

REGLEMENT D'UTILISATION ET D'ADMINISTRATION DE LA PPE « LES EPERVIERS » A CRANS-MONTANA SUR COMMUNE D'ICOGNE

CHAPITRE 1 GÉNÉRALITÉS

Article 1 Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en propriété par étages, désigné comme suit au registre foncier de Sierre.

Parcelle no 70 sur Comme d'Icogne (surface 2688 m2)

Lieu dit : Chorécrans, Plan Folio no 1, 3963 Crans-Montana

Article 2 Normes applicables

La propriété par étages_(ci-après « la propriété par étages » ou « la PPE ») est régie par son acte constitutif du 03.11.1971.

S'appliquent en outre :

- le présent règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés ;
- les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ;
- les art. 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 2 LOTS ET QUOTES-PARTS

Article 4 Lots

La propriété par étages comporte divers lots disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier. Les numéros de feuillet sont enregistrés au registre Foncier.

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. 647ss 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'art. 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 (Article 45 al. 2 lit. 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 3 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 (cave, garage, combles) 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 balcons, vérandas et loggias, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité ;
- d. la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris l'intérieur des portes palières des lots ;
- e. les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les fenêtres de type «velux», les puits de lumière des parties privées, les fenêtres des loggias et vérandas ainsi que les vitrines des locaux commerciaux, à l'intérieur du lot en question ;
- f. les toiles de tente et leur mécanisme des balcons et terrasses ;
- g. les installations sanitaires et la robinetterie ;
- h. les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, teleréseau, 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 autres installations de chauffage, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot ;
- k. la partie interne des loggias, vérandas et balcons ;
- 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.
- m. les volets roulants

S'agissant de l'entretien et de l'aspect extérieur des installations mentionnées aux lettres d, e, f et k ci-dessus, l'Article 12 al. 4 est réservé.

Article 7 Parties communes

Sont notamment parties communes (art. 712b al. 2 CC) :

- a. la totalité du bien-fonds ;
- b. les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails ;
- c. les places, accès, pelouses, jardins et voies de circulation à pied ou en véhicule ;
- d. les plantations (arbres, arbustes, haies, etc.), places de jeux, bassins et ornements divers ;
- e. les terrasses et les places de parc couvertes ou non couvertes ;
- f. les fondations des bâtiments ;
- g. les murs porteurs et de soutènement ;
- h. les façades avec leurs revêtements et leurs ornements
- i. les bacs à fleurs incorporés à la façade ou aux balcons ;
- j. la partie externe des balcons, la partie externe non vitrée des loggias et vérandas, ainsi que la dalle, le parapet ou balustrade et l'étanchéité ;
- k. les charpentes et les toits ;
- l. les escaliers, les cages d'escaliers et les ascenseurs ;
- m. les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis ;
- n. les fenêtres de type «velux» des parties communes ;
- o. les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment ;
- p. la ferblanterie, les chéneaux et descentes ;
- q. l'installation de chauffage central (pompe à chaleur ou chaudière) et son éventuel canal de cheminée, la citerne à mazout, les panneaux solaires ainsi que l'installation de production d'eau chaude ;
- r. les buanderies avec leurs installations et accessoires ;
- s. l'ensemble des locaux à usage commun ;
- t. les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, et les canalisations de télécommunication (radio, télévision, télé réseau, etc.), jusqu'au raccordement des canalisations privées définies à l'article 6 al.1 h. ;
- u. les gaines, conduits, colonnes de chute, dévaloirs et cheminées générales aux bâtiments ;

- v. les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages ;
- w. les installations de climatisation et ventilation centrales, les exutoires de fumée ;
- x. l'abri de protection civile . S'il est à l'usage particulier d'un ou de plusieurs propriétaires d'étages, il doit être libéré sans délai sur ordre des autorités compétentes et laissé à la disposition de tous les occupants de l'immeuble. En outre, toutes les installations techniques (fixes ou mobiles) exigées par les autorités compétentes concernant les abris devront être maintenues à leur emplacement d'origine ; les propriétaires des lots concernés devront laisser libre accès à ces abris pour l'entretien et le contrôle des installations. Toute détérioration quelconque autre que l'amortissement sera à la charge du propriétaire du lot bénéficiant du droit d'usage particulier ;
- y. les boîtes aux lettres.

Pour l'entretien des parties communes soumises à un droit d'usage particulier, l'Article 29 est réservé.

CHAPITRE 4 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 (Article 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, notamment en couverture des risques d'incendie et de dégâts des eaux.

Il est recommandé à chaque propriétaire d'étages de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile.

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 : habitation.

Tout changement de destination d'un lot doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (Article 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. Lorsqu'un propriétaire d'étage se livre à la location saisonnière ou de courte durée, il est personnellement garant de la communication à ses locataires du présent règlement et du respect de toutes les dispositions de ce dernier par ses locataires.

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 (Article 47 al. 2 lit. 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'as-

semblée des propriétaires d'étages (Article 45 al. 2 lit. f). Des aménagements ou modifications mineurs (enseigne, inscriptions etc.) ne peuvent être entrepris qu'avec l'accord écrit de l'administrateur.

L'entretien et le remplacement de toiles de tente et nattes est aux frais de chaque propriétaire d'étages ; leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur. Relève de l'administrateur le contrôle du respect des couleurs et qualités déterminées par l'assemblée des propriétaires d'étage.

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, 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 soit dans les parties communes, soit 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'art. 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 l'administrateur ou encore chez un voisin ; dans ce dernier cas, il en informe l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable, il peut s'effectuer au moyen de ladite clé, sous le contrôle et la responsabilité de l'administrateur. En pareil cas, le propriétaire par étage concerné 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 et balcons

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

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers, aux fenêtres et hors des balcons.

Les vases ou bacs à fleurs doivent être fixés à l'intérieur des balcons et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Article 18 Jardins, terrasses et balcons

Chaque propriétaire d'étages qui bénéficie de la jouissance exclusive de terrasses ou balcons doit les maintenir en parfait état d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant directement ou indirectement de son fait, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien.

L'usage des jardins à des fins de repas ou autres réunions entre copropriétaires ou avec des tiers est prohibée. Les personnes circulant sur la pelouse située en rez de jardin doivent veiller à ne pas troubler l'intimité des occupants des lots situés en rez de jardin lorsque ceux-ci sont manifestement occupés.

En cas de carence, ces travaux peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du propriétaire d'étages.

Quant aux travaux importants rendus nécessaires par l'usure normale, ils sont à la charge de la communauté à l'exception du remplacement des toiles de tente qui reste du ressort de chaque copropriétaire, dans le respect de la couleur unique prévue pour tout le bâtiment.

Article 19 Ramonage

Les cheminées et les installations qu'elles desservent doivent être ramonées selon la législation en vigueur. Chaque propriétaire d'étages est responsable de tous dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée.

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 incommodantes.

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. Les copropriétaires concernés doivent veiller à ce qu'aucune déjection ou trace de déjection animale ne persiste dans les parties communes, ou aux alentours de l'immeuble, après le passage de leur animal de compagnie.

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. Ordures ménagères

Toute chose jetée, notamment les ordures ménagères, doit être emballée conformément aux exigences émises par le Canton ou les Communes. Les propriétaires d'étages se conforment aux prescriptions relatives aux déchets et à leur tri.

c. Déchets spéciaux

Chaque propriétaire d'étages les dépose directement aux endroits prévus par la commune, papier, verre, débris végétaux et autres.

d. Ascenseurs

Les ascenseurs sont utilisés conformément aux prescriptions particulières les concernant. Les détériorations provoquées par un usage inadéquat sont à la charge du fautif.

e. Buanderies

Les propriétaires d'étages utilisent les buanderies conformément au règlement spécifique qui y est affiché, tel qu'arrêté par le comité. Si un système à prépaiement est installé, les produits reviennent à la communauté.

Chaque cage d'escalier comporte une buanderie dont l'usage est strictement réservé aux seuls propriétaires d'étages situés dans ladite cage.

f. l'accès aux locaux techniques de l'immeuble est strictement réservé aux seuls techniciens compétents, sous le contrôle et la responsabilité de l'administrateur.

g. 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, ni sur la rampe extérieure donnant accès au parking communautaire.

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 bois de feu, 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 l'Article 45 et les suivants.

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'art. 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 art. 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, 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

Sans objet.

CHAPITRE 5 LES FRAIS ET CHARGES COMMUNS

Article 27 Composition

Conformément à l'art. 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
 - 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.

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.

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 (Article 47 al. 2 lit. 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 (Article 45 al. 2 lit. 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 une fois l'an, dans les trente jours de l'appel de fonds suivant l'Assemblée annuelle approuvant les comptes de l'année écoulée.

Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 5% 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). Il peut en outre requérir, avec l'accord de l'Assemblée des propriétaires d'étage, la réalisation du gage hypothécaire préalablement inscrit.

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 (Article 53 al. 4).

Article 32 Fonds de rénovation

La propriété par étages crée un fonds de rénovation destiné à payer certains frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement.

Les contributions au fonds de rénovation sont fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages et font suite à une décision prise en Assemblée Générale. Elles sont facturées selon les mêmes modalités que les contributions aux frais et charges communs (Article 31).

Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (Article 45 al. 2 lit. 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 lit. 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 6 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'art. 712l CC.

Les organes de la communauté sont :

- a. L'assemblée des propriétaires d'étages (Article 34ss)
- b. L'administrateur (voir ci-dessous, Article 49ss) et, cas échéant,
- c. Le comité,
- d. Le réviseur (Article 52).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut, en tout temps, décider d'instituer ou non un délégué, un comité et/ou un réviseur.

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, ordinairement 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 courrier postal ou par mail, sauf demande expresse des copropriétaires pour la recevoir par courrier recommandé (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 une adresse de correspondance valable à l'administrateur. 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'art. 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. En cas de sous-communauté au sein de la PPE, celle-ci devra désigner un délégué pour la représenter à l'assemblée générale de la PPE.

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'art. 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 ou un tiers et doit disposer d'une procuration écrite ; l'administrateur et le concierge ne peuvent pas être mandataires.

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 (Article 37). Il vérifie les procurations et examine si le quorum est atteint (Article 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 nécessaire.

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 du scrutin.

Le procès-verbal est signé par le secrétaire et le président et il est remis à tous les propriétaires d'étages ainsi qu'aux titulaires d'un droit d'habitation et aux usufruitiers, soit par courrier postal soit par courrier électronique, selon le vœu exprimé par chaque propriétaire d'étage.

A réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étages dispose d'un délai de trente jours pour en demander la correction ou pour formuler des observations ou des objections. Passé ce délai, il est réputé adopté et sa rédaction sera ratifiée formellement lors de la prochaine assemblée.

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 à la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages, sans qu'il soit tenu compte des quotes-parts attachées à leurs lots.

Une décision subordonnée à la majorité absolue des propriétaires d'étages est adoptée à la majorité des propriétaires d'étages existants, sans qu'il soit tenu compte de leur présence ou non ou de leur représentation ni des quotes-parts attachées à leurs lots.

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 (Article 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, Article 12) ;
- g. l'approbation de travaux privatifs soumis à l'accord de l'Assemblée des copropriétaires ;
- h. l'utilisation du fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (Article 32) ;
- i. l'adoption, la modification ou la suppression de règlements d'exécution (notamment le règlement de maison) ;
- j. la décharge de l'administrateur ;
- k. l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communs susceptibles d'être loués ;
- l. la sanction à infliger à un propriétaire d'étages qui fait appel à l'assemblée des propriétaires d'étages (Article 55) ;
- m. la nomination d'un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (Article 40) ;
- n. la décision de raccorder l'immeuble au télé-réseau (Article 24) ;
- o. la possibilité pour le propriétaire de se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (Article 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 pré- voient expressément.

L'autorisation d'intenter une action en exclusion d'un propriétaire par étage doit être prise à la majorité absolue, le propriétaire intimé ne prenant pas part au vote (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'art. 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'art. 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'art. 712t al. 2 CC ;
- f. l'attribution, la modification et la suppression d'un droit d'usage particulier (Article 26) ;
- g. la modification de la clé de répartition des frais et charges communs (Article 28) ;
- h. le changement de destination d'un lot, sous réserve de l'application de l'Article 10.
- i. Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

Article 48 Décisions subordonnées à l'unanimité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont prises 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. le changement même partiel de la destination de parties communes ainsi que la transformation d'une partie commune en une partie privative et inversement) et la création ou la modification d'un droit d'usage exclusif sur une partie commune ;
- 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 art. 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'art. 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 (Article 32).

Dns tous les cas où l'unanimité est requise, le consentement du propriétaire d'étages absent peut être donné par écrit, avant ou après l'Assemblée des propriétaires d'étages, sous réserve de toute autre forme exigée par la loi,.

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 (Article 45). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou 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. Son activité est soumise aux règles du mandat.

En cas de vacances, 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 Article 45).

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, Article 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 COMITE ET LE REVISEUR

Article 52 A) Comité

Le comité est nommé pour une durée d'une année et rééligible lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires ; il est composé d'un à trois membres pris parmi les copropriétaires.

Le comité :

- a. aide, conseille et oriente l'administrateur dans ses différentes tâches de gestion ;
- b. supervise la gestion des fonds communautaires ;
- c. Supervise le respect des dispositions du présent règlement par les propriétaires d'étages et leurs ayants-droits ;
- d. fait des propositions à l'intention des copropriétaires, notamment en participant à la rédaction de l'ordre du jour
- e. au besoin, il fait office d'arbitre entre l'administrateur et les propriétaires d'étages

Article 52 B) Réviseur

Le réviseur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (Article 45).

Le réviseur :

- a. 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.
- b. 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 (Article 45).

CHAPITRE 7 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 54 Exclusion

L'exclusion d'un propriétaire d'étages peut être prononcée par le juge aux conditions de l'art. 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 mise en œuvre et le suivi de la procédure judiciaire d'exclusion est assurée par l'administrateur, suite à la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (Article 46).

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. rappel 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 (Article 45).

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 election 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 et déploie ses effets dès son inscription au Registre Foncier.

L'administrateur
Agival – DC Management Sàrl
Gabriel SAVOY



