

A Vendre Réf. 138600

## Appartement 5.5 pièces à Penthaz

Bel appartement avec vue sur la campagne

**CHF 845'000.-**



160m<sup>2</sup>



5.5 pièce(s)



-



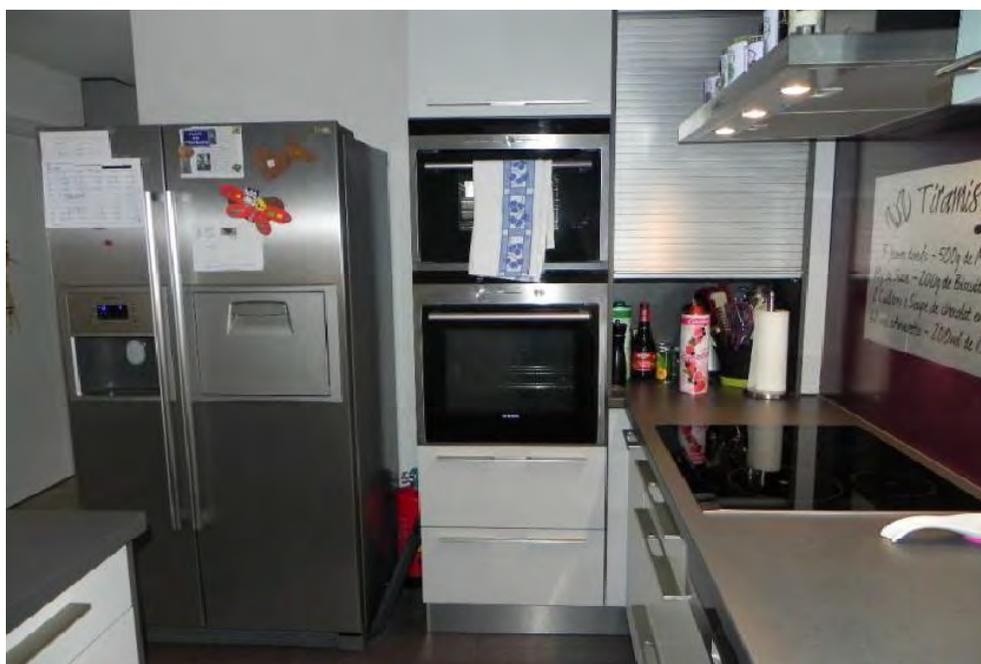
-



2



-

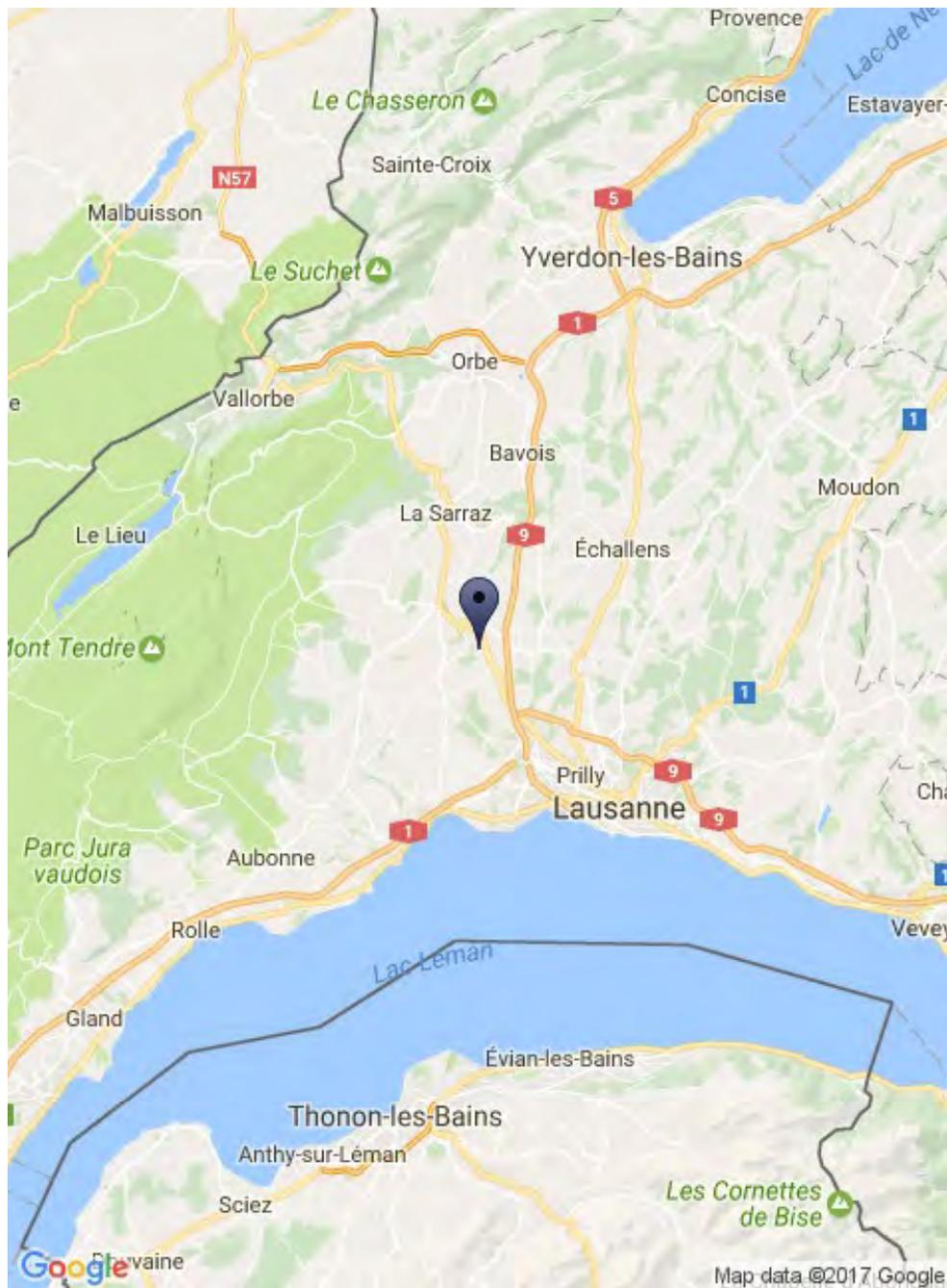


## ■ DESCRIPTIF

Bel appartement composé de trois niveaux habitables et d'un sous-sol personnalisé. Au rez, hall d'entrée, wc séparé, cuisine agencée, frigo Américain raccordé à l'eau, meuble de confort avec cave à vin, blanc et rouge. Le séjour est spacieux et très lumineux, possibilité d'y mettre un poêle (tuyau en attente). Accès à la terrasse par le séjour, la terrasse est munie d'un store électrique avec télécommande, d'une prise extérieure et de l'éclairage. A l'étage 3 chambres à coucher et deux salles de bain, une équipée de wc, lavabo et baignoire et une avec lavabo et douche à l'Italienne. Dans les combles une chambre spacieuse et équipée de chauffage au sol. Le sous-sol possède une cave et une grande buanderie. Nous sommes à moins de 5 min des axes autoroutiers et à 2 min de la gare de Cossonay- Penthalaz.

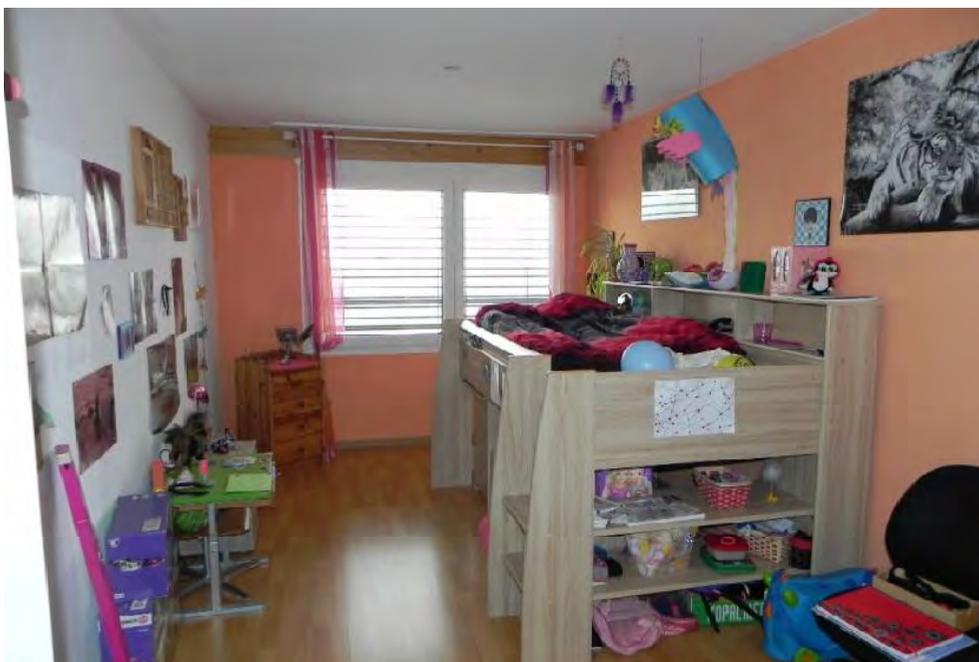


## SITUATION



### ■ SITUATION

Le quartier est récent et nous bénéficions de beaucoup de calme et d'une vue très agréable sur le Mont- Tendre et le Suchet. La partie agricole aux abords de la Venoge sont plus que plaisants....



## ■ DONNÉES TECHNIQUES

Prix de vente (CHF)	<b>845'000.-</b>
Vue	<b>Dégagée, Campagne</b>
Date de disponibilité	<b>01.05.2017</b>
Nombre de pièces	<b>5.5</b>
Nombre de chambres	<b>4</b>
Nombre de salles de bain	<b>3</b>
Surface habitable (m2)	<b>160</b>
Surface terrasse (m2)	<b>25</b>
Surface jardin (m2)	<b>100</b>
Surface (m2)	<b>160</b>
Année de construction	<b>2010</b>
Parc(s) intérieur(s)	<b>2</b>
Type d'étage	<b>Rez</b>
Charges mensuelles	<b>400.-</b>

Construction traditionnelle en béton, double mur avec les voisins, sols en carrelage et parquet, parois en crépis et papier peint. Le chauffage est au gaz avec une distribution au sol. Nous avons installé en commun un adoucisseur à sel sur le réseau. Les panneaux solaires nous alimentent en eau chaude. Les fenêtres sont en double vitrage et les stores sont électriques.

## ■ COMMODITÉS

Le village possède un café-restaurant, un magasin Denner, les écoles à proximité et les grands centre à moins de 10 min.



### ■ EXTÉRIEURS

Le jardin vient d'être refait par un paysagiste avec un escalier fait en 2016.

### ■ ANNEXES

Le lot 3.9 teinté en jaune correspond à l'appartement en question. Les 2 places de parc 43 et 44 sont en sus pour Fr. 25'000.- la place de parc donc Fr. 50'000.- en tout.

### ■ REMARQUES

Les frais de notaires peuvent être discuté afin de diminuer les fonds propres, à voir....

### ■ CONTACT

Hubert Salgat

Tél. 021 866 64 13

Mob. 079 446 22 47

Email. [hs@ispromotions.ch](mailto:hs@ispromotions.ch)



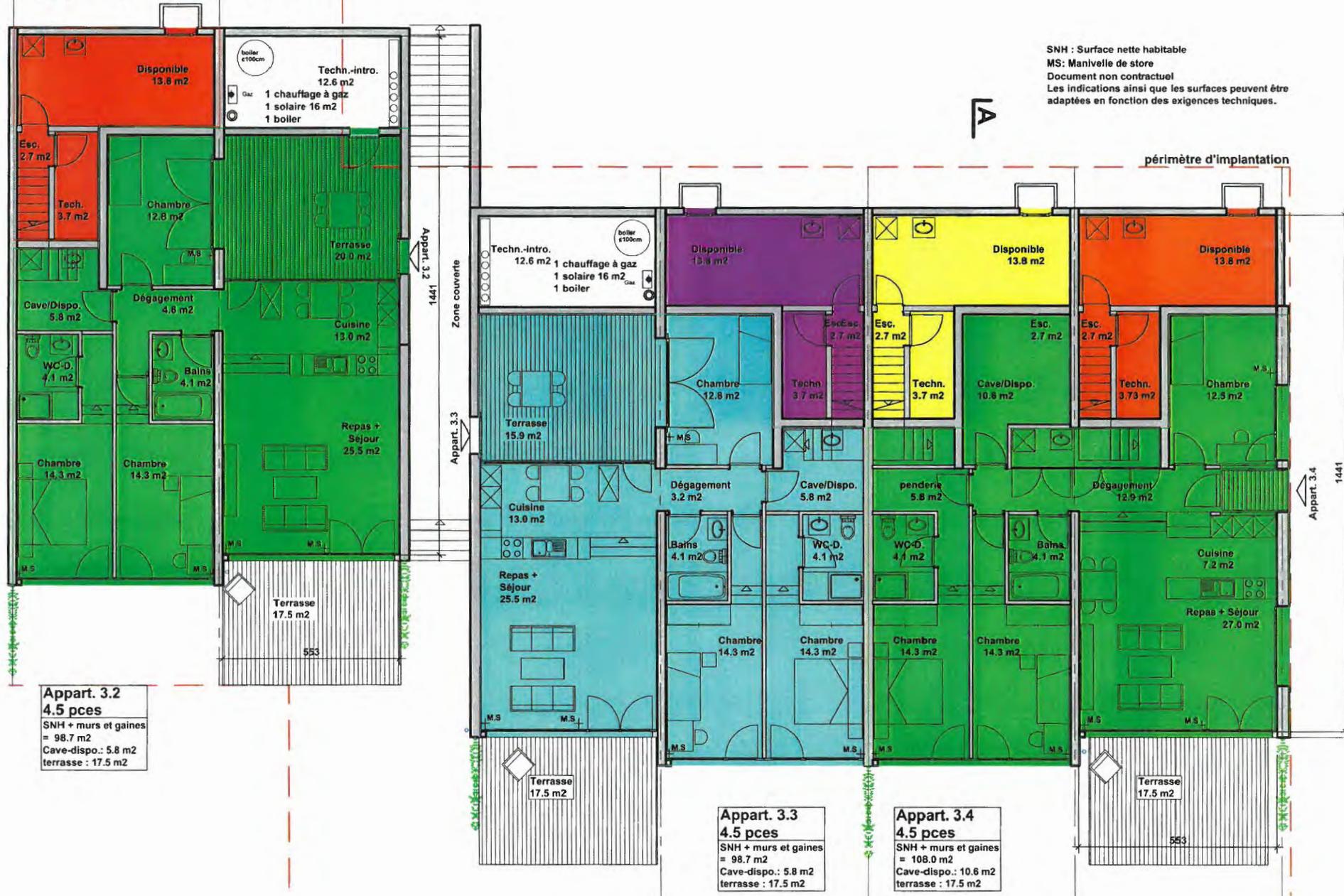
Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.



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



# GROUPE III Rez inf.

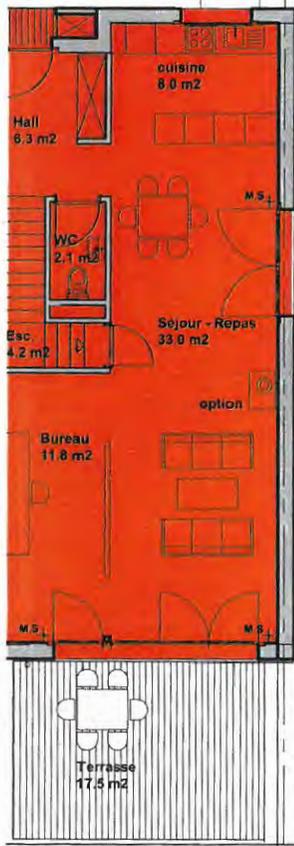


# GRUPE III Rez sup.

**Appart. 3.7**  
**5.5 pces**  
 SNH + murs et gaines  
 = 134.8 m<sup>2</sup>  
 Galerie : 12.1 m<sup>2</sup>  
 Cave-tech. : 17.5 m<sup>2</sup>  
 terrasse : 17.5 m<sup>2</sup>

SNH : Surface nette habitable  
 MS : Manivelle de store  
 Document non contractuel  
 Les indications ainsi que les surfaces peuvent être  
 adaptées en fonction des exigences techniques.

Appart. 3.7



**Appart. 3.8**  
**5.5 pces**  
 SNH + murs et gaines  
 = 135.2 m<sup>2</sup>  
 Galerie : 12.1 m<sup>2</sup>  
 Cave-tech. : 17.5 m<sup>2</sup>  
 terrasse : 17.5 m<sup>2</sup>

**Appart. 3.9**  
**5.5 pces**  
 SNH + murs et gaines  
 = 134.8 m<sup>2</sup>  
 Galerie : 12.1 m<sup>2</sup>  
 Cave-tech. : 17.5 m<sup>2</sup>  
 terrasse : 17.5 m<sup>2</sup>

**Appart. 3.10**  
**5.5 pces**  
 SNH + murs et gaines  
 = 134.8 m<sup>2</sup>  
 Galerie : 12.1 m<sup>2</sup>  
 Cave-tech. : 17.5 m<sup>2</sup>  
 terrasse : 17.5 m<sup>2</sup>

périmètre d'implantation

Appart. 3.8

Appart. 3.9

Appart. 3.10



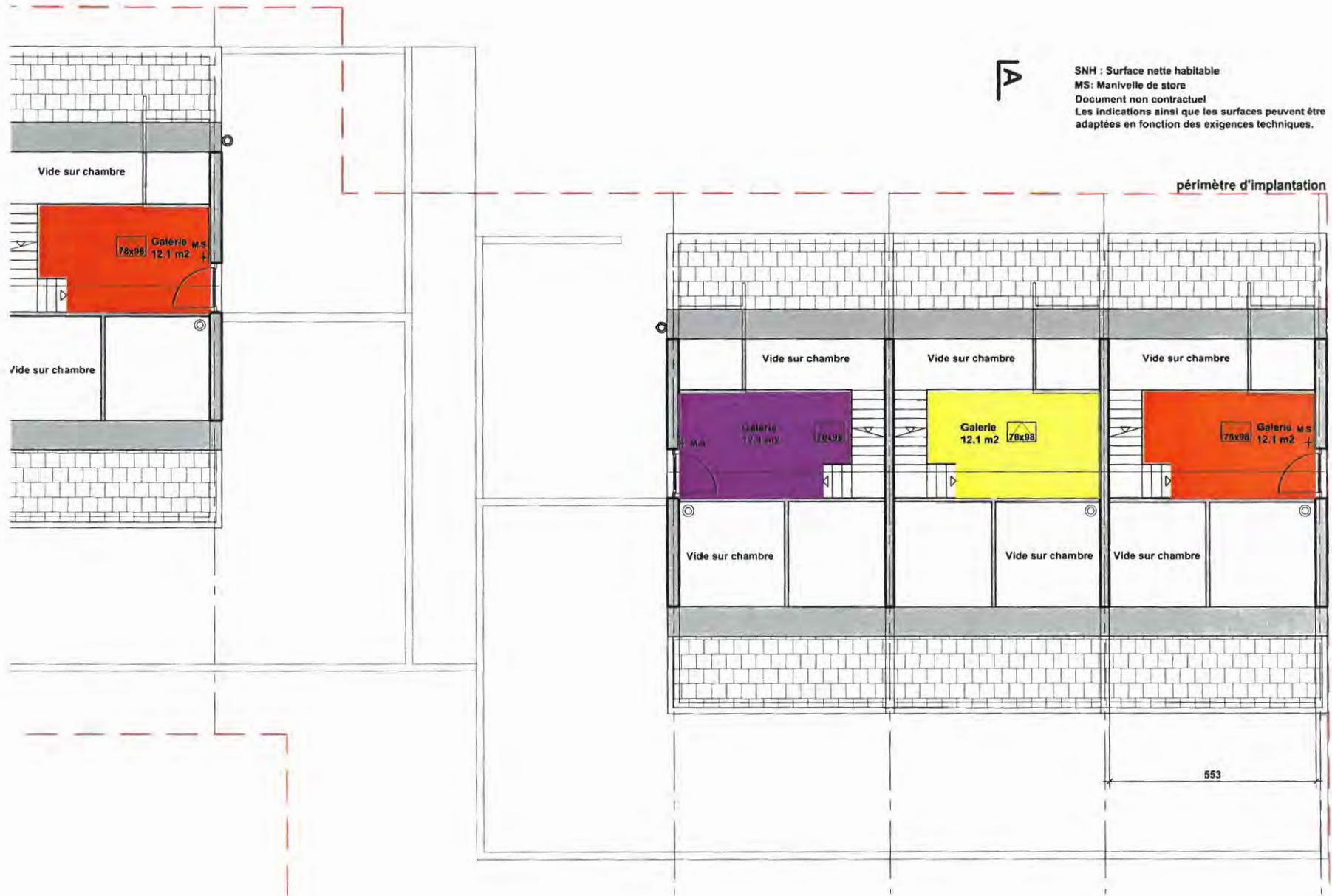
553

1232

553



# GROUPE III Combles



Commune de PENTHAZ  
Dossier technique 8176.01 CP  
Plan folio 3  
Echelle 1:500  
Coordonnées : 530'800 / 160'745  
Zone du Plan de Quartier "La Roujarde"

ID 2008/932 à 935  
ID 2008/941 à 944  
ID 2008/950 à 953  
ID 2008/959 à 968  
ID 2008/974 à 983  
ID 2008/988 à 995  
ID 2008/1002 à 1009  
ID 2008/1016 à 1023

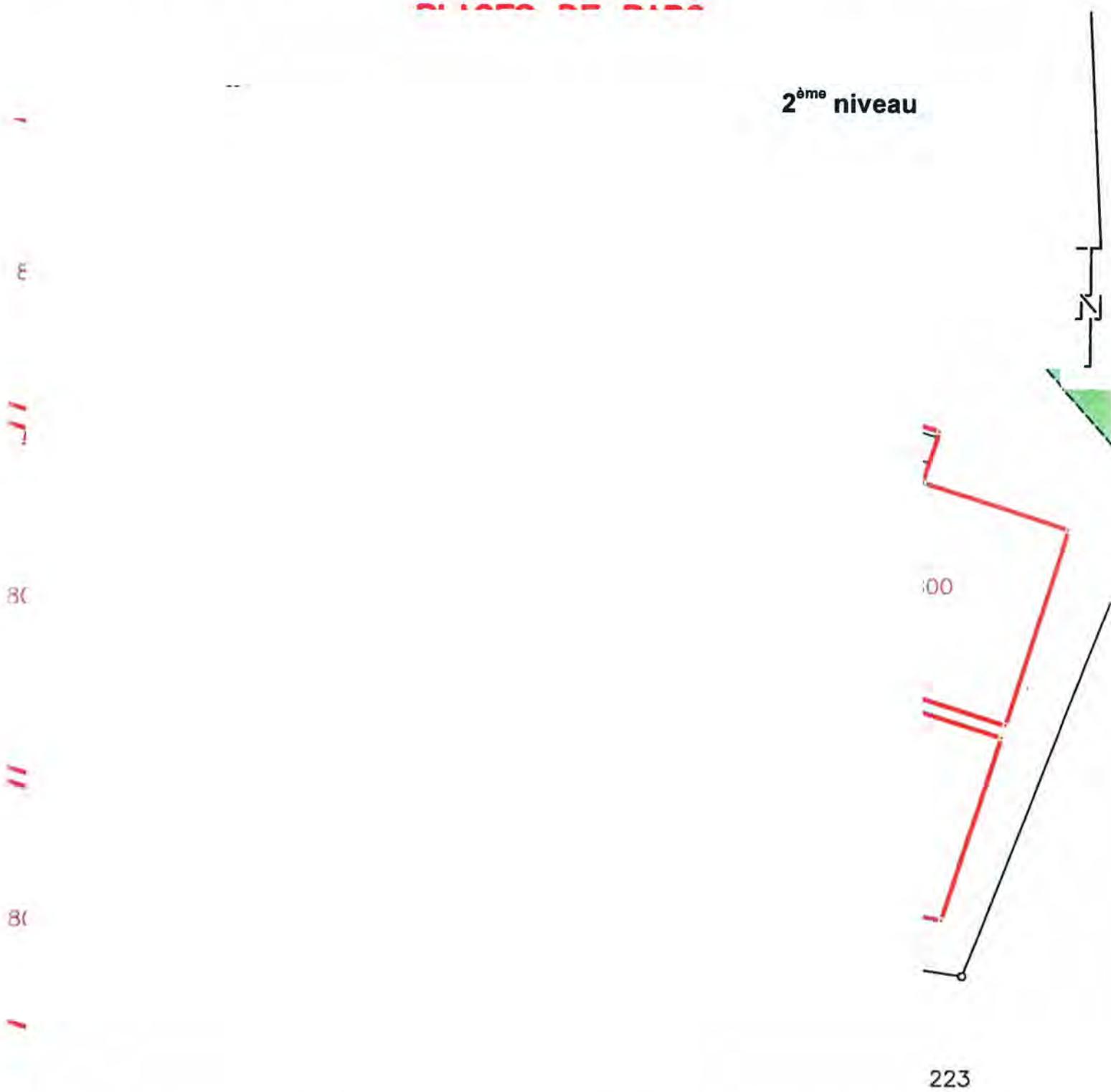
2 avril 2008

Etabli sur la base des données cadastrales

MOSINI et CAVIEZEL SA  
Ing. EPF-SIA Géomètres officiels  
Rue du Bourg 18 1147 MONTRICHER

**PLAN DE QUARTIER**

2<sup>ème</sup> niveau



*La Roujarde*

*La Roujarde*

## **REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION**

### **DE LA PARCELLE DE DEPENDANCE 353 DE PENTHAZ**

#### **Chapitre I**

##### **Principes et éléments constitutifs**

##### **1. Objets**

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit

au 1

**AT DESCRIPTIF**      Commune : 72 Penthaz

N° d'immeuble : 353

: La Roujarde

: 3

: 6'680m<sup>2</sup>

: Forêt, jardin

##### **2. Dépendance**

Ce bien-fonds dit « parcelle de dépendance » est une dépendance des parcelles 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 et 808 de Penthaz dites « parcelles principales » constituant le lotissement La Roujarde. Il est précisé que les bâtiments édifiés sur les parcelles principales sont constitués en propriétés par étages.

Le lien de dépendance ne peut être supprimé qu'en vertu d'une décision unanime des propriétaires des immeubles principaux.

Les propriétaires des immeubles principaux ne peuvent disposer des bien-fonds dépendants que d'un commun accord.

##### **3. Copropriété**

Les propriétaires des parcelles principales sont en même temps copropriétaires de la parcelle de dépendance à raison des parts suivantes :

- Parcelle 800 : un vingt et unièmes (1/21èmes)

	un vingt et unièmes (1/21èmes)
	un vingt et unièmes (1/21èmes)
	cinq quarante-deuxièmes (5/42èmes)
Parcelle 804	cinq quarante-deuxièmes (5/42èmes)
Parcelle 805	quatre vingt et unièmes (4/21èmes)
Parcelle 806	quatre vingt et unièmes (4/21èmes)
Parcelle 807	quatre vingt et unièmes (4/21èmes)
Parcelle 808	un vingt et unièmes (1/21èmes)

Pour la clarté du présent règlement, il est précisé que le terme « copropriétaire PPE » désigne un propriétaire d'appartement et que le terme « copropriétaire DEP » désigne une propriété par étages.

La copropriété est donc forme de huit copropriétaires DEP, chaque propriété par étages constituée sur une parcelle principale équivalant à un copropriétaire.

En raison de l'affectation durable de la zone commune, les copropriétaires DEP s'interdisent de supprimer cette dépendance.

#### **4. Bases légales**

La copropriété est régie par les articles 646 et suivants du Code Civil suisse et par le présent règlement d'administration et d'utilisation.

#### **5. Force obligatoire**

Ce règlement est mentionné au registre foncier du district de Lausanne.

Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires PPE ou DEP et leurs ayants droit. L'acquisition d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du présent règlement.

La zone commune comprend notamment :

- les voies d'accès aux bâtiments construits sur les parcelles 800 à 808 de Penthaz,
- les places de stationnement en surface, à l'exception des places de stationnement faisant l'objet de servitudes foncières,
- les cheminements piétonniers,
- les places de jeux et leurs installations,

les emplacements réservés aux conteneurs à ordures,

les places, accès, pelouses et jardins, à l'exception des jardins privatifs faisant l'objet de servitudes foncières,

- les plantations et clôtures, y compris la zone de forêts, à l'exception des haies, clôtures ou portails sis en limite de la parcelle de dépendance et des jardins faisant l'objet d'un usage exclusif en faveur des propriétaires des lots précités,

et toutes leurs parties intégrantes, telles que les canalisations, bancs, luminaires, bornes et autres ouvrages aménagés sur la parcelle de dépendance.

## **Chapitre II**

### **Jouissance de la zone commune**

#### **7. Règle générale**

Chaque copropriétaire PPE ou chaque copropriétaire DEP a un droit de jouissance collectif sur la parcelle de dépendance.

Il doit user des parties communes de la parcelle selon leur destination en veillant à ne provoquer aucune gêne pour autrui.

#### **8. Servitudes**

Chaque copropriétaire PPE ou chaque copropriétaire DEP doit respecter toutes les servitudes éventuelles qui grèvent la parcelle de dépendance.

#### **9. Modifications et travaux**

Aucun copropriétaire PPE ou copropriétaire DEP ne peut de son propre chef modifier l'utilisation de la parcelle de dépendance, ni exécuter des travaux ou des plantations sur celle-ci.

Les copropriétaires PPE ou copropriétaires DEP devront supporter sans indemnité l'exécution de travaux de réparation nécessaires à la parcelle de dépendance.

#### **10. Bruits, odeurs, fumées**

Il est interdit d'exercer sur la parcelle de dépendance une activité susceptible d'importuner les autres copropriétaires PPE ou copropriétaires DEP ou de leur causer un dommage, notamment de provoquer du bruit ou de répandre des odeurs ou fumées pouvant les incommoder.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des copropriétaires PPE ou DEP, est formellement interdit.

#### **11. Dépôt et stationnement**

Le dépôt d'objets quelconques ou le stationnement prolongé et régulier de véhicules en dehors des places réservées à cet effet est interdit sur la parcelle de dépendance.

Les ordures ménagères doivent être déposées dans les conteneurs prévus pour cet usage.

## **12. Utilisation des places de stationnement extérieures**

Quarante et une (41) places de stationnement sont situées sur la parcelle de dépendance et numérotées de un à quarante et un. Le lotissement comprend quant à lui cent sept (107) places de stationnement, de sorte que cinquante-six (56) places de stationnement, situées sous les parcelles 800 et 801, font l'objet de servitudes foncières inscrites au Registre foncier.

Les places de stationnement sont affectées uniquement au stationnement de véhicules automobiles légers.

Au surplus, la répartition des quarante et une (41) places de stationnement figure sur le tableau de répartition annexé au présent règlement.

Les propriétaires des parcelles 800 à 804 ne bénéficient ainsi pas de places de stationnement sur la parcelle de dépendance.

## **13. Responsabilité**

Chaque copropriétaire ou titulaire de places de stationnement est tenu de réparer à ses frais les dégâts qu'il a provoqués ou qu'ont provoqués des personnes ou des choses dont il répond.

## **Chapitre III**

### **Charges et frais communs**

#### **14. En général**

- Les charges de la copropriété sont supportées par les copropriétaires DEP au prorata des proportions figurant au chiffre 3 ci-dessus. Il sera toutefois tenu compte du fait que les propriétaires des parcelles 800 à 804 ne disposent pas de places de stationnement.

#### **15. Définition**

Les charges et les frais communs comportent, en particulier :

- les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfection des parties communes du bien-fonds,

les frais d'administration générale, ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur,

les contributions de droit public et impôts à caractère commun,

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

## 16. Places de stationnement extérieures

Les charges et frais afférents aux places de stationnement extérieures, y compris les frais d'entretien et de réparation, sont supportés par le bénéficiaire de la place concernée.

## 17. Décompte

L'administrateur devra donc établir un décompte de répartition entre les propriétaires concernés.

## 18. Fonds de rénovation

Il pourra en tout temps être décidé de la création d'un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de la parcelle de dépendance.

# Chapitre IV

## Organisation

### 19. Organes

Les organes de la communauté sont :

l'assemblée des copropriétaires DEP

ii l'administrateur

iii les contrôleurs.

### I. L'assemblée des copropriétaires DEP

I  
I

E  
r

ê

## 22. Convocations et communications

L'administrateur de la parcelle de dépendance convoque l'assemblée, dix jours à l'avance, par lettre-signature adressé à chaque copropriétaire DEP. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées au comité au moins cinq jours à l'avance.

La convocation est toutefois réputée valablement notifiée lorsqu'elle est adressée à l'administrateur des diverses propriétés par étages.

L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite de chaque copropriétaire DEP.

Les copropriétaires DEP peuvent se faire représenter à l'assemblée, le représentant devant lors se munir d'une procuration écrite.

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

### **23. Procès-verbal**

Les décisions font l'objet d'un procès-verbal.

#### **Décisions**

#### **A. Règles s'appliquant au sein de chaque propriété par étages pour les décisions concernant la parcelle de dépendance**

### **24. Exercice du droit de vote**

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un lot, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant mandaté.

Le copropriétaire PPE, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, dispose d'une voix par lot.

### **25. Vote par correspondance**

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit des copropriétaires PPE, les dispositions des articles 27 et suivants ci-dessous étant applicables par analogie.

### **26. Quorum**

L'assemblée de chaque propriété par étages ne peut délibérer valablement que si la moitié de tous les copropriétaires PPE de cette propriété par étages, sont présents ou représentés.

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

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

### **27. Majorités**

décisions à la majorité

Sont réservées les dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre majorité.

La majorité simple des copropriétaires PPE présents ou représentés peut valablement statuer, notamment dans le cas suivants :

- fixer la rémunération de l'administrateur,
- approuver les comptes et la répartition des frais entre les propriétés par étages respectives,
- fixer l'éventuelle contribution annuelle,
- donner décharge au comité.

### **28. Majorité absolue**

La majorité de tous les copropriétaires PPE est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 c CCS).

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

- les modifications du présent règlement, dans la mesure où elles ne concernent pas des dispositions relatives à l'utilisation du garage,
- les actes d'administration importants (art. 647 CCS),

les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647 d CCS).

En dérogation à l'article 648, alinéa 2 CCS, les aliénations, la constitution de droits réels ou les modifications dans la destination de la zone commune ou d'une partie importante de celle-ci nécessitent le consentement des trois quarts de tous les copropriétaires PPE représentant en outre au moins les trois quarts de la valeur des lots.

### **30. Unanimité**

L'assemblée des copropriétaires statue à l'unanimité sur les travaux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé.

## **B. Décisions entre les copropriétaires DEP**

### **31. Majorité**

Après délibération au sein de chaque propriété par étages selon les règles fixées ci-dessus, chaque administrateur communiquera au comité la décision de la propriété par étages dont il s'occupe.

Toute décision est valablement prise si elle a obtenu le consentement de cinq copropriétaires DEP. Dans le calcul de cette majorité, chaque administrateur PPE a droit à une seule voix correspondant à la propriété par étages qu'il représente.

Toutefois, les décisions concernant les points énumérés sous article 31, alinéa 2 ci-dessus (y compris article 648, alinéa 2 CCS) et article 32, nécessitent le consentement unanime des sept copropriétaires DEP.

## **II. L'administrateur**

### **32. Désignation**

L'administrateur est chargé de la gestion de la parcelle de dépendance.

Il est désigné par la société anonyme KARVEYR Entreprise Générale SA, à Lausanne. Ultérieurement, l'assemblée des copropriétaires DEP est compétente.

### **33. Attributions**

Il a notamment les attributions suivantes :

- il exécute tous les actes d'administration commune,
- il prend les mesures d'urgence commandées par les circonstances,
- il surveille l'utilisation de la parcelle de dépendance,
- il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes,
- il paie les frais qui incombent aux communautés des copropriétaires DEP, encaisse les sommes dues à celle-ci et gère les fonds qu'il détient,
- il répartit les charges communes entre les copropriétaires DEP,
- il tient la compatibilité et veille à la conservation des titres, des registres et de toutes pièces utiles,
- il convoque l'assemblée des copropriétaires DEP,

il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée,  
il représente la communauté envers les tiers dans les limites de ses attributions.

L'administrateur est habilité à intenter des poursuites pour recouvrer les sommes dues à l'une à la communauté par un copropriétaire DEP ou par un tiers et à recevoir les notifications destinées à la communauté.

### **III. Les contrôleurs**

#### **34. Désignation**

Les contrôleurs désignés pour vérifier les comptes et la gestion de chaque propriété par étages fonctionnent également comme contrôleurs des comptes et de la gestion de la parcelle de dépendance.

## **Chapitre V**

### **Dispositions finales**

#### **35. Opposabilité**

Le présent règlement est opposable à l'acquéreur d'un lot dans l'une des propriétés par étages concernées ainsi qu'aux usufruitiers, locataires ou bénéficiaires d'un droit d'habitation.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant du paiement de la quote-part des frais communs.

La zone commune étant constituée en parcelle de dépendance, aucune part de copropriété de cette zone ne peut être cédée séparément de la propriété principale dont elle dépend.

#### **36. Gage immobilier**

Les parts de copropriété et la parcelle de dépendance resteront libres de tout gage immobilier.

#### **37. Droit de préemption**

Les copropriétaires n'ont pas le droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part de copropriété de la parcelle de dépendance.

Ils ne peuvent exiger le partage de la propriété de la parcelle de dépendance.

## Chapitre VI

### 38. Election de domicile

Les copropriétaires ainsi que leurs ayants droit et ayants cause déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction exclusifs au greffe du Tribunal civil d'arrondissement de la Côte, à Nyon.

### 39. Divers

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

Règlement adopté à Lausanne, le 28 avril 2008



#### Légalisation No 2906

Vu par moi **SERGE YERSIN, NOTAIRE** à Lausanne, pour légalisation des signatures qui précèdent, apposées en ma présence, par Monsieur **Marcel SCHILD**, domicilié à Crans-près-Céligny, Madame **Josiane PERUCCA**, domiciliée à Thônex et Monsieur **Johnny HAMEL**, domicilié à Chambésy, personnellement connus de moi.

Lausanne, le vingt-huit avril deux mil huit.

**REPARTITION DES PLACES DE PARC  
PARCELLE 353 DE PENTHAZ  
LA ROUJARDE**

Lot 805-1	Place de parc No 13
Lot 805-2	Place de parc No 14
Lot 805-3	Place de parc No 15
Lot 805-4	Place de parc No 16
Lot 805-5	Place de parc No 17
Lot 805-6	Place de parc No 18
Lot 805-7	Place de parc No 19
Lot 805-8	Place de parc No 20
Lot 806-1	Place de parc No 21
Lot 806-2	Place de parc No 22
Lot 806-3	Place de parc No 23
Lot 806-4	Place de parc No 24
Lot 806-5	Place de parc No 25
Lot 806-6	Place de parc No 26
Lot 806-7	Place de parc No 27
Lot 806-8	Place de parc No 28
Lot 807-1	Place de parc No 31
Lot 807-2	Place de parc No 36
Lot 807-3	Place de parc No 35
Lot 807-4	Place de parc No 32
Lot 807-5	Place de parc No 33
Lot 807-6	Place de parc No 34
Lot 807-7	Place de parc No 29
Lot 807-8	Place de parc No 30
Lot 808-1	Places de parc Nos 38 et 39
Lot 808-2	Places de parc Nos 40 et 41

Lausanne, le 28 avril 2008

Les constituants :

**PHOTOCOPIES CONFORMES**

L'atteste :



GRUPE I A

*Handwritten notes:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]  
 S. →

