

ACTE CONSTITUTIF DE PROPRIETE PAR ETAGES

GLAND

Parcelle de base 380
(Feuillets 380-1 à 380-12)

souscrit par

Seraina Investment Foundation, à Zurich

**Projet du 27 janvier 2026
Projet n° 2 du 18 juin 2026**

ACTE CONSTITUTIF DE PROPRIETE PAR ETAGES

Devant Frédéric-Auguste **de LUZE**, notaire à Morges pour le
canton de Vaud, _____

_____ se présente : _____

Seraina Investment Foundation, fondation dont le siège est à
Zurich, CHE-234.365.593, _____

ici représentée par Madame Lorène RETAILLEAU, qui agit
valablement en vertu d'une procuration du */*date de signature de la procuration*/*, pièce
légalisée et dont une copie conforme est ci-annexée. _____

La comparante expose préalablement qu'elle est propriétaire de
la parcelle désignée comme suit au Registre foncier : _____

=====

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5721 Gland
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	380
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH428184834554
Surface	4'980 m ² , numérique
Mutation	20.10.2016 012-2016/6002/0 MN95
No plan:	12
Désignation de la situation	Chemin des Magnenets Grand-Rue

Couverture du sol	Vignes, 4'980 m ²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Estimation fiscale	3'663'000.00	2020 (05.01.2021)

Propriété
 Propriété individuelle
 Seraina Investment Foundation, Zürich (IDE:03.11.2020 012-2020/6443/0 Achat CHE-234.365.593),

Mentions
 Aucun(e)

Servitudes
 08.03.2024 010-2024/2173/0 (C) Canalisation(s) de gaz ID.010-2024/001629
 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
 15.07.2024 010-2024/7498/0 (C) Canalisation(s) télécommunication ID.010-2025/000448
 en faveur de Société Electrique Intercommunale de la Côte SA, Gland (IDE: CHE-102.056.905)

Charges foncières
 Aucun(e)

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

Droits de gage immobilier

03.11.2020 012-2020/6444/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 12'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.012-2020/000447, Droit de gage collectif, avec Gland/390 Gland/630 Créancier hypothécaire Seraina Investment Foundation, Zürich (IDE: CHE-234.365.593)	19.01.2022 010-2022/381/0 15.07.2024 010-2024/7498/0 Modification d'intitulé
----------------------------	--	--

=====

- I -

CONSTITUTION D'UNE PROPRIETE PAR ETAGES

Cela exposé, la comparante déclare soumettre la parcelle désignée 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 12 (douze) lots, conformément aux plans d'étages établis par la société HKD Géomatique Vaud SA (CHE-106.858.140), à Nyon, à l'échelle du centième (1/100ème), dont un extrait est signé par le notaire soussigné, puis déposé au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. Une copie desdits plans, signée par la comparante, demeurera annexée au présent acte. –

La comparante précise que les millièmes de chaque lot ont été

calculés selon les critères figurant dans un tableau signé par la comparante et annexé à la minute du présent acte. Les caractéristiques d'accès, de vue et d'orientation ne sont pas prises en compte dans le calcul des millièmes. _____

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

- II -

MODALITES DE LA PPE

Constitution des lots

ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble :	Unité de PPE
	Commune :	Gland
	Numéro d'immeuble :	380-1
	Immeuble de base :	380
	Quote-part :	90/1000
	Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 1 teinté en bleu sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble :	Unité de PPE
	Commune :	Gland
	Numéro d'immeuble :	380-2
	Immeuble de base :	380
	Quote-part :	90/1000
	Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 2 teinté en rouge sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble :	Unité de PPE
	Commune :	Gland
	Numéro d'immeuble :	380-3
	Immeuble de base :	380
	Quote-part :	90/1000
	Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 3 teinté en vert sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble :	Unité de PPE
	Commune :	Gland
	Numéro d'immeuble :	380-4

Immeuble de base :	380
Quote-part :	90/1000
Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 4 teinté en jaune sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF Immeuble :	Unité de PPE
Commune :	Gland
Numéro d'immeuble :	380-5
Immeuble de base :	380
Quote-part :	80/1000
Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 5 teinté en bleu sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF Immeuble :	Unité de PPE
Commune :	Gland
Numéro d'immeuble :	380-6
Immeuble de base :	380
Quote-part :	80/1000
Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 6 teinté en rouge sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF Immeuble :	Unité de PPE
Commune :	Gland
Numéro d'immeuble :	380-7
Immeuble de base :	380
Quote-part :	80/1000
Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 7 teinté en vert sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF Immeuble :	Unité de PPE
Commune :	Gland
Numéro d'immeuble :	380-8
Immeuble de base :	380
Quote-part :	80/1000
Droit exclusif sur :	Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée,

	combles et surcombles constituant le lot 8 teinté en jaune sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble : Unité de PPE Commune : Gland Numéro d'immeuble : 380-9 Immeuble de base : 380 Quote-part : 80/1000 Droit exclusif sur : Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 9 teinté en bleu sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble : Unité de PPE Commune : Gland Numéro d'immeuble : 380-10 Immeuble de base : 380 Quote-part : 80/1000 Droit exclusif sur : Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 10 teinté en rouge sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble : Unité de PPE Commune : Gland Numéro d'immeuble : 380-11 Immeuble de base : 380 Quote-part : 80/1000 Droit exclusif sur : Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 11 teinté en vert sur le plan
ÉTAT DESCRIPTIF	Immeuble : Unité de PPE Commune : Gland Numéro d'immeuble : 380-12 Immeuble de base : 380 Quote-part : 80/1000 Droit exclusif sur : Villa avec sous-sol, rez-de-chaussée, combles et surcombles constituant le lot 12 teinté en jaune sur le plan

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.

Administrateur

La société Comptoir Immobilier, succursale de Lausanne du COMPTOIR IMMOBILIER SA, dont le siège est à Lausanne (Canton de Vaud), CHE-252.273.500, est nommée administratrice de la propriété par étages pour la première durée de mandat conformément au règlement de la propriété par étages. Elle doit être inscrite au Registre foncier.

Droit d'opposition

Aucun droit d'opposition, au sens de l'article 712c du Code civil suisse, n'est constitué.

Droit de préemption des propriétaires d'étages

Aucun droit de préemption n'est constitué.

Fonds de rénovation

Un fonds de rénovation sera constitué ultérieurement.

Affectation des lots

Sous réserve des dispositions légales communales en la matière, les lots 1 (un) à 12 (douze) sont affectés à l'usage d'habitation. Les activités professionnelles annexes à l'habitation sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances particulières à l'autre propriétaire d'étage ou aux voisins et respectent la réglementation communale.

Mentions

La mention « PPE avant construction » sera inscrite au Registre foncier.

- III -

EPURATION DES DROITS ET CHARGES

Servitudes

La comparante déclare que les servitudes suivantes :
demeurent inscrites sur la parcelle de base.

Report de gage immobilier

La cédule hypothécaire :

03.11.2020 012-2020/6444/0 Cédule hypothécaire de registre, Fr. 12'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.012-2020/000447, Droit de gage collectif, avec Gland/390 Gland/630

est reportée uniquement sur la parcelle 630 de Gland. _____

Les parcelles 380 et 390 de Gland en sont libérées. _____

La comparante rappelle qu'elle est créancière et débitrice de ladite cédule et qu'elle est seule propriétaire des parcelles 380, 390 et 630 de Gland. _____

_____ - IV - _____

_____ **CONSTITUTION DE SERVITUDES** _____

La comparante déclare constituer les servitudes foncières suivantes : _____

_____ **A-1** _____

_____ **Usage de jardin et terrasse** _____

Fonds dominant : feuillet 380-1 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : le jardin et la terrasse teints en bleu, annotée 380-1, sur un plan établi au cinq-centièmes (1/500èmes) par la société HKD Géomatique Vaud SA (CHE-106.858.140), à Nyon, signé par le notaire soussigné et déposé au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. Une copie dudit plan, signée par la comparante et légalisée, est annexée au présent acte. _____

_____ **A-2** _____

_____ **Usage de jardin et terrasse** _____

Fonds dominant : feuillet 380-2 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : le jardin et la terrasse teints en rouge, annotée 380-2, sur le plan précité sous lettre A-1. _____

_____ **A-3** _____

_____ **Usage de jardin et terrasse** _____

Fonds dominant : feuillet 380-3 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : le jardin et la terrasse teints en vert, annotée 380-3, sur le plan précité sous lettre A-1. _____

_____ **A-4** _____

_____ **Usage de jardin et terrasse** _____

Fonds dominant : feuillet 380-4 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en jaune, annotée 380-4, sur le plan précité sous lettre A-1.

A-5

Usage de jardin et terrasse

Fonds dominant : feuillet 380-5

Fonds servant : parcelle 380

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en bleu, annotée 380-5, sur le plan précité sous lettre A-1.

A-6

Usage de jardin et terrasse

Fonds dominant : feuillet 380-6

Fonds servant : parcelle 380

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en rouge, annotée 380-6, sur le plan précité sous lettre A-1.

A-7

Usage de jardin et terrasse

Fonds dominant : feuillet 380-7

Fonds servant : parcelle 380

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en vert, annotée 380-7, sur le plan précité sous lettre A-1.

A-8

Usage de jardin et terrasse

Fonds dominant : feuillet 380-8

Fonds servant : parcelle 380

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en jaune, annotée 380-8, sur le plan précité sous lettre A-1.

A-9

Usage de jardin et terrasse

Fonds dominant : feuillet 380-9

Fonds servant : parcelle 380

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en bleu, annotée 380-9, sur le plan précité sous lettre A-1.

A-10

Usage de jardin et terrasse

Fonds dominant : feuillet 380-10

Fonds servant : parcelle 380

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en rouge, annotée 380-10, sur le plan précité sous lettre A-1. _____

A-11 _____

Usage de jardin et terrasse _____

Fonds dominant : feuillet 380-11 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en vert, annotée 380-11, sur le plan précité sous lettre A-1. _____

A-12 _____

Usage de jardin et terrasse _____

Fonds dominant : feuillet 380-12 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : le jardin et la terrasse teintés en jaune, annotée 380-12, sur le plan précité sous lettre A-1. _____

L'Exercice de chacune de ces servitudes est le suivant : _____

« Le propriétaire du feuillet dominant aura la jouissance de la terrasse et du périmètre de terrain dont il a l'usage exclusif comme s'il s'agissait d'une partie privée sous réserve du respect des éventuelles grilles de façades et des systèmes de drainage du bâtiment. La surface grevée peut être utilisée comme terrasse ou comme jardin d'agrément ou potager. Il veille à son bon entretien. _____

L'entretien, dont la tonte du gazon, est à la charge et sous la responsabilité du propriétaire du fonds dominant. _____

Les plantations sont autorisées. Toutefois, les distances fixées par le code rural seront applicables par analogie par rapport aux limites des jardins privés. –

Le propriétaire du feuillet dominant peut, à ses frais, clore son jardin par une haie ou une clôture. Les règles du Code rural en la matière sont applicables. Une éventuelle clôture ne doit pas dépasser 1.2 mètres de hauteur. _____

L'utilisation de barbecues est autorisée. Les constructions mobilières, telles qu'abri de jardin, jacuzzi ou trampoline sont également autorisées sous réserve du respect des règles de droit public et des limites suivantes : le propriétaire du feuillet dominant doit veiller à ne pas effectuer dans son jardin des aménagements qui pourraient gêner durablement les autres copropriétaires et provoquer des nuisances continuelles telles que bruit, odeurs ou autres. ». _____

La durée de chacune de ces douze servitudes est : illimitée. _____

B-1 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 1 _____

Fonds dominant : feuillet 380-9 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en bleu, numérotée 1, sur un plan établi au cinq-centièmes (1/500èmes) par la société HKD Géomatique Vaud SA (CHE-106.858.140), à Nyon, signé par le notaire soussigné et déposé au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. Une copie dudit plan, signée par la comparante et légalisée, est annexée au présent acte. _____

B-2 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 2 _____

Fonds dominant : feuillet 380-9 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en bleu, numérotée 2, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-3 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 3 _____

Fonds dominant : feuillet 380-10 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en rouge, numérotée 3, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-4 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 4 _____

Fonds dominant : feuillet 380-10 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en rouge, numérotée 4, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-5 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 7 _____

Fonds dominant : feuillet 380-2 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en rouge, numérotée 7, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-6 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 8 _____

Fonds dominant : feuillet 380-2 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en rouge, numérotée _____

8, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-7 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 9 _____

Fonds dominant : feuillet 380-11 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en vert, numérotée 9,
sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-8 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 10 _____

Fonds dominant : feuillet 380-11 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en vert, numérotée 10,
sur le plan précité sous lettre B-10. _____

B-9 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 11 _____

Fonds dominant : feuillet 380-12 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en jaune, numérotée
11, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-10 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 12 _____

Fonds dominant : feuillet 380-12 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en jaune, numérotée
12, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-11 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 13 _____

Fonds dominant : feuillet 380-5 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en bleu, numérotée
13, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-12 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 14 _____

Fonds dominant : feuillet 380-5 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en bleu, numérotée

14, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-13

Usage de place de stationnement intérieur No 15

Fonds dominant : feuillet 380-6 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en rouge, numérotée

15, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-14

Usage de place de stationnement intérieur No 16

Fonds dominant : feuillet 380-6 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en rouge, numérotée

16, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-15

Usage de place de stationnement intérieur No 17

Fonds dominant : feuillet 380-1 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en bleu, numérotée

17, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-16

Usage de place de stationnement intérieur No 18

Fonds dominant : feuillet 380-1 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en bleu, numérotée

18, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-17

Usage de place de stationnement intérieur No 19

Fonds dominant : feuillet 380-3 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en vert, numérotée 19,

sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-18

Usage de place de stationnement intérieur No 20

Fonds dominant : feuillet 380-3 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en vert, numérotée 20,

sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-19 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 21 _____

Fonds dominant : feuillet 380-4 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en jaune, numérotée 21 sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-20 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 22 _____

Fonds dominant : feuillet 380-4 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en jaune, numérotée 22, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-21 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 23 _____

Fonds dominant : feuillet 380-7 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en vert, numérotée 23, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-22 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 24 _____

Fonds dominant : feuillet 380-7 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en vert, numérotée 24, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-23 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 25 _____

Fonds dominant : feuillet 380-8 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en jaune, numérotée 25, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

B-24 _____

Usage de place de stationnement intérieur No 26 _____

Fonds dominant : feuillet 380-8 _____

Fonds servant : parcelle 380 _____

Assiette : la place de stationnement teintée en jaune, numérotée

26, sur le plan précité sous lettre B-1. _____

L'Exercice de chacune de ces servitudes est le suivant : _____

« Le fonds dominant a la jouissance d'une place de stationnement comme s'il s'agissait d'une partie privée. Il veille à son bon entretien. _____

Il est précisé que la place de stationnement n'est destinée qu'au parcage de véhicules immatriculés ; aucun dépôt ou entreposage quelconque n'y est autorisé. _____

Tous les frais d'entretien et de réfection de la surface objet de l'usage exclusif seront à la charge du propriétaire du fonds dominant. _____

Le propriétaire du fonds dominant peut librement, c'est à dire sans l'accord des différents propriétaires d'étages, convertir la présente servitude en servitude personnelle afin de la céder à tout acquéreur ou propriétaire d'un lot de la propriété par étages constituée sur la parcelle 380 de Gland. Une fois cédée, la servitude sera obligatoirement retransformée en servitude foncière en faveur dudit lot. Le fonds dominant participe avec les autres titulaires de places de stationnement aux frais du garage souterrain, conformément aux décisions de la propriété par étages en application du règlement de propriété par étages.». _____

La durée de chacune de ces vingt-quatre servitudes est : illimitée.

_____ - V - _____

_____ **ATTRIBUTION DE LOTS** _____

La comparante demeure seule propriétaire des lots de la propriété par étages ici constituée. _____

_____ - VI - _____

_____ **PLANS** _____

La comparante confirme avoir parfaite connaissance des plans présentés dans le présent acte et déclare les approuver. _____

_____ - VII - _____

_____ **FRAIS** _____

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

Réquisitions pour le Registre foncier _____

Propriété par étages _____

Mention : Règlement PPE _____

Mentions : _____

- PPE avant construction _____

- Administrateur : Comptoir Immobilier, succursale de _____

Lausanne du COMPTOIR IMMOBILIER SA, à Lausanne
(Canton de Vaud), CHE-252.273.500 _____

Report des droits et charges _____

Servitudes : _____

- Constitution de 12 (douze) servitudes foncières d'usage de
jardin et terrasse, _____
- Constitution de 24 (vingt-quatre) servitudes personnelles
d'usage de place de stationnement intérieur, _____

* * * * *

- - - DONT ACTE - - -

lu par le notaire à la comparante qui l'approuve et le signe avec
lui, séance tenante, à **MORGES**, ce */*jour** / */*DATE** / **DEUX MILLE VINGT-SIX.**