permettre l'ouverture à soi et vers les autres. Nous mettons un accent particulier à prendre nos bénéficiaires dans leur globalité. Des sorties en forêt, des visites de musées, des activités de gym douce sont offertes afin que la personne puisse à nouveau se sentir « normale ».

Une équipe constituée de professionnels réunissant différentes compétences : psychologue FSP, éducateur spécialisé, maître socio-professionnel, animateur socio-culturel, assistant social et infirmière.

Les équipes peuvent s'appuyer sur les ressources de bénévoles, en particulier pour aider à la reconstruction du lien social, élargir la palette des activités d'intégration et l'échange de savoirs.

#### Une prise en charge individualisée :

Chaque participant·e est suivi·e par un référent qui accompagne la personne durant tout son parcours d'intégration et/ou d'insertion au CASI.

#### Horaires et jours d'ouverture :

Le CASI est ouvert aux participant·e·s les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h00 à 16h00. Il accueille en moyenne 20 à 25 personnes par journée d'ouverture.

Localisation future projetée dans le bâtiment des Moulins : 3<sup>ème</sup> étage et mezzanine

### 3. DONNÉES GÉNÉRALES

#### 3.1 Remaniement parcellaire

Les limites parcellaires des bien-fonds N°312 et N°314 du cadastre communal seront modifiées afin de distinguer les immeubles rue des Marronniers 1a-1b de l'immeuble à vendre rue des Moulins 11. Parcelle N° 314 d'une surface de 1'690 m<sup>2</sup> environ.



#### 3.2 Servitudes

Les servitudes foncières suivantes ont été constituées dans le cadre du remaniement parcellaire entre les parcelles N°312 (SCH-C), N°313 (Caisse intercommunale de pension) et N°314 (SCH-C), à titre gratuit et d'une durée illimitée.

Bien-fonds N°314 en tant que fonds servant :

- Usage de place pour conteneurs (mollok), Passage à pied (plan N°1), Passage à pied et pour tous véhicules (<10m<sup>2</sup>), Canalisations d'eaux claires, Conduite de gaz, Empiètement (emprise du premier sous-sol).

Bien-fonds N°314 en tant que fonds dominant :

- Passage à pied, Vues droites (aménagement de fenêtres et porte-fenêtre en façade nord).

## 4. BÂTIMENT « MOULINS 11 »

### 4.1 Historique

Fondée en 1906 pour défendre les intérêts des producteurs de lait en surveillant notamment le prix au litre, la Fédération laitière du Léman construit en 1923 la Centrale laitière de Vevey, dite alors « Maison du Paysan ». Ce bâtiment Heimatstil, avec son premier niveau orné d'un bossage rustique, est conçu par l'architecte veveysan Charles Coigny (1878-1935). D'abord prévu pour être un centre de distribution de lait, il devient rapidement le lieu de fabrication de différents produits laitiers et s'équipe en installations techniques dernier cri. D'après la Feuille d'Avis de Vevey, au début des années 1920, la Fédération contrôle environ 15 mio de litres de lait par an et vend environ 50'000 kg de fromage et 5'000 kg de beurre par mois. Pour garantir la qualité des produits, elle exige que les employés qui s'occupent de la manutention du lait « passent réglementairement deux fois par semaine sous la douche ». Une hygiène exemplaire pour l'époque !<sup>1</sup>



### 4.2 Patrimoine et espace public

La parcelle se situe en zone de forte densité. Elle est actuellement placée en zone réservée. Le projet communal est compatible avec la planification du PGA (PA nord-ouest) en cours.

Le bâtiment « Moulins 11 » est un des derniers vestiges du passé industriel et artisanal du quartier de Plan-Dessus. Il est actuellement en note 4 à l'inventaire architectural du canton et en note B à l'inventaire communal. Il est à sauvegarder et à valoriser conformément au chapitre « Tissus urbains et programmation » du PDCom, par la mise en valeur des témoins de l'histoire des quartiers avec cadrage de la transformation des éléments classés pour permettre l'évolution de leurs fonctions sans dénaturer leur substance. En cas de réaffectation, prioriser des programmes ouverts au public au sein de ces bâtiments.

<sup>1</sup> *Vibiscum, plaque historique en façade sud-est du bâtiment Moulins 11*

Le bâtiment « Moulins 11 » est un des derniers vestiges du passé industriel et artisanal du quartier de Plan-Dessus. Il est actuellement en note 4 à l'inventaire architectural du canton et en note B à l'inventaire communal. Il est à sauvegarder et à valoriser conformément au chapitre « Tissus urbains et programmation » du PDCom, par la mise en valeur des témoins de l'histoire des quartiers avec cadrage de la transformation des éléments classés pour permettre l'évolution de leurs fonctions sans dénaturer leur substance. En cas de réaffectation, prioriser des programmes ouverts au public au sein de ces bâtiments.

Le bâtiment a été rénové en 1989 pour l'école club Migros puis en 2016 la Fondation de Nant a procédé à des aménagements intérieurs pour son centre thérapeutique de jour.



*Façade sud-est, rue des Moulins*

#### **4.3 Données dimensionnelles**

Numéro ECA 3496a :

– Surface au sol                    556 m<sup>2</sup>

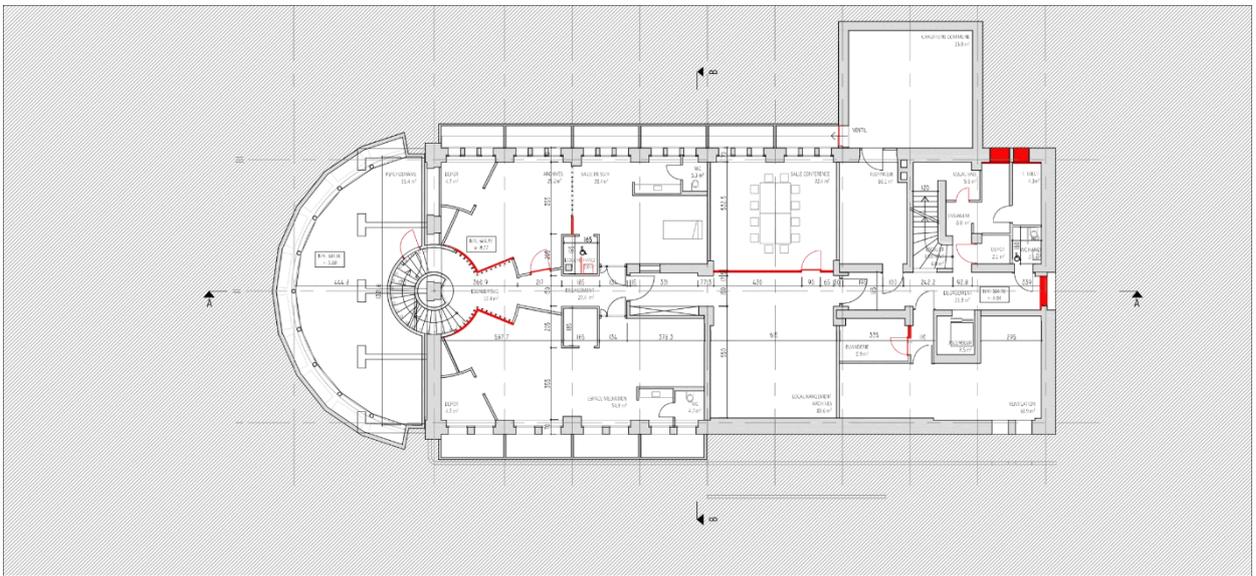
SIA :

– Volume SIA                        8'800 m<sup>3</sup>

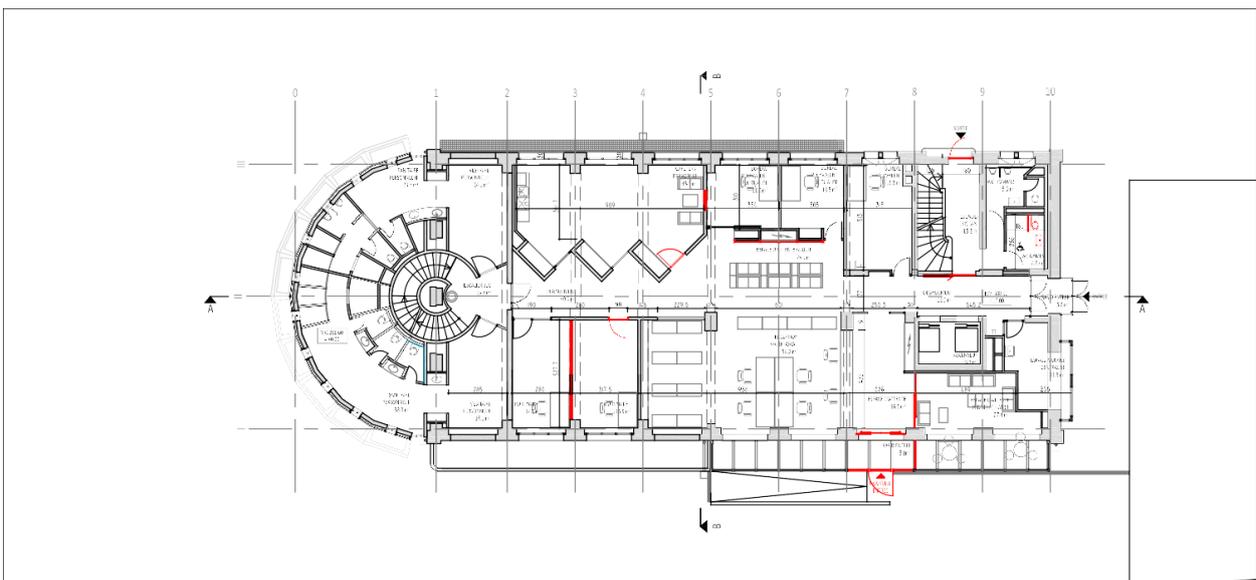
Le bâtiment est constitué de cinq niveaux (yc surcombles) et d'un sous-sol.

Niveau		Surface(sia 416)		Volume (sia 416)
Sous-sol		m <sup>2</sup> 500	m <sup>3</sup>	2'100
Rez-de-chaussée		m <sup>2</sup> 500	m <sup>3</sup>	2'100
1 <sup>er</sup> étage		m <sup>2</sup> 500	m <sup>3</sup>	1'750
2 <sup>ème</sup> étage		m <sup>2</sup> 430	m <sup>3</sup>	1'750
Combles		m <sup>2</sup> 430	m <sup>3</sup>	1'420
Surcombles		m <sup>2</sup> 120	m <sup>3</sup>	240
Total		m <sup>2</sup> 2'480	m <sup>3</sup>	8'880

Plan du sous-sol existant

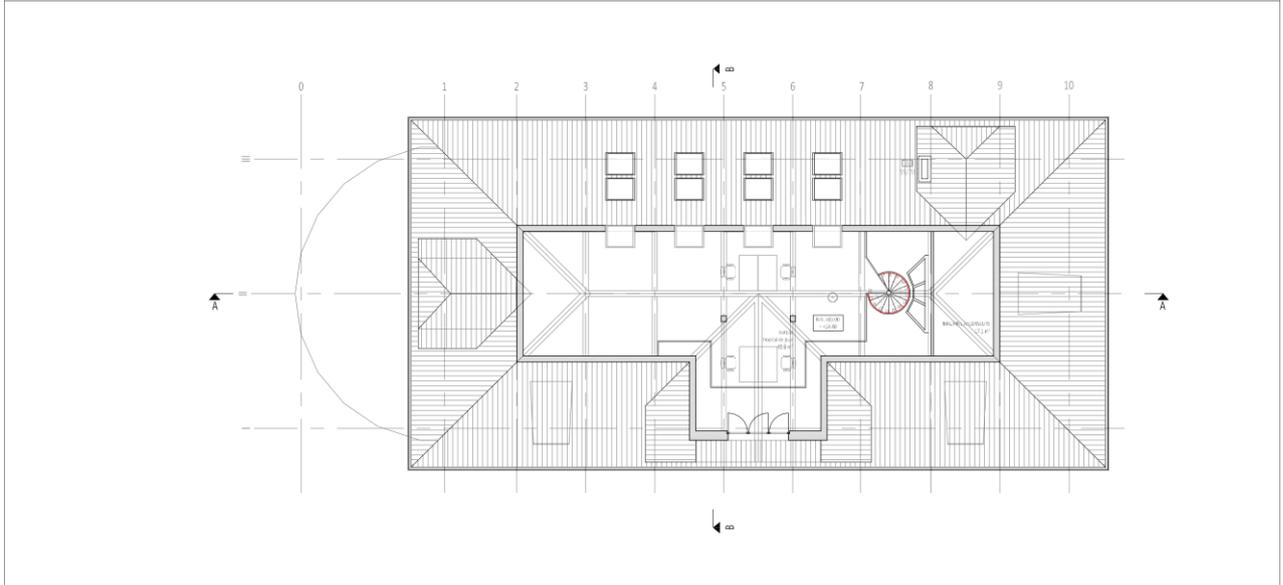


Plan du rez-de-chaussée existant

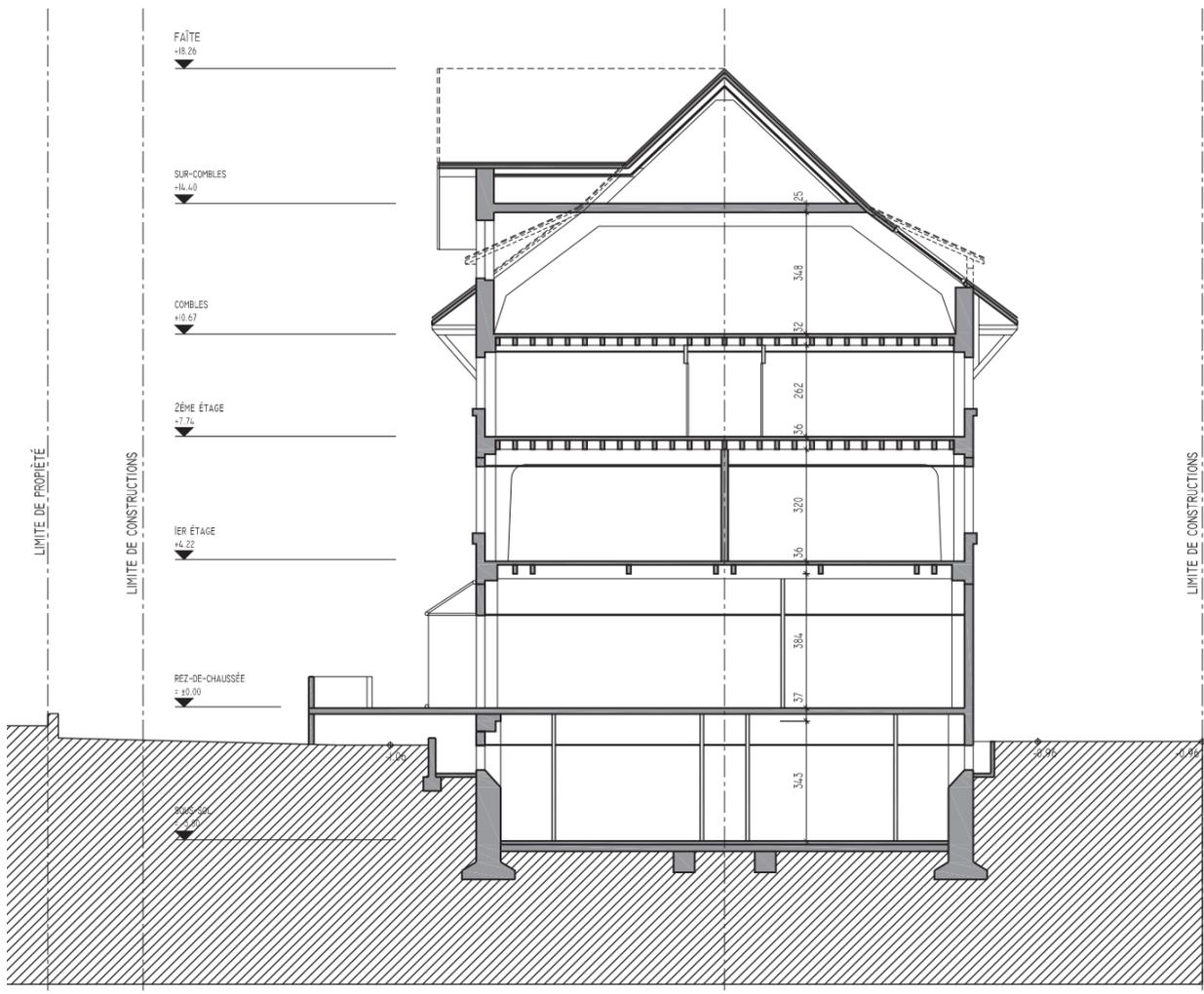




### Plan des surcombles



### Coupe transversale



## 5. DESCRIPTIF DU PROJET

### 5.1 Bâtiment (assainissement de l'enveloppe et adaptations des installations techniques)

Le projet sera conforme aux objectifs et mesures énoncés dans le cadre du Plan climat communal. Plus spécifiquement, il contribuera concrètement à l'atteinte des objectifs suivants :

- Réduire et minimiser les besoins en énergie des bâtiments existants et à construire.
- Augmenter la part de production et de consommation d'énergie (chaleur/froid/électricité) renouvelable et locale des bâtiments.
- Réduire et minimiser la consommation d'énergie grise liée à l'utilisation des matériaux de construction.

L'application des mesures suivantes sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du projet de rénovation :

- E.T.26 Promouvoir une architecture favorisant les économies d'énergie.
- E.A.2 Adopter et appliquer pour tout projet de construction/rénovation des standards reconnus définissant des exigences en matière d'efficacité énergétique et de durabilité, d'utilisation de matériaux durables, d'adaptation aux effets des changements climatiques.
- E.A.4 Inclure dans tout appel d'offres lié à des projets de construction/rénovation une prestation de suivi énergétique sur 3 ans à l'issue des travaux.
- E.A.25 [...] Construire des centrales photovoltaïques sur tous les bâtiments communaux disposant de toitures adaptées [..].
- R.T.23 Utiliser des revêtements clairs et/ou perméables au lieu des surfaces asphaltées.
- R.T.25 Encourager lors de rénovation et de nouvelles constructions l'emploi de matériaux de construction durables et énergétiquement faibles.

L'enveloppe du bâtiment est dans un bon état, cependant la qualité thermique du bâtiment est médiocre. Les valeurs limites de la norme actuelle (SIA 380/1 éd. 2009) sont dépassées.

L'assainissement énergétique se concentrera sur la toiture, les fenêtres et l'optimisation des installations techniques. Une isolation périphérique est à proscrire, tout au plus la pose d'un crépi isolant devrait être étudiée. Le bâtiment a été raccordé au CAD-Gilamont en 2022.

#### Concept

La stratégie adoptée est de mettre en œuvre un crépi isolant sur les façades, afin de conserver leurs caractéristiques et d'agir de manière plus importante sur les dalles contre locaux non chauffés et la toiture. La fermeture de la cour et une isolation intérieure sont nécessaires pour atteindre les exigences énergétiques globales. La chaudière à mazout est remplacée par le chauffage à distance. Quand bien même un permis d'habiter a été délivré en 2018 pour des surfaces de bureaux, il y a lieu de vérifier les contraintes, comme par exemple, les exigences en matière de protection incendie, d'isolation phonique, la mise en conformité des éléments de sécurité ou la présence de substances nocives influence fortement un projet de rénovation.

Compte tenu du bon état général du bâtiment, nous souhaitons axer la rénovation sur des solutions pragmatiques. Nous espérons pouvoir trouver toute la compréhension nécessaire à cette posture auprès des instances qui valident le projet, la réalisation et l'exploitation des locaux.

### 5.2 Aménagement de la garderie de 88 places

Nous avons vérifié la faisabilité pour aménager les locaux d'accueil préscolaire en nous basant sur les directives cantonales pour l'accueil collectif de jour des enfants. Si les surfaces semblent suffisantes, la configuration de la garderie doit être en adéquation avec les besoins, les programmes pédagogiques et éducatifs et les règles de l'OAJE. L'organisation des locaux est essentielle pour éviter de devoir augmenter le nombre de personnels pour l'encadrement des enfants notamment. Un autre enjeu réside dans l'aménagement des espaces extérieurs, entre jardin privatif pour la nurserie et espaces sécurisés, mais potentiellement plus ouverts sur

l'espace public, permettant aux enfants d'évoluer librement et sans danger pour les trotteurs et les moyens.

### 5.3 Programme garderie (standard 88 pl)

Nurserie	4 groupes 20 enfants		
Salles de vie	2	m <sup>2</sup>	60
Salles de repos	2	m <sup>2</sup>	30
Cuisinette		m <sup>2</sup>	12
Tables à langer et point d'eau	2	m <sup>2</sup>	12
Vestiaires et rangement		m <sup>2</sup>	20
Circulation primaire	20%	m <sup>2</sup>	27
Trotteurs	4 groupes 28 enfants		
Salles de vie	2	m <sup>2</sup>	84
Table à langer et point d'eau	2	m <sup>2</sup>	12
Vestiaires et rangement		m <sup>2</sup>	20
WC et lavabos	3	m <sup>2</sup>	12
Circulation primaire	20%	m <sup>2</sup>	26
Grands	4 groupes 40 enfants		
Salles de vie	2	m <sup>2</sup>	120
Salle supplémentaire commune	1	m <sup>2</sup>	40
WC et lavabos	4	m <sup>2</sup>	18
Table à langer et points d'eau	3	m <sup>2</sup>	18
Vestiaires et rangement	1	m <sup>2</sup>	25
Circulation primaire	20%	m <sup>2</sup>	44
Repas et Cuisine			
Cuisine de production	1		60
Salle de repas	1		40
Administration			
Salle du personnel	1	m <sup>2</sup>	25
Bureau	1	m <sup>2</sup>	20
WC et lavabos		m <sup>2</sup>	18
Circulation primaire	20%	m <sup>2</sup>	13
Total surface nette			756
Coef. SN / SP du bâtiment		Coef.	0.756
Total surface plancher (SP SIA 416)		m <sup>2</sup>	1'000
Nombre d'enfants		P	88
Ratio surface nette / enfant		m <sup>2</sup>	8.59

## 6. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Le bâtiment est idéalement situé entre l'avenue Reller, la rue des Moulins et le passage des Ateliers. Tout en garantissant des surfaces privatives pour la garderie, la parcelle offre un potentiel important d'aménagement en lien avec l'espace public environnant et permettrait d'ouvrir un nouvel espace public sur un axe à forte fréquentation piétonne.

## 7. ACTE DE VENTE

Le principe retenu est de faire l'acquisition du terrain et constituer ensuite un DDP en faveur d'une PPE, permettant de rester maître du bâti et d'avoir une garantie, par le biais de l'exercice du DDP, que les bénéficiaires du droit de superficie devront impérativement exploiter les locaux dans le cadre d'une activité d'utilité publique.

Parmi les différentes étapes projetées pour arriver à ce résultat, nous distinguons les suivantes :

1. Vente de la parcelle à la Ville ;
2. Scission du foncier (25%) prop. Ville et du bâti (75%) constitué en PPE ;
3. Vente des lots N°4 et N°5, soit 834.1 m2 environ à la S.I « La Veveyse », pour location à Caritas Vaud;
4. Elaboration du projet de rénovation comprenant le projet d'assainissement énergétique, aménagement d'une garderie de 88 places et aménagement extérieur.

Acte de vente (extraits de l'acte annexe N°1)

La Société Coopérative d'Habitation « Charmontey » Vevey vend à la Commune de Vevey, qui l'acquiert, le bien-fonds N°314, sis à la rue des Moulins 11.

Les parties rappellent les actes signés dont ils déclarent avoir parfaite connaissance, à savoir :

- remaniement parcellaire, et
- constitution de servitude de passage public,

L'acquéreur ne formule aucune réserve à ce sujet. Le bien-fonds est transmis à l'acquéreur tel qu'il existe et dans l'état où il se trouve, à la contenance cadastrale.

Sous réserve des dispositions de l'acte qui font l'objet d'une garantie expresse, l'immeuble vendu est transféré sans aucune garantie pour ses défauts éventuels, notamment pour ceux qui, ignorés du vendeur, pourraient apparaître par la suite, quelle que soit l'importance de ceux-ci.

L'attention de l'acquéreur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur.

Le prix de vente mentionné a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie. Toutefois et sous réserve des dispositions légales et de la jurisprudence y relative, le vendeur fait cession à l'acquéreur des droits éventuels qu'il pourrait avoir contre des maîtres d'état qui auraient effectué des travaux aux immeubles objets des présentes. Le vendeur transfère à l'acquéreur, cas échéant, le pouvoir de représentation et de substitution nécessaire pour exercer les droits de maître d'ouvrage.

Les parties confirment que le bien-fonds n'est pas inscrit au cadastre des sites pollués.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu ne fait pas l'objet de pollution et qu'il n'a aucun soupçon quant à l'éventuelle existence d'un tel défaut.

Le bien-fonds est transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires, soumis aux restrictions légales à la propriété foncière qui existent sans inscription, notamment à celles qui résultent de la législation sur les constructions et sur les routes.

Il est libre de droits de gage, de charges foncières et d'annotations, mais reste intéressé aux servitudes susdésignées, servitudes qui résultent du remaniement parcellaire et au sujet desquelles l'acquéreur déclare être parfaitement renseigné.

### Entrée en possession et jouissance

L'acquéreur entre immédiatement en possession et jouissance du bien-fonds vendu, lequel est dès lors à ses profits, charges, risques et périls.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des baux commerciaux actuellement existants et de l'état locatif de l'immeuble dont il a reçu copie complète.

L'ensemble des droits et obligations découlant de ces baux passent, de par la loi, à l'acquéreur, avec effet ce jour.

Le vendeur remettra incessamment à l'acquéreur les éventuelles polices d'assurance intéressant le bien-fonds vendu.

L'acquéreur se réserve de ne pas reprendre les assurances choses liées au bien-fonds vendu, à l'exception de celle de l'assurance obligatoire contre l'incendie, en en faisant la déclaration dans le délai légal de trente jours dès le transfert de propriété. Il n'aura pas dans ce cas à lui rembourser une partie des primes payées pour l'exercice en cours.

L'impôt foncier, les finances d'abonnements et toutes autres prestations périodiques pour l'année en cours seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance.

### Prix

Les parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles est fixé à huit millions de francs

**CHF 8'000'000.—**

### Clauses spéciales

#### 1.a) Etat locatif

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'état locatif valable à ce jour et ne formule aucune réserve. Les comparants renoncent expressément à annexer un exemplaire de l'état locatif aux présentes.

1b) Le vendeur garantit en outre qu'il n'existe entre lui et les locataires aucune convention verbale ou écrite autre que celle contenue dans les baux et que les locataires ne bénéficient d'aucune faveur quelconque qui équivaldrait à une réduction de loyer contractuel, de la finance due pour le chauffage et l'eau chaude, ou autre semblable.

Le vendeur garantit également à ce jour :

- qu'il n'existe aucune contestation résultant du prix des loyers et qu'aucune demande de réduction n'est pendante ;
- que toutes les garanties de paiement de loyer convenues ont été fournies et seront cédées à l'acquéreur dès l'entrée en jouissance ;
- qu'aucun litige ni procédure n'est en cours ou en suspens avec un locataire ou un tiers.

#### 1c) Valeur

La présente vente est conclue valeur ce jour. Le revenu locatif revient donc à l'acquéreur dès ce jour.

2. Le vendeur garantit qu'il n'est et ne sera débiteur d'aucune créance pouvant donner lieu à l'inscription d'hypothèques légales de droit public en acquittant régulièrement et ponctuellement ses obligations fiscales actuelles et futures en relation avec l'immeuble objet des présentes.

L'acquéreur renonce à exiger du vendeur une garantie spéciale et dégage le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

Conformément à la loi, le notaire stipulateur consignera, en garantie du paiement d'un éventuel impôt sur les gains immobiliers, un montant égal au cinq pour cent du prix de vente.

3. Au vu des dispositions de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mil un, l'acquéreur est informé qu'il a l'obligation de faire vérifier, par une personne du métier, la conformité des installations à basse tension de l'immeuble acquis, si le dernier contrôle date de plus de cinq ans.

Les frais de vérification et d'une éventuelle remise en état, dont il est tenu compte dans le prix de vente fixé entre parties, lui incomberont exclusivement, à totale décharge et libération du vendeur.

4. Conformément au Règlement sur le Certificat énergétique cantonal des bâtiments, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur ce certificat, et avoir connaissance de la qualité énergétique du bâtiment objet du présent acte.
5. L'acquéreur confirme avoir connaissance du fait qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un bâtiment construit avant mil neuf cent nonante et un, il sera nécessaire de joindre à la demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 103a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du Territoire et les Constructions (LATC).

Réquisition de Transfert immobilier pour le Registre Foncier

#### Frais

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais de notaire et de registre foncier afférents au présent acte sont à la charge de l'acquéreur.

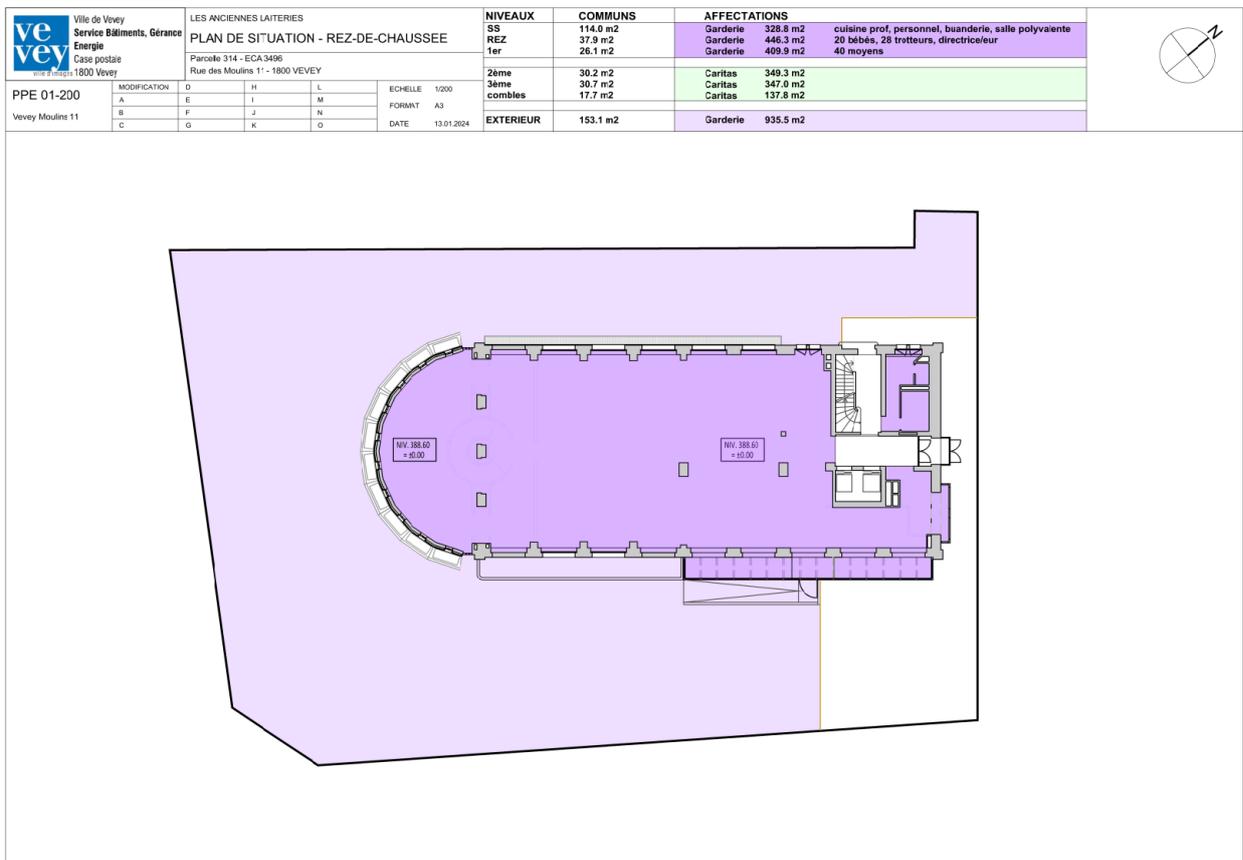
Le vendeur prend à sa charge les frais et honoraires le concernant directement et liés à la vente de l'immeuble objet des présentes et tous impôts sur le gain immobilier.

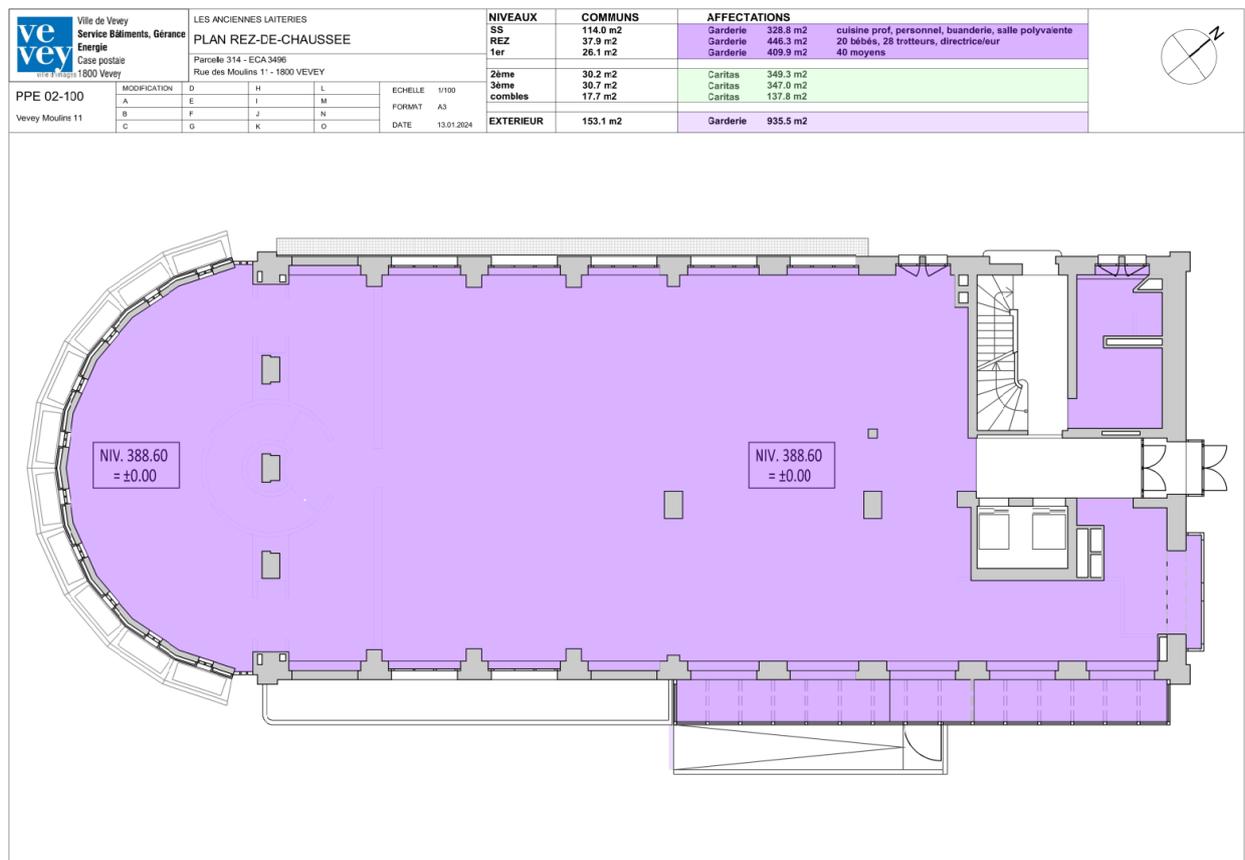
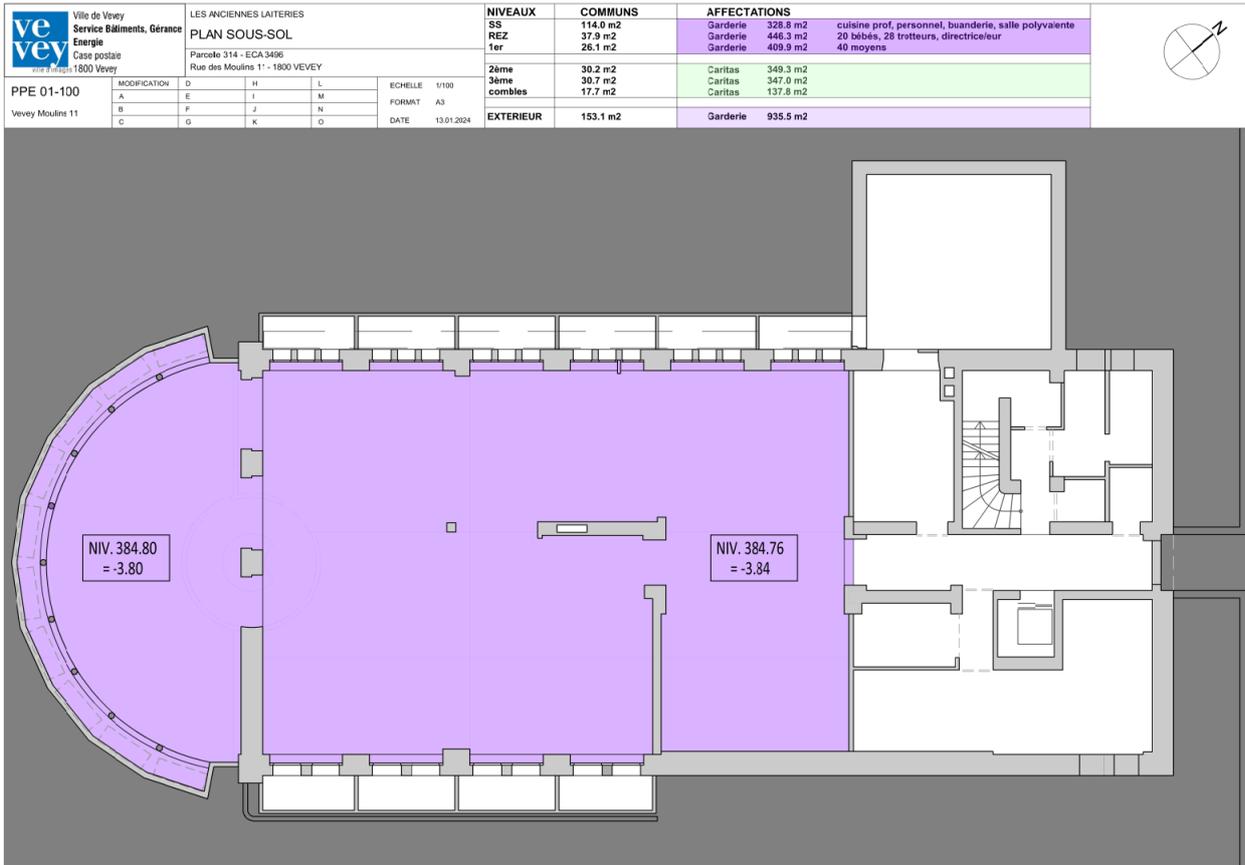
### **8. DROIT DISTINCT ET PERMANENT (DDP)**

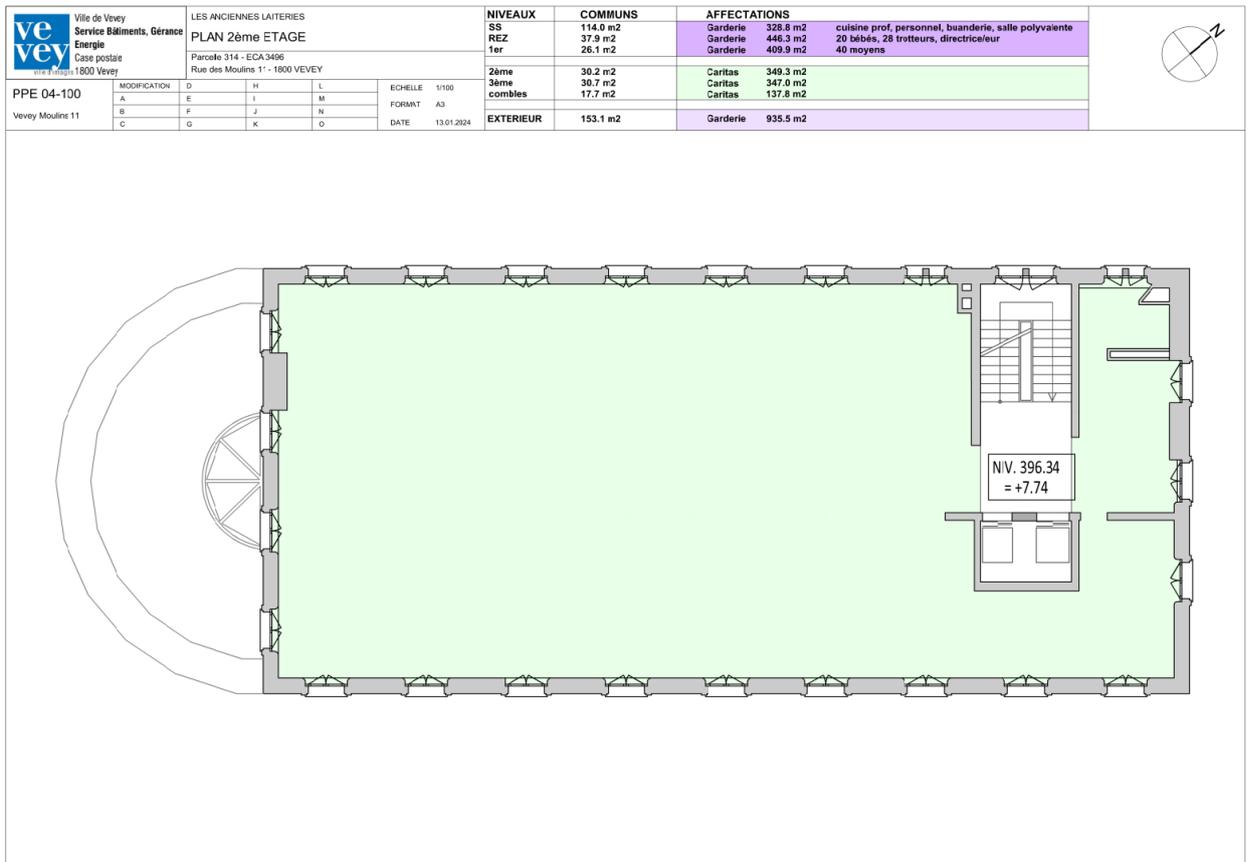
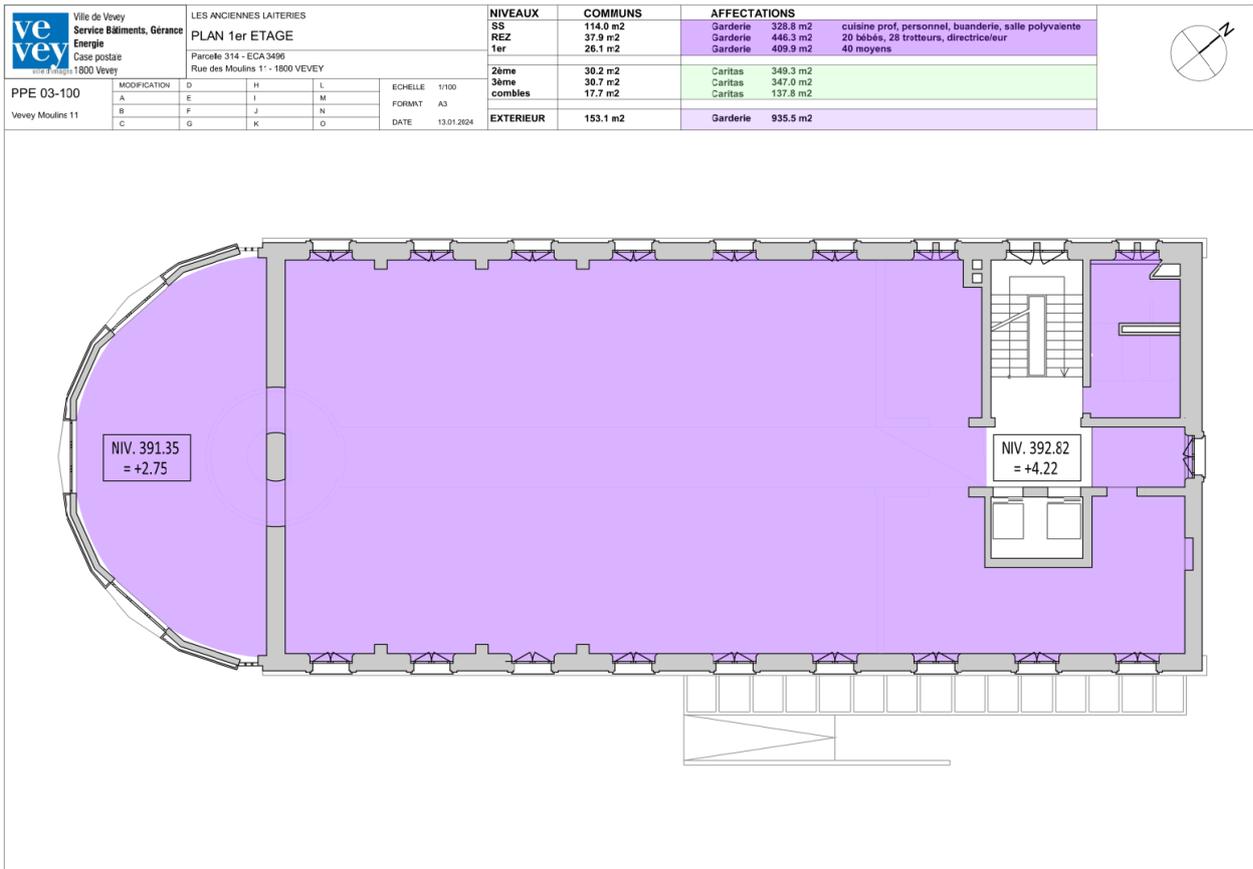
Comme indiqué au chapitre précédent, le principe retenu est de faire l'acquisition du terrain et constituer ensuite un DDP en faveur d'une PPE, permettant de rester maître du bâti et d'avoir une garantie, par le biais de l'exercice du DDP, que les bénéficiaires du droit de superficie devront impérativement exploiter les locaux dans le cadre d'une activité d'utilité publique.

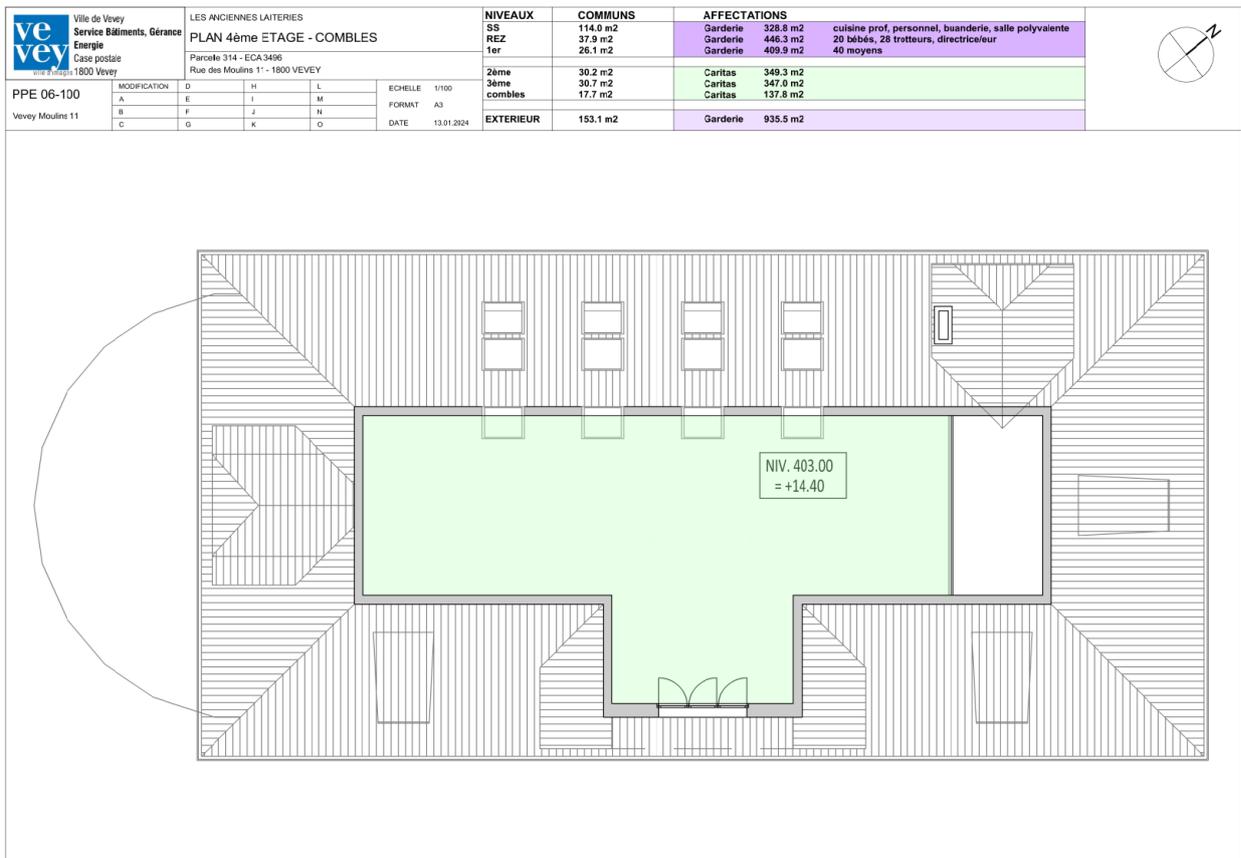
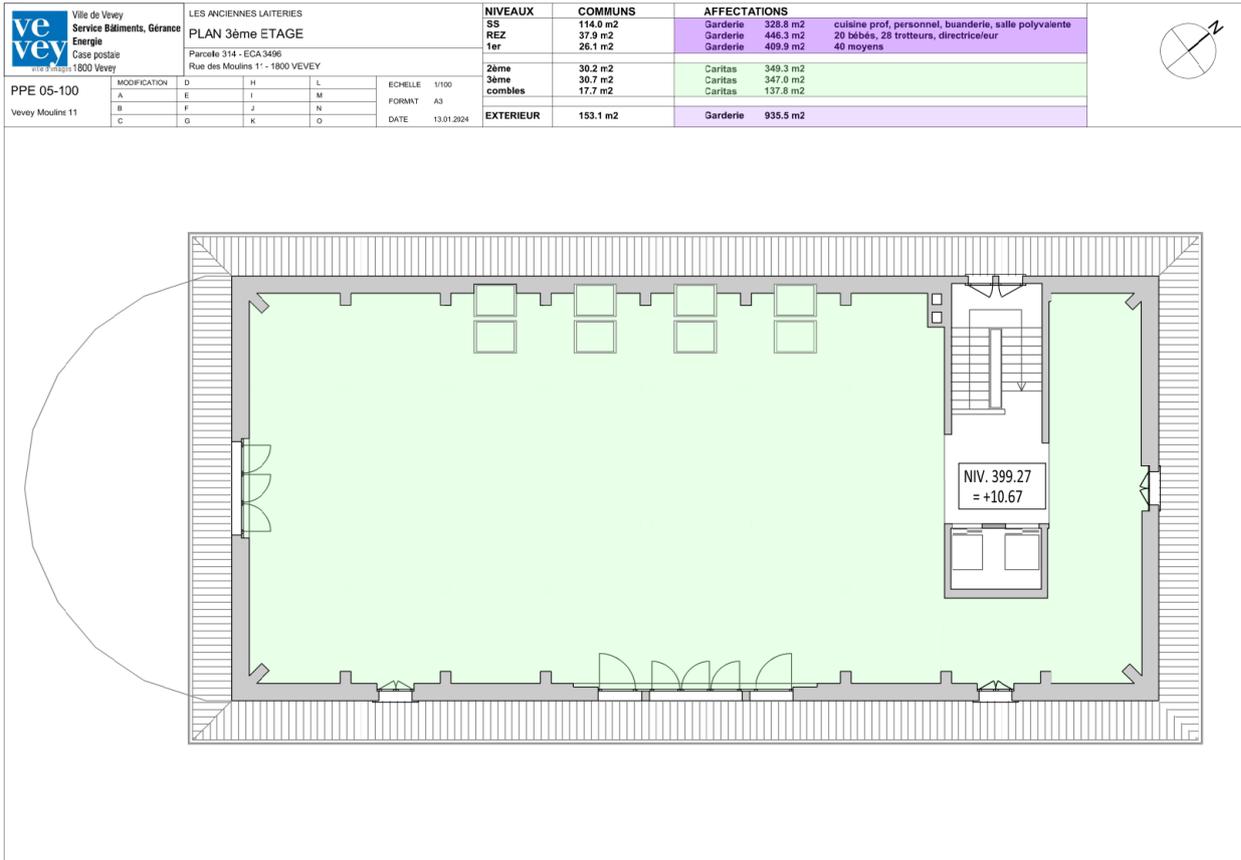
#### **8.1 Tableau lots PPE**

PPE Moulins 11					
Lots Ville de Vevey					
Lot 1	Sous-sol	m <sup>2</sup>	328.80		163 ‰
Lot 2	Rez-de-chaussée	m <sup>2</sup>	446.30		221 ‰
Lot 3	1 <sup>er</sup> étage	m <sup>2</sup>	409.90		203 ‰
Total Ville de Vevey		m <sup>2</sup>	1'185.00		587 ‰
Lots SI « La Veveyse »					
Lot 4	2 <sup>ème</sup> étage	m <sup>2</sup>	349.30		173 ‰
Lot 5	combles	m <sup>2</sup>	484.80		240 ‰
Total SI « La Veveyse »		m <sup>2</sup>	834.10		413 ‰
Total des lots		m <sup>2</sup>	2'019.10		
Parties communes					
	Sous-sol	m <sup>2</sup>	114.00		
	Rez-de-chaussée	m <sup>2</sup>	37.90		
	1 <sup>er</sup> étage	m <sup>2</sup>	26.10		
	2 <sup>ème</sup> étage	m <sup>2</sup>	30.20		
	combles	m <sup>2</sup>	30.70		
	surcombles	m <sup>2</sup>	17.70		
Total parties communes		m <sup>2</sup>	256.60		
TOTAL SURFACES			2'275.70		









## **9. ACTE CONSTITUTIF D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

(extraits de l'acte annexe N°2)

### Préambule

La Commune de Vevey est propriétaire du bien-fonds feuillet 314 du cadastre de la Commune de Vevey et à décider de constituer un droit de superficie sous la forme d'un droit distinct et permanent qui sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier. Le droit de superficie s'exerce sur les bâtiments construits N° d'assurance incendie 3496a et 3496b.

Le bâtiment dit Moulins 11, ECA N° 3496a et 3496b est constitué en cinq lots de PPE, soit :

- Lot 1 de 163 ‰ d'une surface de 328.80 m<sup>2</sup>
- Lot 2 de 221 ‰ d'une surface de 446.30 m<sup>2</sup>
- Lot 3 de 203 ‰ d'une surface de 409.90 m<sup>2</sup>
- Lot 4 de 173 ‰ d'une surface de 349.30 m<sup>2</sup>
- Lot 5 de 240 ‰ d'une surface de 484.80 m<sup>2</sup>

### Immatriculation

Le droit distinct et permanent de superficie sera immatriculé au Registre foncier.

### Durée

Le présent droit distinct et permanent de superficie est constitué pour une durée de 100 ans, dès son inscription au Registre foncier, avec prolongation dans les formes prévues pour la constitution de ce droit.

Le superficiaire a les droits et obligations suivants :

- entretenir régulièrement les bâtiments, dans les règles de l'art ;
- payer ponctuellement la redevance prévue ci-après ;
- acquitter tous impôts, taxes et contributions publiques uniques ou périodiques dus à raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurances et finances d'abonnements ;
- acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie.

### Cessibilité

Le présent droit distinct et permanent de superficie est expressément convenu cessible et transmissible par voie d'opération relevant de la loi sur les fusions, scission, transformation et transfert de patrimoine (LFus).

Le présent droit est également cessible uniquement aux conditions suivantes :

- Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations résultant du présent acte par tout cessionnaire ou tout acquéreur du droit de superficie.
- Le superficiant sera informé, préalablement et par écrit, de tout projet de cession. Il ne pourra s'opposer à la cession ou au transfert, dans un délai de deux mois dès réception de l'avis, que dans l'une et/ou l'autre des deux hypothèses suivantes :
  - le cessionnaire n'est pas solvable ;
  - le cessionnaire ne reprend pas les obligations personnelles souscrites par le superficiaire dans le présent acte.

### Retour anticipé

Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles.

### Rente

Le présent droit de superficie est octroyé contre le versement d'une rente annuelle de superficie, calculée au taux de 3,5% de la valeur du terrain de CHF 2'040'000.— (indexé à l'IPC), d'un montant de septante et un mille quatre cents francs.

**CHF 71'400.—**

la première fois dès la date de prise de possession des locaux, soit pour les lots 4, 5 et 6 de la PPE (SI La Veveyse 413 ‰) un montant de CHF 29'496.—. Le premier versement sera effectué la première fois le 31 décembre 2027, étant précisé que le superficiaire est exonéré du paiement de dite rente jusqu'à cette date. Cette rente sera indexée lors du premier paiement le 31 décembre 2027 et ensuite tous les 5 ans. L'indexation sera basée sur l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice qui pourrait le remplacer (valable à ce jour).

Le paiement de la redevance pourra être garanti par l'inscription d'une hypothèque légale.

### Extinction du droit

A défaut d'entente entre parties à l'échéance du droit, le droit distinct et permanent de superficie s'éteindra d'office et les bâtiments, ouvrages et installations feront retour au superficiant ou à ses successeurs dans la propriété dudit fonds, dont ils deviendront parties intégrantes moyennant versement de l'indemnité décrite ci-dessous.

### Indemnités pour le retour des constructions

A l'extinction du droit, le retour des constructions donnera lieu à une indemnité basée sur la valeur des constructions, laquelle sera fixée à dire d'experts et tiendra compte de la vétusté et l'obsolescence du bâtiment et des locaux. Il est ici précisé que les installations mobilières entreprises par le superficiaire ne feront l'objet d'aucune indemnité. En cas de retour anticipé suite à une violation d'obligations par le superficiaire, le superficiaire aura droit à une indemnité basée sur la valeur des constructions, laquelle sera fixée à dire d'experts. Cette indemnité sera toutefois amputée d'un montant de 10% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1% par an. Dans les deux cas ci-dessus, les experts seront désignés d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiant ou, en cas de désaccord persistant, par le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble. En cas d'expropriation due à un intérêt public préalablement et légalement constaté, l'indemnité sera fixée conformément à la loi vaudoise sur l'expropriation.

### Inscription et mention

Les comparants requièrent du Conservateur du Registre foncier l'inscription d'une mention de mutation de projet avec abornement différé selon l'article 126 ORF.

### Frais et impôts

Les frais de notaire, géomètre et Registre foncier, de même que les droits de mutation afférents au présent acte seront supportés par le superficiaire.

Réquisitions pour le registre foncier :

- inscription d'un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 100 ans ;
- immatriculation dudit droit en qualité d'immeuble ;
- annotation de la suppression du droit de préemption légal du superficiaire.

### Conditions

Demeurent réservées :

- l'autorisation du Conseil communal ;
- le paiement des lots 4, 5.

## 10. PROPRIÉTÉS PAR ÉTAGES (PPE)

Vente lots PPE (extraits de l'acte constitutif de la PPE en annexe 3 et de vente des lots en annexe 4)

La Commune de Vevey vend à la société immobilière « La Veveyse », qui les acquiert, les lots de PPE suivants dont elle est propriétaire, à savoir :

- Lot 4 de 173 ‰ d'une surface de 349.30 m<sup>2</sup>
- Lot 5 de 240 ‰ d'une surface de 484.80 m<sup>2</sup>

Les lots de propriété par étages sont vendus tels qu'ils existent et dans l'état où ils se trouvent, à la contenance cadastrale. Les lots de propriété par étages sont transférés avec leurs parties intégrantes et leurs accessoires, soumis, ainsi que les biens-fonds de base, aux restrictions légales à la propriété foncière qui existent sans inscription, notamment à celles qui résultent de la législation sur les constructions et sur les routes.

Sous réserve des dispositions de l'acte qui font l'objet d'une garantie expresse, les immeubles vendus sont transférés sans aucune garantie pour leurs défauts éventuels, notamment pour ceux qui, ignorés du vendeur, pourraient apparaître par la suite, quelle que soit l'importance de ceux-ci. Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur. Le prix de vente a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie.

Les lots sont libres de droits de gage, d'annotation, de servitudes et de charges foncières.

### Entrée en possession et jouissance

Dès signature l'acquéreur entrera immédiatement en possession et jouissance des lots vendus à leurs profits, charges, risques et périls, le vendeur garantissant qu'ils sont libres de baux et de toutes occupations.

L'impôt foncier, les charges de la copropriété et toutes autres prestations périodiques (assurances) pour l'année en cours seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance.

### Prix

Le projet d'acte prévoit un prix de vente convenu est fixé à trois millions cinq cent huitante-trois mille cent vingt et un francs, il sera adapté en fonction du décompte final des travaux.

**CHF 3'583'121.—**

### Clauses spéciales

Compte tenu du fait que la propriété par étages a été constituée simultanément, il n'y a encore eu aucune assemblée des copropriétaires et il n'existe aucun fonds de rénovation.

### Frais

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais de notaire et de registre foncier afférents à l'acte, ainsi que les droits de mutation (sauf si exonéré) sont à la charge de l'acquéreur.

Conformément aux dispositions légales sur les droits de mutation (LMSD art 62 a) l'acquéreur a consigné en mains du notaire stipulateur un montant égal à 3,3% (trois virgule trois pour cent) du prix de vente, ainsi qu'une provision destinée au paiement des frais de Registre foncier, droits de timbre, notaire et TVA.

Le vendeur prend à sa charge les frais et honoraires le concernant directement et liés à la vente des immeubles.

## 10.1 Estimation du coût des travaux

Enveloppe bâtiment	À répartir (PPE)				
CFC 1	Travaux préparatoires	CHF	0.-		
CFC 2	Construction	CHF	1'268'000.—		
CFC 3	Equipements d'exploitation	CHF	546'000.—		
CFC 5	Frais secondaire	CHF	405'720.—		
Sous-total				CHF	2'450'000.—
Garderie	100% Ville de Vevey				
CFC 1	Travaux préparatoires	CHF	120'000.—		
CFC 2	Construction	CHF	1'726'000.—		
CFC 3	Equipements d'exploitation	CHF	552'000.—		
CFC 5	Frais secondaire	CHF	647'000.—		
Sous-total				CHF	3'045'000.—
Am. ext.	À répartir (PPE)				
CFC 4	Aménagement ext.	CHF	570'000.—		
Sous-total				CHF	570'000.—
Total				CHF	6'065'000.—

Subvention isolation toiture estimée à CHF 77'000.—

## 11. COÛT DE L'OPÉRATION

### Achat

#### Prix d'achat (yc frais)

Part du terrain (25%)

CHF 2'040'000.—

Part du bâtiment (75%)

CHF 6'120'000.—

Ville de Vevey à 587 ‰ = 3'591'798.—

SI La Veveyse à 413 ‰ = 2'528'202.—

**CHF 8'160'000.—**

### Travaux

#### Rénovation de l'enveloppe

Ville de Vevey à 587 ‰ = 1'437'893.—

SI La Veveyse à 413 ‰ = 1'012'107.—

**CHF 2'450'000.—**

#### Aménagement garderie 88 pl

Ville de Vevey à 100% = 3'045'000.—

**CHF 3'045'000.—**

#### Aménagement ext.

Part am. ext. privatif (env. 900 m<sup>2</sup>)

CHF 466'364.—

Ville de Vevey à 100% = 466'364.—

Part am. ext. en commun (env. 200 m<sup>2</sup>)

CHF 103'636.—

Ville de Vevey à 587 ‰ = 60'824.—

SI La Veveyse à 413 ‰ = 42'813.—

**CHF 570'000.—**

### Récapitulatif investissement Ville de Vevey (hors terrain)

Achat part bâtiment		CHF	3'591'798.—
Rénovation de l'enveloppe		CHF	1'437'893.—
Aménagement garderie 88 pl		CHF	3'045'000.—
Aménagement ext.		CHF	<u>527'188.—</u>
Part am. ext. privatif (env. 900 m <sup>2</sup> )	= 466'364.—		
Part am. ext. en commun (env. 200 m <sup>2</sup> )	= 60'824.—		

**TOTAL** CHF **8'601'879.—**

### Récapitulatif vente à SI La Veveyse

Achat part bâtiment		CHF	2'528'202.—
Rénovation de l'enveloppe		CHF	1'012'107.—
Aménagement ext.		CHF	<u>42'813.—</u>

**TOTAL** CHF **3'583'122.—**

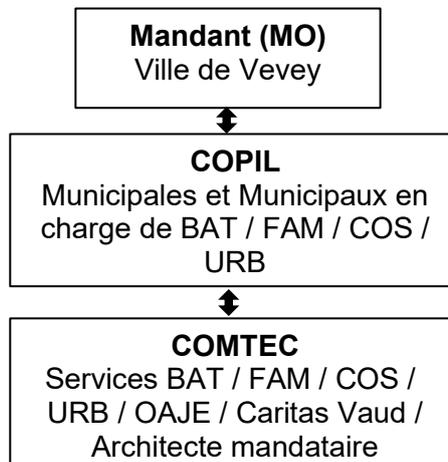
<b>Rente de superficie</b>	3.5%	2'040'000.—	<b>CHF</b>	<b>71'400.—</b>
Part Ville de Vevey	587 ‰	41'904.—		
Part S.I. « La Veveyse »	413 ‰	29'496.—		

## 12. ETUDES DU PROJET

### 12.1 Mise en concurrence des mandataires

Sur la base des premières réflexions établies à ce jour et du schéma organisationnel (annexe 1), nous pouvons lancer la phase d'avant-projet partiel. Dans un deuxième temps, cet avant-projet sera intégré dans le cahier des charges d'un appel à prestations d'architecte pour les phases d'étude de projet (SIA 32-33) appels d'offres (SIA 41) et de réalisation (SIA 51-52-53). Les ingénieurs et spécialistes seront ensuite intégrés dans les études et la réalisation du projet (ingénieur civil, ingénieur CVSE, physicien du bâtiment, spécialiste en protection incendie, acousticien, expert en polluants du bâtiment).

### 12.2 Organisation du projet phase crédit d'études



### 13. COÛT DES ÉTUDES

Les mandats couvrent la phase de procédure de choix de mandataire (22), l'ensemble des études d'avant-projet (31), du projet (32), la procédure de demande d'autorisation (33), la phase d'appels d'offres et proposition d'adjudication (41).

Relevés et sondages	CHF	20'000.—
Honoraires architecte	CHF	350'000.—
Honoraires ingénieurs civil	CHF	20'000.—
Honoraires ingénieurs (CVSE)	CHF	80'000.—
Honoraires acousticien	CHF	20'000.—
Honoraires géomètre	CHF	7'000.—
Honoraires RMO externe	CHF	30'000.—
Prestations propres	CHF	55'000.—
Frais secondaires	CHF	<u>8'000.—</u>
Total coût des études TTC	CHF	590'000.—

### 14. MARCHÉS PUBLICS

Les marchés de services pour les études de rénovation du bâtiment, aménagement d'une garderie et aménagement extérieur seront soumis à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019) et non soumis aux Accords internationaux (AMP 2012 et Accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne) conformément aux dispositions de l'accord intercantonal du 15 novembre 2019 (AIMP ; BLV 726.91), de la Loi vaudoise sur les marchés publics (LMP-VD ; BLV 726.01) du 14 juin 2022, et de son règlement d'application (RMP-VD ; BLV 726.01.1), du 29 juin 2022, entrés en vigueur le 1er janvier 2023.

### 15. PROCÉDURE

La procédure de fractionnement de la parcelle existante (réquisition de mention soumise à décision municipale, 83 LATC), remaniement parcellaire, modification de limite, constitution, modifications et radiation de servitudes est en cours.

L'acquisition et la rénovation de ce bâtiment impliquera une demande de permis de construire pour changement d'affectation, rénovation et création d'une cour.

### 16. CALENDRIER INTENTIONNEL

Achat et crédit d'études .....	mars 2024
Signatures des actes et réquisition au RF .....	avril 2024
AO marchés de services et projet.....	avril 2024 – mars 2025
Autorisations, AO marchés de constructions et crédit d'ouvrage .....	avril 2025 – mars 2026
Chantier .....	avril 2026 – juillet 2027
Mise en service .....	août 2027

### 17. DDP RUE D'ITALIE 7-13

Par courrier du 7 août 2023 la SCH Charmontey informait que son Conseil d'administration s'est à nouveau penché sur l'état financier de sa société "fille" SCH Charmontey B dont le subventionnement public de ces habitations rue d'Italie 7-13 est arrivé à échéance fin juin 2023 pour 24 des 30 appartements et arrivera à échéance pour les 6 autres à fin juin 2024. Pour la SCH Charmontey, l'objectif à relativement courte échéance est de fusionner cette société fille au sein de la société principale, ce qui devrait permettre d'avoir une gestion unitaire et cohérente de l'ensemble de ses immeubles.

Toutefois, l'état financier de la société B rend difficile une telle opération. Au surplus, il n'est pas possible ni même souhaitable à ce stade d'augmenter les revenus locatifs des immeubles de la rue d'Italie. La sortie du subventionnement, les nouveaux taux des emprunts hypothécaires qui arrivent à échéance et le droit de superficie au bénéfice de la ville de Vevey ont de certaines conséquences dans cette situation.

La SCH Charmontey B dispose d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N°608, propriété de la ville de Vevey, rue d'Italie 7-13, anciennement rue d'Italie 5-13 & 15-17.

Il est donc demandé concernant le droit de superficie dont la redevance annuelle est de CHF 44'476.25 (38'675.00 + 5'801.25) que celle-ci soit réduite de 50 % soit à hauteur de CHF 22'000.— par année.

Cet abaissement du droit de superficie permettrait à la coopérative de poursuivre sa politique sociale de logement en continuant d'offrir des appartements bon marché aux personnes qui sont dans le besoin. Avec cette proposition, la politique sociale permettant à la ville de Vevey d'affecter des surfaces à des besoins d'utilité publique, rejoindrait celle de la SCH Charmontey qui se soucie également de répondre à une demande de logements à bas loyers.

Après analyse de la situation, il apparaît que le coût du terrain représente à ce jour 31,48% du coût total, selon les chiffres connus. Cette incidence foncière est supérieure à un ratio standard de 20%. En adaptant le coût du terrain avec cette valeur et en maintenant un taux de rente à 1,75%, celle-ci passe de CHF 44'476.— à CHF 28'257.—.

Dans sa séance du 30 octobre 2023, la Municipalité a décidé de proposer à la SCHC une rente de CHF 28'257.— (au lieu de CHF 44'476.25), indexée à l'IPC et conditionnée au maintien de buts convergents avec le DDP original, soit de mettre sur le marché des appartements à bas loyers. Les services de l'administration ont obtenu l'engagement de la SCH-C d'appliquer les mêmes règles d'attribution que celles pratiquées par pour les logements communaux.

## **18. ASPECTS FINANCIERS**

### **Récapitulatif des investissements**

1. demande de crédit de CHF 8'160'000.— pour l'achat de la parcelle N°314, rue des Moulins 11 ;
2. demande de crédit de CHF 590'000.— pour les études de rénovation du bâtiment et aménagement d'une garderie de 88 places ;

### **Subventions**

Des demandes de subventions seront effectuées auprès de la Confédération, du Canton et de la Commune pour les aspects énergétiques et de durabilité et seront évaluées lors de la demande de crédit d'ouvrage.

### **Plan des investissements**

Le plan des investissements version du 20 novembre 2023 prévoit sous :

Rubrique « Objets à engager »

N°307 : Garderie 88 places - Etudes - CHF 520 kF (sans honoraires RMO)

N°308 : Garderie 88 places - Réalisation - CHF 6'146 kF (sans achat)

### **Financement**

Il est proposé de financer ces dépenses par la trésorerie courante et dans le cadre du plafond d'endettement fixé pour la législature 2021-2026 par le prélèvement sur le compte de bilan « Dépenses d'investissements ».

### **Prestations propres**

Selon nos estimations, le suivi pour assurer les tâches de représentant du maître de l'ouvrage (RMO) au service Bâtiments, gerance et énergie (BAT) représentent 1 EPT/an. Le montant pour les ressources internes (EPT) est valorisé financièrement et intégré dans les coûts de l'investissement et sera refacturé aux projets propres à l'accueil préscolaire (Moulins, Marionnettes, Barcarole) pour un montant de CHF 160'000.—/an (yc charges sociales).

### **Amortissement**

Les amortissements doivent s'effectuer de manière linéaire et sur la durée prévisible du bien. Le crédit pour financer les études de rénovation du bâtiment et aménagement d'une garderie de 88 places demandé par le présent préavis sera intégré dans les demandes de crédits d'ouvrage et amorti selon les règles du MCH2.

### **Charges d'exploitation**

S'agissant des coûts d'exploitation, par extrapolation avec nos garderies actuelles, la charge de la Ville pour une garderie de 88 places avec cuisine de production est d'env. CHF 18'000.— par an par place, respectivement CHF 1'584'000.— par an pour une surface de 916 m<sup>2</sup>.

## **19. CONCLUSIONS**

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY**

- VU** le préavis N° 05/2024, du 15 janvier 2024, concernant la demande de crédits et d'autorisations pour l'achat du bien-fonds N°314 et études de rénovation du bâtiment rue des Moulins 11, propriété de la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey ».
- VU** le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour

### **d é c i d e**

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 8'160'000.— pour l'achat de la parcelle N°314, rue des Moulins 11 ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et pièces relatifs à cette opération, notamment constituer, modifier ou radier tous droits réels immobiliers et à procéder à toute réquisition au Registre foncier ;
3. d'autoriser la Municipalité à constituer un droit de superficie sous la forme d'un droit distinct et permanent d'une durée de 100 ans qui sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier. Le droit de superficie s'exerce sur les bâtiments construits N° d'assurance incendie 3496a et 3496b, de la parcelle N° 314 du cadastre de Vevey, sise rue des Moulins 11, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de CHF 71'400.— indexée à l'évolution du coût de la vie ;
4. de vendre les lots PPE N° 4 et N° 5, suite à la constitution de ladite PPE « Moulins 11 », à la S.I. « La Veveyse » pour un montant estimé à trois millions cinq cent huitante-trois mille cent vingt-deux francs (CHF 3'583'122.—) ;
5. d'accorder un crédit de CHF 590'000.— pour les études de rénovation du bâtiment et aménagement d'une garderie de 88 places ;
6. de financer ces dépenses par la trésorerie courante, par prélèvement sur le compte « Dépenses d'investissements » ;
7. d'amortir les crédits demandés selon les règles du MCH2 ;
8. d'accorder un crédit supplémentaire au budget 2024, pour la période du mois de septembre à décembre, relatif à l'engagement d'un·e chargé·e de projets au service Bâtiments, gérance

et énergie pour le développement des projets de construction et rénovation des bâtiments communaux affectés à l'accueil préscolaire en cours et leur réalisation.

– Compte 300.3011 : CHF 55'000.—

9. de charger la Municipalité d'inscrire au budget 2025 et suivants les montants relatifs à l'engagement d'un-e chargé-e de projets au service Bâtiments, gérance et énergie pour le développement des projets en cours et leur réalisation.
10. d'autoriser la Municipalité à fixer à la Société Coopérative d'Habitation « Charmontey », la rente du droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 608 du cadastre de Vevey, sise rue d'Italie 7-13, à CHF 28'257.— (au lieu de CHF 44'476.25), indexée à l'IPC et conditionnée au maintien de buts convergents avec le DDP original, soit de mettre sur le marché des appartements à bas loyers.

Au nom de la Municipalité  
le Syndic le Secrétaire



Yvan Luccarini Grégoire Halter

Membres de la Municipalité délégué·e·s :

M. Pascal Molliat, Municipal du service Bâtiments, gérance et énergie  
Mme Laurie Willommet, Municipale du service Famille, éducation et sport  
Mme Gabriela Kämpf, Municipale du service Cohésion sociale  
M. Antoine Dormond, Municipal du service Urbanisme et mobilité

Annexes :

1. Projet d'acte de vente
2. Projet d'acte constitutif d'un droit distinct et permanent de superficie
3. Projet d'acte constitutif de PPE
4. Projet d'acte de vente lots PPE
5. Projet de règlement d'administration et d'utilisation de la PPE

Etude des Notaires Bernard Rossetti, Ludovic Chabod et Sylvie Mützenberg – Vevey

Projet du 18 décembre 2023, modifié le 10 janvier 2024/lc

Place de l’Ancien-Port 6 / Case postale 1012 – 1800 Vevey

Tél. 0041 21 922 71 24 / Fax 0041 21 921 24 30 /

Mail [rcm@etude-notaires.ch](mailto:rcm@etude-notaires.ch)

Remarques spéciales : néant

Questions spéciales : néant

**VENTE**

---

Par devant **Ludovic CHABOD**, notaire à Vevey, pour le Canton de Vaud,  
se présentent :-----

**d'une part**, -----

la **Société Coopérative d'Habitation "Charmontey" Vevey**, société  
coopérative dont le siège est à Vevey, CHE-103.978.954, -----

ici représentée par Pierre-Alain **DUPONT**, domicilié à Vevey et Alexandre  
**BAYS**, domicilié à Vevey, respectivement président et administrateur délégué, lesquels  
engagent valablement dite société, ainsi que le notaire s'en est assuré,

ci-après nommée "le vendeur"; -----

**d'autre part**, -----

la **COMMUNE DE VEVEY**, -----

ici représentée par son Syndic, Yvan **LUCCARINI**, domicilié à Vevey et son  
Secrétaire municipal, Grégoire **HALTER**, domicilié à Vevey, lesquels agissent en vertu  
d'une autorisation du Conseil communal délivrée dans sa séance du 14 mars 2024 dont  
une photocopie certifiée conforme de l'extrait des délibérations sera déposée au  
registre foncier à l'appui du présent acte,-----

ci-après nommée "l'acquéreur". -----

-----

Les comparants déclarent être convenus de ce qui suit : -----

**Vente** -----

la **Société Coopérative d'Habitation "Charmontey" Vevey** vend à la **Commune de Vevey**, qui l'acquiert, le bien-fonds suivant dont elle est propriétaire, savoir : -----

ETAT DESCRIPTIF DU BIEN-FONDS 314  
APRES REMANIEMENT PARCELLAIRE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE

-----

Les parties rappellent les actes signés ce jour dont ils déclarent avoir parfaite connaissance, à savoir : -----

- remaniement parcellaire, et -----
- constitution de servitude de passage public,-----

L'acquéreur ne formule aucune réserve à ce sujet.-----

Le bien-fonds est transmis à l'acquéreur tel qu'il existe et dans l'état où il se trouve, à la contenance cadastrale.-----

Sous réserve des dispositions du présent acte qui font l'objet d'une garantie expresse, l'immeuble vendu est transféré sans aucune garantie pour ses défauts éventuels, notamment pour ceux qui, ignorés du vendeur, pourraient apparaître par la suite, quelle que soit l'importance de ceux-ci. -----

L'attention de l'acquéreur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. -----

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur. -----

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant compte de la présente exclusion de garantie. -----

Toutefois et sous réserve des dispositions légales et de la jurisprudence y relative, le vendeur fait cession à l'acquéreur des droits éventuels qu'il pourrait avoir contre des maîtres d'état qui auraient effectué des travaux aux immeubles objets des présentes. Le vendeur transfère à l'acquéreur, cas échéant, le pouvoir de représentation et de substitution nécessaire pour exercer les droits de maître d'ouvrage.

-----

Les parties confirment que le bien-fonds n'est pas inscrit au cadastre des sites pollués.-----

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu ne

fait pas l'objet de pollution et qu'il n'a aucun soupçon quant à l'éventuelle existence d'un tel défaut. -----

Le bien-fonds est transféré avec ses parties intégrantes et ses accessoires, soumis aux restrictions légales à la propriété foncière qui existent sans inscription, notamment à celles qui résultent de la législation sur les constructions et sur les routes.

Il est libre de droits de gage, de charges foncières et d'annotations, mais reste intéressé aux servitudes susdésignées, servitudes qui résulte du remaniement parcellaire signé ce jour et au sujet desquelles l'acquéreur déclare être parfaitement renseigné. -----

-----  
**Entrée en possession et jouissance** -----

L'acquéreur entre immédiatement en possession et jouissance du bien-fonds vendu, lequel est dès lors à ses profits, charges, risques et périls. -----

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des baux commerciaux actuellement existants et de l'état locatif de l'immeuble dont il a reçu copie complète.

L'ensemble des droits et obligations découlant de ces baux passent, de par la loi, à l'acquéreur, avec effet ce jour. -----

Le vendeur remettra incessamment à l'acquéreur les éventuelles polices d'assurances intéressant le bien-fonds vendu. -----

L'acquéreur se réserve de ne pas reprendre les assurances choses liées au bien-fonds vendu, à l'exception de celle de l'assurance obligatoire contre l'incendie, en en faisant la déclaration dans le délai légal de trente jours dès le transfert de propriété. Il n'aura pas dans ce cas à lui rembourser une partie des primes payées pour l'exercice en cours. -----

L'impôt foncier, les finances d'abonnements et toutes autres prestations périodiques pour l'année en cours seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance. -----

-----  
**Prix** -----

Parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles est fixé à : -----

**huit millions de francs (Fr. 8'000'000.--)**. -----

Ce prix payé en cet instant par un virement bancaire de même montant sur le compte du notaire stipulateur, à charge pour ledit notaire de le remettre au vendeur. -----

Quittance est ici donnée de ce montant, sous réserve de bonne fin des instruments et opérations de paiement. -----

-----

**Cluses spéciales** -----

1 a) **Etat locatif** -----

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'état locatif valable à ce jour et ne formule aucune réserve. Les comparants renoncent expressément à annexer un exemplaire de l'état locatif aux présentes. -----

b) Le vendeur garantit en outre qu'il n'existe entre lui et les locataires aucune convention verbale ou écrite autre que celle contenue dans les baux et que les locataires ne bénéficient d'aucune faveur quelconque qui équivaldrait à une réduction de loyer contractuel, de la finance due pour le chauffage et l'eau chaude, ou autre semblable. -----

Le vendeur garantit également à ce jour : -----

- qu'il n'existe aucune contestation résultant du prix des loyers et qu'aucune demande de réduction n'est pendante, -----

- que toutes les garanties de paiement de loyer convenues ont été fournies et seront cédées à l'acquéreur dès l'entrée en jouissance, -----

- qu'aucun litige ni procédure n'est en cours ou en suspens avec un locataire ou un tiers. -----

c) **Valeur** -----

La présente vente est conclue valeur ce jour. Le revenu locatif revient donc à l'acquéreur dès ce jour. -----

3. Le vendeur garantit qu'il n'est et ne sera débiteur d'aucune créance pouvant donner lieu à l'inscription d'hypothèques légales de droit public en acquittant régulièrement et ponctuellement ses obligations fiscales actuelles et futures en relation avec l'immeuble objet des présentes. -----

L'acquéreur renonce à exiger du vendeur une garantie spéciale et dégage le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard. -----

Conformément à la loi, le notaire stipulateur consignera, en garantie du paiement d'un éventuel impôt sur les gains immobiliers, un montant égal au cinq pour cent du prix de vente. -----

4. Au vu des dispositions de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mil un, l'acquéreur est informé qu'il a l'obligation de faire vérifier, par une personne du métier, la conformité des installations à basse tension de l'immeuble acquis, si le dernier contrôle date de plus de cinq ans. -----

Les frais de vérification et d'une éventuelle remise en état, dont il est tenu compte dans le prix de vente fixé entre parties, lui incomberont exclusivement, à totale décharge et libération du vendeur. -----

5. Conformément au Règlement sur le Certificat énergétique cantonal des -----

bâtiments, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur ce certificat, et avoir connaissance de la qualité énergétique du bâtiment objet du présent acte. -----

6. L'acquéreur confirme avoir connaissance du fait qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un bâtiment construit avant mil neuf cent nonante et un, il sera nécessaire de joindre à la demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 103a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du Territoire et les Constructions (LATC). -

-----

**Réquisition pour le Registre Foncier** -----

Transfert immobilier. -----

-----

**Frais** -----

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais de notaire et de registre foncier afférents au présent acte sont à la charge de l'acquéreur. -----

Le vendeur prend à sa charge les frais et honoraires le concernant directement et liés à la vente de l'immeuble objet des présentes et tous impôts sur le gain immobilier. -----

-----

**DONT ACTE**, lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, -----

à VEVEY, le

**Etude des Notaires Bernard Rossetti, Ludovic Chabod et Sylvie Mützenberg**  
**– Vevey**

**Projet du 18 décembre 2023, modifié le 10 janvier 2024/lc**

Place de l’Ancien-Port 6 / Case postale 1012 – 1800 Vevey  
Tél. 0041 21 922 71 24 / Fax 0041 21 921 24 30 /  
Mail [rcm@etude-notaires.ch](mailto:rcm@etude-notaires.ch)

Remarques spéciales : néant

Questions spéciales : néant

---

**ACTE CONSTITUTIF  
D’UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT  
DE SUPERFICIE**

---

Par devant **Ludovic CHABOD**, notaire à Vevey, pour le Canton de Vaud,-----  
se présentent : -----

**d'une part**, -----

la **COMMUNE DE VEVEY**, -----

ici représentée par son Syndic, Yvan **LUCCARINI**, domicilié à Vevey et son  
Secrétaire municipal, Grégoire **HALTER**, domicilié à Vevey, lesquels agissent en vertu  
d’une autorisation du Conseil communal délivrée dans sa séance du 14 mars 2024 dont  
une photocopie certifiée conforme de l’extrait des délibérations sera déposée au registre  
foncier à l’appui du présent acte,-----

ci-après nommée : « le superficiant et/ou le superficiaire ». -----

**I.- EXPOSE PREALABLE** -----

La Commune de Vevey est propriétaire du bien-fonds feuillet 314 du  
cadastre de la Commune de Vevey.-----

**II.- CONSTITUTION D’UN DROIT** -----

**DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE**

**1.- OBJET DU DROIT** -----

Se référant à un plan spécial et un tableau de mutation établis le \*\*\* par Geo Solution ingénieurs SA qui, signés et datés par les comparants et légalisés, resteront ci-annexés, les comparants conviennent de constituer un droit de superficie sous la forme d'un droit distinct et permanent qui sera immatriculé comme immeuble au Registre foncier, conformément à l'article 779 alinéa 3 du Code civil suisse. -----

**Fonds servant** : Immeuble feuillet 314 de la Commune de Vevey. -----

**Bénéficiaire** : La Commune de Vevey, à Vevey.-----

**Exercice** : Le droit de superficie s'exerce sur les bâtiments construits No d'assurance incendie 3496a et 3496b. -----

**2.- IMMATRICULATION** -----

Les comparants requièrent l'immatriculation du présent droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier sous le feuillet \*\*\* du cadastre de la Commune de Vevey. -----

**3.-DUREE** -----

Le présent droit distinct et permanent de superficie est constitué pour une durée de 100 ans, dès son inscription au Registre foncier.-----

Les comparants ou leurs ayants droit pourront convenir d'une prolongation dans les formes prévues pour la constitution de ce droit. Si une telle demande émane du superficiaire, elle devra être adressée au superficiant cinq ans avant l'échéance du présent droit, le superficiant s'engageant alors à se prononcer dans un délai d'une année. -----

**4.- DROITS ET OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE** -----

Le superficiaire a les droits et obligations suivants : -----

- exploiter les locaux dans le cadre d'une activité d'utilité publique, -----
- entretenir régulièrement les bâtiments, dans les règles de l'art, -----
- payer ponctuellement la redevance prévue ci-après, -----
- acquitter tous impôts, taxes et contributions publiques uniques ou périodiques dus à raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurances et finances d'abonnements, -----
- acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie, -----

**5.- CESSIBILITE** -----

Le présent droit distinct et permanent de superficie est expressément convenu cessible et transmissible par voie d'opération relevant de la loi sur les fusions, scission, transformation et transfert de patrimoine (LFus). -----

Le présent droit est également cessible uniquement aux conditions suivantes : -----

- 1.- Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations

résultant du présent acte par tout cessionnaire ou tout acquéreur du droit de superficie. -

2.- Le superficiant sera informé, préalablement et par écrit, de tout projet de cession. Il ne pourra s'opposer à la cession ou au transfert, dans un délai de deux mois dès réception de l'avis, que dans l'une et/ou l'autre des deux hypothèses suivantes : -----

- le cessionnaire n'est pas solvable ; -----

- le cessionnaire ne reprend pas les obligations personnelles souscrites par le superficiaire dans le présent acte. -----

#### **6.- RETOUR ANTICIPE** -----

Les comparants se réfèrent aux articles 779f à 779g du Code civil suisse si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement ses obligations contractuelles. -----

#### **7.- RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE** -----

Le présent droit de superficie est octroyé contre le versement d'une rente annuelle de superficie de **septante et un mille quatre cents francs (Fr. 71'400.-)**, la première fois le **31 décembre 2027**, étant précisé que le superficiaire est exonéré du paiement de dite rente jusqu'à cette date. -----

Cette rente sera indexée lors du premier paiement le 31 décembre 2027 et ensuite tous les 5 ans. L'indexation sera basée sur l'indice suisse des prix à la consommation ou tout autre indice qui pourrait le remplacer (valable à ce jour). -----

#### **8.- EXTINCTION DU DROIT** -----

A défaut d'entente entre parties à l'échéance du droit, le droit distinct et permanent de superficie s'éteindra d'office et les bâtiments, ouvrages et installations feront retour au superficiant ou à ses successeurs dans la propriété dudit fonds, dont ils deviendront parties intégrantes moyennant versement de l'indemnité ci-dessous à l'article 10. -----

#### **9.- INDEMNITE POUR LE RETOUR DES CONSTRUCTIONS** -----

A l'extinction du droit, le retour des constructions donnera lieu à une indemnité basée sur la valeur des constructions, laquelle sera fixée à dire d'experts et tiendra compte de la vétusté et l'obsolescence du bâtiment et des locaux. Il est ici précisé que les installations mobilières entreprises par le superficiaire ne feront l'objet d'aucune indemnité. -----

En cas de retour anticipé suite à une violation d'obligations par le superficiaire, le superficiaire aura droit à une indemnité basée sur la valeur des constructions laquelle sera fixée à dire d'experts. Cette indemnité sera toutefois amputée d'un montant de 10% à titre de pénalité et d'une moins-value de vétusté de 1% par an. -----

Dans les deux cas ci-dessus, les experts seront désignés d'un commun accord entre le superficiaire et le superficiant ou, en cas de désaccord persistant, par le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble. -----

En cas d'expropriation due à un intérêt public préalablement et légalement

constaté, l'indemnité sera fixée conformément à la loi vaudoise sur l'expropriation. -----

**10.- INSCRIPTION DE MENTION** -----

Les comparants requièrent du Conservateur du Registre foncier l'inscription d'une mention de mutation de projet avec abornement différé selon l'article 126 ORF. ---

**III.- FRAIS – IMPOTS** -----

Les frais de notaire, géomètre et Registre foncier, de même que les droits de mutation afférents au présent acte seront supportés par le superficiaire. -----

**IV.- REQUISITIONS POUR LE REGISTRE FONCIER** -----

1.- Inscription d'un droit distinct et permanent de superficie d'une durée de 100 ans, -----

2.- Immatriculation dudit droit en qualité d'immeuble, -----

-----

**DONT ACTE**, lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, -----

à VEVEY, le

**Etude des Notaires Bernard Rossetti, Ludovic Chabod et Sylvie Mützenberg**  
**– Vevey**

**Projet du 8 janvier 2024, modifié le 10 janvier 2024/lc**

Place de l'Ancien-Port 6 / Case postale 1012 – 1800 Vevey

Tél. 0041 21 922 71 24 / Fax 0041 21 921 24 30 /

Mail [rcm@etude-notaires.ch](mailto:rcm@etude-notaires.ch)

Remarques spéciales : néant

Questions spéciales : néant

---

**ACTE CONSTITUTIF DE**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

---

Par devant **Ludovic CHABOD**, notaire à Vevey, pour le Canton de Vaud, -----  
se présente :-----

ici représentée par son Syndic, Yvan **LUCCARINI**, domicilié à Vevey et son Secrétaire municipal, Grégoire **HALTER**, domicilié à Vevey, lesquels agissent en vertu d'une autorisation du Conseil communal délivrée dans sa séance du 14 mars 2024 dont une photocopie certifiée conforme de l'extrait des délibérations sera déposée au registre foncier à l'appui du présent acte.-----

**EXPOSE PREALABLE** -----

La comparante est propriétaire du droit de superficie distinct et permanent feuillet \*\*\* du cadastre de la Commune de Vevey dont la désignation est la suivante : ---

**Etat descriptif de l'immeuble**

\*\*\*\*\*

ETAT DESCRIPTIF à RETRANSCRIRE

-----

**CONSTITUTION D'UNE PROPRIETE PAR ETAGES** -----

Cela exposé, la comparante déclare soumettre le feuillet désigné ci-dessus au régime de la propriété par étages, en application de l'article 712, lettre d, du Code civil suisse.

La propriété par étages est formée de 5 lots, conformément aux 6 plans d'étages à l'échelle d'un centième, établis par \*\*\*, à Vevey, intitulés "PLAN SOUS-SOL", "PLAN REZ DE CHAUSSEE", "PLAN 1<sup>ER</sup> ETAGE", "PLAN 2<sup>ÈME</sup> ETAGE", "PLAN 3<sup>ÈME</sup> ETAGE" et "PLAN 4<sup>ÈME</sup> ETAGE - COMBLES", plans qui, datés et signés par la comparante resteront annexés au présent acte après légalisation.

La valeur de chaque lot par rapport à la valeur totale de l'immeuble est exprimée en millièmes.

La comparante arrête comme suit les modalités de la propriété par étages. -

-----

**MODALITES DE LA PPE**-----

**Constitution des lots**-----

Lot numéro	Ft	Description	Quote-part en millièmes
1	***-1	<u>Sous-sol</u> Locaux Lot 1 du plan (teinte en violet des plans)	163/1000
2	***-2	<u>Rez-de-chaussée</u> Locaux Lot 2 du plan (teinte en *** des plans)	221/1000
3	***-3	<u>1<sup>er</sup> étage</u> Locaux Lot 3 du plan (teinte en *** des plans)	203/1000
4	***-	<u>2<sup>ème</sup> étage</u> Locaux Lot 4 du plan (teinte en *** des plans)	173/1000
5	***-2	<u>4<sup>ème</sup> étages - combles</u> Locaux Lot 5 du plan (teinte en vert des plans)	240/1000
		Total :	<u>1000/1000</u>

-----  
**Administration et utilisation** -----

La propriété par étages constituée par le présent acte est régie par les dispositions légales et par le règlement d'administration et d'utilisation adopté ce jour et dont mention sera faite au Registre foncier. Une copie dudit règlement, signé par la comparante et légalisée, est annexée au présent acte. -----

**Administratrice** -----

La comparante gèrera elle-même la propriété par étages. -----

**Droit d'opposition**-----

Aucun droit d'opposition n'est constitué. -----

**Droit de préemption des propriétaires d'étages** -----

Conformément à l'article 53bis du règlement d'utilisation et d'administration et à l'article 712c al. 1 du Code Civil Suisse, il est prévu un droit de préemption de chacun des copropriétaires contre tout tiers acquéreur. L'annotation de ce droit au Registre Foncier est requise. -----

-----  
 L'article 53bis du règlement de PPE a la teneur suivante :-----

« **Article 53bis : droit de préemption**-----

*Chaque propriétaire d'étages est au bénéfice d'un droit de préemption sur les autres lots.* -----

*Chaque propriétaire d'étages aura en conséquence l'obligation de communiquer aux autres propriétaires d'étages, par lettre recommandée, tout engagement ferme d'achat qu'un tiers aura contracté en la forme authentique pour tout ou partie d'un lot.* -----

*Dès le jour de la réception de la communication, les bénéficiaires auront un délai de trois mois pour déclarer se substituer à l'acquéreur éventuel, à conditions égales. Dans le cas où plusieurs propriétaires d'étages souhaitent exercer leur droit en même temps, le bénéficiaire sera celui totalisant le plus de millièmes.* -----

*Si les bénéficiaires n'exercent pas leur droit dans le délai prescrit ou s'ils renoncent à l'exercer, le tiers acquéreur pourra être inscrit au Registre Foncier en qualité de propriétaire.*-----

-----  
**PLANS** -----

S'agissant des divers plans mentionnés ci-dessus, la comparante déclare en avoir pris connaissance par le notaire stipulateur et les avoir approuvés par leur signature. -----

**FRAIS** -----

Les frais du présent acte et les émoluments du Registre foncier sont à la charge de la comparante.-----  
 -----

**Réquisitions pour le Registre foncier**-----

1. Inscription de propriété par étages sur le DDP feuillet \*\*\* du cadastre de la  
Commune de Vevey.-----

2. Inscription de la mention « Règlement de PPE ». -----

-----

**DONT ACTE**, lu par le notaire à la comparante, qui l'approuve et le signe avec  
lui, séance tenante,-----

à VEVEY, le

**Etude des Notaires Bernard Rossetti, Ludovic Chabod et Sylvie Mützenberg  
– Vevey**

**Projet du 18 décembre 2023, modifié le 10 janvier 2024/lc**

Place de l’Ancien-Port 6 / Case postale 1012 – 1800 Vevey  
Tél. 0041 21 922 71 24 / Fax 0041 21 921 24 30 /  
Mail [rcm@etude-notaires.ch](mailto:rcm@etude-notaires.ch)

Remarques spéciales : néant

Questions spéciales : néant

---

**VENTE**

Par devant **Ludovic CHABOD**, notaire à Vevey, pour le Canton de Vaud,-----  
se présentent :-----

**d'une part**, -----

la **COMMUNE DE VEVEY**, -----

ici représentée par son Syndic, Yvan **LUCCARINI**, domicilié à Vevey et son  
Secrétaire municipal, Grégoire **HALTER**, domicilié à Vevey, lesquels agissent en vertu d’une  
autorisation du Conseil communal délivrée dans sa séance du 14 mars 2024 dont une  
photocopie certifiée conforme de l’extrait des délibérations sera déposée au registre  
foncier à l’appui du présent acte,-----

ici représentée par \*\*\*\*, -----

ci-après nommée "le vendeur";-----

**d'autre part**, -----

la **société immobilière « La Veveyse » SA ???**, société anonyme dont le siège  
est à Vevey, CHE- ???, *société à constituer*, -----

ici représentée par \*\*\*, domicilié à \*\*\* et Fabien **Anex**, domicilié à \*\*\*,  
respectivement président et membre du Conseil, lesquels engagent valablement dite

société par leur signature collective à deux, ainsi que le notaire s'en est assuré, -----  
 ci-après nommée "l'acquéreur". -----

-----  
 Les comparants déclarent être convenus de ce qui suit :-----

**Vente** -----

La **Commune de Vevey** vend à la **société immobilière « La Veveyse » SA**, qui  
 les acquiert, les lots de PPE suivants dont elle est propriétaire, savoir : -----

ETAT DESCRIPTIF DES LOTS DE PPE VENDUS

-----  
 Les parties rappellent les actes signés ce jour dont ils déclarent avoir parfaite  
 connaissance, à savoir : -----

- remaniement parcellaire, -----
- constitution de servitude de passage public, -----
- droit de superficie, et -----
- propriété par étages. -----

L'acquéreur ne formule aucune réserve à ce sujet. Il est ici rappelé que les lots  
 doivent être exploités dans le cadre d'une activité d'utilité publique, conformément au  
 droit de superficie mentionné ci-dessus.-----

Les lots de propriété par étages sont vendus tels qu'ils existent et dans l'état  
 où ils se trouvent, à la contenance cadastrale. -----

Les lots de propriété par étages sont transférés avec leurs parties intégrantes  
 et leurs accessoires, soumis, ainsi que les biens-fonds de base, aux restrictions légales à la  
 propriété foncière qui existent sans inscription, notamment à celles qui résultent de la  
 législation sur les constructions et sur les routes. -----

Sous réserve des dispositions du présent acte qui font l'objet d'une garantie  
 expresse, les immeubles vendus sont transférés sans aucune garantie pour leurs défauts  
 éventuels, notamment pour ceux qui, ignorés du vendeur, pourraient apparaître par la  
 suite, quelle que soit l'importance de ceux-ci. -----

L'attention de l'acquéreur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-  
 dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi. -----

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été  
 frauduleusement dissimulés par le vendeur. -----

Le prix de vente mentionné ci-après a été arrêté par les parties en tenant  
 compte de la présente exclusion de garantie. -----

Toutefois et sous réserve des dispositions légales et de la jurisprudence y  
 relative, le vendeur fait cession à l'acquéreur, des droits éventuels qu'il pourrait avoir  
 contre des maîtres d'état qui auraient effectué des travaux à l'immeuble objet des

présentes. Le vendeur transfère à l'acquéreur, cas échéant, le pouvoir de représentation et de substitution nécessaire pour exercer les droits de maître d'ouvrage. -----

Les lots sont libres de droits de gage, d'annotation, de servitudes et de charges foncières. -----

-----  
**Entrée en possession et jouissance**-----

L'acquéreur entre immédiatement en possession et jouissance des lots vendus qui sont dès ce jour à leurs profits, charges, risques et périls, le vendeur garantissant qu'ils sont libres de baux et de toutes occupations.-----

L'acquéreur déclare avoir été informé que l'immeuble est assuré contre l'incendie et que l'assurance responsabilité civile et toutes les autres assurances privées relatives à la propriété par étages sont gérées par l'administrateur. Les primes de ces assurances sont comprises dans les charges PPE. -----

L'impôt foncier, les charges de la copropriété et toutes autres prestations périodiques pour l'année en cours seront supportés par les parties proportionnellement à leur temps respectif de jouissance.-----

-----  
**Prix**-----

Parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles est fixé à : -----  
trois millions cinq cent huitante-trois mille cent vingt-deux francs, il sera adapté en fonction du décompte final des travaux.

**CHF 3'583'121.—**

Il est payé en cet instant, par un virement bancaire de même montant, sur le compte du notaire stipulateur, à charge pour ledit notaire de le remettre au vendeur. ---

Quittance est ici donnée du prix de vente, sous réserve de bonne fin des instruments et opérations de paiement. -----

-----  
**Clauses spéciales**-----

1. Compte tenu du fait que la propriété par étages a été constituée ce, il n'y a encore eu aucune assemblée des copropriétaires et il n'existe aucun fonds de rénovation.

2. Au vu des dispositions de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du sept novembre deux mil un, l'acquéreur est informé qu'il a l'obligation de faire vérifier, par une personne du métier, la conformité des installations à basse tension de l'immeuble acquis, si le dernier contrôle date de plus de cinq ans. -----

Les frais de vérification et d'une éventuelle remise en état, dont il est tenu compte dans le prix de vente fixé entre parties, lui incomberont exclusivement, à totale décharge et libération du vendeur. -----

3. Conformément au Règlement sur le Certificat énergétique cantonal des bâtiments, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur ce certificat, et avoir connaissance

de la qualité énergétique du bâtiment objet du présent acte. -----

4. L'acquéreur confirme avoir connaissance du fait qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur un bâtiment construit avant mil neuf cent nonante et un, il sera nécessaire de joindre à la demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 103a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du Territoire et les Constructions (LATC). -----

5. Lex Friedrich : -----

L'acquéreur déclare que les lots objets des présentes sont des locaux d'administration qui serviront d'établissement stable au sens de la l'article 2 alinéa 2 lettre A de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. -----

L'acquéreur atteste également que la surface de réserve ne dépasse pas un tiers de la surface totale de l'immeuble. -----

Par conséquent, l'autorisation de la Commission foncière II, à Lausanne, n'est pas nécessaire. -----

-----  
**Réquisition pour le Registre foncier** : -----

Transfert immobilier. -----  
-----

**Frais** -----

Sans préjudice à la solidarité légale des parties, les frais de notaire et de registre foncier afférents au présent acte, ainsi que les droits de mutation (sauf si exonéré) sont à la charge de l'acquéreur. -----

Conformément aux dispositions légales sur les droits de mutation (LMSD art 62 a) l'acquéreur a consigné en mains du notaire stipulateur un montant égal à 3,3% (trois virgule trois pour cent) du prix de vente, ainsi qu'une provision destinée au paiement des frais de Registre foncier, droits de timbre, notaire et TVA. -----

Le vendeur prend à sa charge les frais et honoraires le concernant directement et liés à la vente des immeubles objets des présentes. -----

-----  
**DONT ACTE**, lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, -----

à **VEVEY**, le

**Projet du 18.12.2023, modifié le 10.01.23**

# PROPRIETE PAR ETAGES

**RUE DES MOULINS 11**

.....

## Règlement 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.

Parcelle n° : ???

Commune : Vevey

Feuillet : ??? Surface : 1'690 m2 (à préciser)

Adresse : Rue des Moulins 11

#### **Article 2 : Normes applicables**

La propriété par étages **Moulins 11** (ci-après « la propriété par étages ») est régie par son acte constitutif du \*\*\*.

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 articles 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 5 lots disposant chacun d'un feuillet séparé au Registre Foncier.

Les lots portent les numéros de feuillets 1 à 5 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'article 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). Ces modifications feront l'objet d'un acte authentique.

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 figurant au tableau de répartition annexé (annexe 1);
- b) les murs de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs et de soutènement;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des vérandas, 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 et les fenêtres des vérandas;
- f) les toiles de tente et leur mécanisme;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;
- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, 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 et fours compris dans chaque lot;
- k) la partie interne des vérandas;
- 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.

S'agissant de l'entretien et de l'aspect extérieur des installations mentionnées aux lettres d, 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) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails;
- b) les places, accès, pelouses, jardins et voies de circulation à pied ou en véhicule;
- c) les plantations (arbres, arbustes, haies, etc.), places de jeux, bassins et ornements divers;
- d) les terrasses et les places de parc couvertes ou non couvertes;
- e) les fondations des bâtiments;
- f) les murs porteurs et de soutènement;
- g) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- h) les bacs à fleurs incorporés à la façade ou aux balcons;
- i) la partie externe des vérandas;
- j) les charpentes et les toits;
- k) les escaliers, les cages d'escaliers et les ascenseurs;
- l) les fenêtres, porte-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis;
- m) les fenêtres de type "velux" des parties communes;
- n) les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment;
- o) la ferblanterie, les chéneaux et descentes;
- p) l'installation de chauffage central et les panneaux solaires ainsi que l'installation de production d'eau chaude;
- q) l'ensemble des locaux à usage commun;
- r) 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;
- s) les serpentins du chauffage au sol;
- t) les gaines, conduits et colonnes de chute généraux aux bâtiments ;
- u) les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages;
- v) les installations de ventilation centrales, les exutoires de fumée;

W) les boîtes aux lettres.

Pour l'entretien des parties communes soumises à un droit d'usage particulier, l'article 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 dégâts 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 « locaux administratif » pour l'ensemble des lots, dans le cadre d'une activité d'utilité publique.

Dans les locaux d'habitation, l'exercice d'une profession libérale est admis dans la mesure où il ne perturbe pas la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble. Les restrictions légales et éventuelles autorisations administratives à obtenir sont réservées.

Les locations pour de courtes durées de la totalité d'un logement au travers de plateformes en ligne de type Airbnb est strictement prohibée.

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.) ne peuvent être entrepris qu'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'article 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, l'exécution et le contrôle 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'article 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 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, sans indemnisation du propriétaire d'étages. En pareil cas, celui-ci 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

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

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. aux fenêtres.

#### Article 18 : Jardins d'agrément, terrasses et balcons

Néant

#### Article 19 : Ramonage

Néant

#### 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 incommodes.

#### 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-conteneurs :

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

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.

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 et/ou leurs ayants droit ne peuvent pas stationner sur les places visiteurs ou livreurs.

Les places de parc ne pourront être utilisées que pour y garer des voitures dites de tourisme, des motocycles et bicyclettes ou des voitures d'enfants. Il est interdit d'y entreposer des matières premières, des marchandises, du mobilier ou du matériel autres que les véhicules sus-indiqués; de procéder à des travaux de réparations mécaniques ou d'entretien; d'utiliser les places de parc à titre commercial ou industriel. Chaque copropriétaire s'efforcera de ne pas klaxonner dans le parking. Il ne devra mettre le moteur de son véhicule en marche que s'il a l'intention de quitter son emplacement. Il devra couper le contact sitôt que son véhicule sera arrêté sur son emplacement de parc.

## Article 25 : Travaux portant sur les parties communes

Les travaux portant sur les parties communes sont décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages selon les articles 45 ss.

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'article 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 articles 647c ss CC.

Les travaux portant sur les murs porteurs ou de soutènement à l'intérieur d'un lot sont des travaux portant sur les parties communes qui nécessitent une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le maître de l'ouvrage devra être 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.

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

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

Aucune

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 attribués par le présent règlement 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'article 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 pour la communauté des propriétaires d'étages, notamment les primes d'assurances immobilières de l'ECA;
  - 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.

Au cas où, de par leur activité commerciale, des lots généreraient des frais pour l'ensemble de la propriété par étages, ceux-ci en seront alors seuls responsables. Par ailleurs, ils ne participent pas à la répartition des frais, charges et bénéfices propres aux installations et locaux communs dont ils n'ont pas l'usage.

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 de réparation ou de renouvellement.

Les contributions au fonds de rénovation sont fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages ou conformes à la clé de répartition des charges adoptée. 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 article 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.

En cas de transfert d'un lot, la participation au fonds de rénovation reste rattachée au lot.

## **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'article 712l 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'étages ayant requis la tenue de l'assemblée peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'article 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 recommandée (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'article 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'article 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 majorité absolue des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, outre la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés, 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 d'entretien, de réparation et de réfection nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (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 possibilité pour le propriétaire de se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 39).

#### Article 46 : Décisions subordonnées à la majorité absolue

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la majorité des propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément.

Les décisions suivantes sont adoptées à la majorité absolue :

- a) l'autorisation d'intenter une action en exclusion, défendeur non compris (art. 649b CC).

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

#### 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 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'article 647e al. 2 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
- d) les modifications du présent règlement à l'exception de celles prévues par l'article 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'article 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.

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

#### 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 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 articles 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'articles 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).

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

## **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). Afin de garantir la neutralité, l'administrateur doit être 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 greve d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur par lettre recommandée 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 greve 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 53bis : Droit de préemption**

Chaque propriétaire d'étages est au bénéfice d'un droit de préemption sur les autres lots.

Chaque propriétaire d'étages aura en conséquence l'obligation de communiquer aux autres propriétaires d'étages, par lettre recommandée, tout engagement ferme d'achat qu'un tiers aura contracté en la forme authentique pour tout ou partie d'un lot.

Dès le jour de la réception de la communication, les bénéficiaires auront un délai de trois mois pour déclarer se substituer à l'acquéreur éventuel, à conditions égales. Dans le cas où plusieurs propriétaires d'étages souhaitent exercer leur droit en même temps, le bénéficiaire sera celui totalisant le plus de millièmes.

Si les bénéficiaires n'exercent pas leur droit dans le délai prescrit ou s'ils renoncent à l'exercer, le tiers acquéreur pourra être inscrit au Registre Foncier en qualité de propriétaire.

### **Article 54 : Exclusion**

L'exclusion d'un propriétaire d'étages peut être prononcée par le juge aux conditions de l'article 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 al. 2 litt. a).

### **Article 55 : 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 56 : 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 57 : 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 du \*\*\*

Annexe 1 : Tableau de répartition du \*\*\*

Signatures :