



SCCH Le Bled

Société coopérative de construction et d'habitation
Rue Saint-Martin 7
1003 Lausanne

Règlement concernant les modifications apportées par les acquéreurs de futurs lots de PPE au sein de la section « PDL-PPA1 » de la SCCH Le Bled.

Vu l'art. 4 al.1 let. h des statuts, le Conseil d'administration de la SCCH Le Bled adopte le règlement suivant :

Article 1 But

Le présent règlement régit les droits et obligations des acquéreurs des lots de PPE réalisés par la SCCH Le Bled (ci-après les acquéreurs), s'agissant des modifications qu'ils souhaitent apporter à leur logement. Ce règlement s'applique jusqu'au transfert de propriété (remise des clés). A compter du transfert de propriété, le règlement de PPE s'applique. Les principes généraux pour le calcul de la valeur du bien immobilier sont néanmoins brièvement décrits à l'art. 9

Article 2 Obligations et délais d'information de la SCCH Le Bled

Après le dépôt de la demande d'autorisation de construire et des propositions de la section quant aux choix de matériaux des logements, mais au plus tard au milieu de la phase de préparation d'exécution¹, la SCCH Le Bled fournira à tous les acquéreurs un descriptif du logement de vente qui comprendra les éléments suivants :

- plans et coupes du logement
- localisation du logement dans le projet
- taille du logement (selon norme SIA 416)
- nombre de pièces
- le descriptif indiquant les matériaux de construction du gros

¹ Prévu à fin avril 2019 au moment de la rédaction du règlement

Règlement PPE avant transfert

œuvre, les matériaux prévus pour le second œuvre, les fournitures prévues pour les aménagements intérieurs et les revêtements

- description succincte des parties communes (caves, vélostation, locaux mutualisés, etc.)
- prix du logement
- esquisse du règlement de la PPE
- choix disponibles (matériaux, gamme de produits, etc.)

Article 3 Obligation et délais d'annonce de la part de l'acquéreur

Sur la base du descriptif du logement et des choix proposés, tout acquéreur souhaitant modifier certains éléments de son futur logement (changements, suppressions, etc.), a l'obligation de l'annoncer par courrier épistolaire à la SCCH Le Bled dans les 30 jours qui suivent la réception du descriptif du logement.

Article 4 Interdiction

Les acquéreurs ne peuvent en aucun cas modifier des éléments structurels (structure, enveloppe du bâtiment, techniques, gaines, etc.), ces éléments appartenant à la copropriété.

Article 5 Exclusivité

Si les modifications souhaitées impliquent une intervention spécifique d'architecte, les acquéreurs devront signer un contrat avec le mandataire en charge du projet, à l'exclusion de tout autre. Seules les entreprises agréées par la commission de construction pourront intervenir sur le chantier.

Article 6 Critères spécifiques

Les modifications apportées doivent être conformes aux engagements pris (dans le DDP, avec les bâtiments voisins de la pièce urbaine, dans le permis de construire, etc.), aux critères énergétiques et environnementaux du projet. Seuls la SCCH Le Bled et son architecte sont habilités à évaluer cette conformité.

Article 7 Coûts

Tous les surcoûts impliqués par les modifications seront à la charge de l'acquéreur.

Les moins-values éventuelles ne seront en aucun cas remboursées.

Article 8 Litige

En cas de non-accord entre l'acquéreur et les architectes, le Conseil d'administration, sur préavis de la commission de construction, tranche.

Règlement PPE avant transfert

Article 9 Principes généraux pour le calcul de la valeur du bien immobilier

a) Droit de préemption qualifié

La SCCH Le Bled grèvera les lots d'un droit de préemption qualifié correspondant au DDP. Le prix sera calculé en prenant en compte le gain en capital des parts sociales correspondant au coût du logement lors de l'achat. Le bien immobilier prendra donc de la valeur au même titre que les parts sociales. La valeur de cette dernière ne pourra pas être négative entre le moment de l'achat et de la vente.

b) Travaux après la remise des clés

Dans le cas où le propriétaire souhaite effectuer des travaux de plus-values (uniquement) dans son logement et le faire valoir dans le cadre d'une éventuelle vente, la SCCH Le Bled devra être informée de ces travaux. Une liste des travaux à plus-value qui ne nécessitent pas la validation formelle par la SCCH Le Bled sera réalisée. Le tableau des amortissements de l'ASLOCA² fait foi.

c) Valeur du terrain

En cas de vente, la valeur du terrain (qui comprend la redevance initiale et les redevances annuelles déjà payées) sera calculée selon la méthode « discounted cash flow » (flux de trésorerie actualisés).

Le présent règlement a été adopté par le Conseil d'administration du Bled le 30 novembre 2018.



Samuel Bendahan

Président de la SCCH Le Bled



Yves Ferrari

Directeur de la SCCH Le Bled

² http://asloca-romande.ch/wp-content/uploads/2016/01/Tabelle_avertissement.pdf