



22 / 5804

ANNEXE A MA MINUTE No 65

ID 2022/2994

PROPRIETE PAR ETAGES

GRANDE RUE 13
LE VAUD

Règlement d'administration et d'utilisation



PROPRIETE PAR ETAGES

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

Chapitre I Généralités

Article 1 : Désignation

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

Commune : Le Vaud

Feuillet : 14

Article 2 : Normes applicables

La propriété par étages est régie par son acte constitutif.

S'appliquent en outre :

- le règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés;
- les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- les 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 II Lots et quotes-parts

Article 4 : Lots

La propriété par étages comporte trois lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier.

Les lots portent les numéros de feuillet 14-1 à 14-3, selon le tableau de répartition annexé à ce règlement (annexe 1).

Chaque lot constitue une part de copropriété comportant deux éléments indissociables :

- un droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur des parties privées, dans les limites du présent règlement et de la loi (art. 712a CC);
- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (art. 647 ss CC, art. 712g ss CC).

Les lots sont délimités conformément au plan déposé au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (art. 712e al. 1 CC).

En dérogation à l'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 (art. 45 al. 2 litt. b). Ces modifications feront l'objet d'un acte authentique.

Dans les cas où l'assemblée des propriétaires d'étages refuse de procéder à une modification des quotes-parts, chaque propriétaire d'étages peut exiger leur rectification judiciaire si elles ont été, par erreur, fixées inexactement ou deviennent inexactes suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses environs (art. 712e al. 2 CC).

Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 : Parties privées

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC) :

- a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles (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 les portes palières des lots;
- e) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les puits de lumière des parties privées, les fenêtres des loggias et vérandas ainsi que les vitrines des locaux commerciaux;
- f) les toiles de tente et leur mécanisme;
- 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, 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.

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

Article 7 : Parties communes

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

- a) 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", sous réserve de l'art. 26;
- 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) la buanderie avec ses 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, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), d'interphone et de vidéophone, jusqu'au point d'embranchement en direction des lots;
- u) les serpentins du chauffage au sol;
- v) les gaines, conduits, colonnes de chute, dévaloirs et cheminées générales aux bâtiments;
- w) les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages;
- x) les installations de climatisation et ventilation centrales, les exutoires de fumée;

- y) 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.
- z) les boîtes aux lettres.

Pour l'entretien des parties communes soumises à un droit d'usage particulier, l'art. 29 al. 2 est réservé.

Chapitre IV Droits et obligations

A - Généralités

Article 8 : Responsabilité

Chaque propriétaire d'étages est tenu de se conformer aux dispositions légales et aux dispositions du présent règlement, des éventuels règlements d'exécution ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou aux directives de l'administrateur. Il doit éviter d'endommager les parties communes.

Il peut ainsi engager sa responsabilité civile et encourir l'une des sanctions prévues dans ce règlement (art. 55).

Chaque propriétaire d'étages est responsable envers la communauté des propriétaires d'étages et chacun de ses membres de son comportement ainsi que de celui des personnes faisant partie de son ménage, de manière permanente ou occasionnelle, d'un locataire - que la location soit de courte ou de longue durée - d'un usufruitier, du titulaire d'un droit d'habitation ou d'une personne dont il est légalement responsable, en résumé de tout occupant à quelque titre que ce soit.

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés ou constatés sur des parties ou installations communes.

Article 9 : Assurances

La propriété par étages conclut les contrats d'assurance nécessaires.

Il est recommandé à chaque propriétaire d'étages de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance dégâts d'eau. L'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire dans le canton de Vaud.

Si l'un des propriétaires d'étages augmente sensiblement le risque couvert par une assurance conclue par la communauté ou aménage son lot de façon particulièrement onéreuse, il en informe l'administrateur. Un éventuel supplément de prime est assumé par le propriétaire d'étages (art. 29 al. 3). 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. 6 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est :

- l'habitation pour les lots 14-1 à 14-3.

La location pour de courtes durées de la totalité d'un logement au travers de plateformes en ligne de type Airbnb est considérée comme activité commerciale si elle dépasse une durée cumulée de nonante jours par an. Elle suppose dès lors un accord de l'assemblée des propriétaires d'étages selon l'al. 6 ci-dessous.

Dans les locaux d'habitation, l'exercice d'une profession libérale est admis dans la mesure où il ne perturbe pas la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble.

Les restrictions légales et éventuelles autorisations administratives à obtenir sont réservées.

L'exploitation des locaux commerciaux ne doit pas perturber la tranquillité des habitants.

Tout changement de destination d'un lot doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. h). Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un ou plusieurs propriétaires d'étages, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle, ou qui en compromettent le rendement, ne peuvent pas être exécutées sans leur consentement.

Article 11 : Utilisation des lots

Sous réserve de l'art. 10 ci-dessus, chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser ses locaux comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte atteinte ni aux droits des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Il est ainsi interdit d'utiliser les locaux de telle manière que les parties communes du bâtiment risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur et intérieur du bâtiment en pâtisse ou encore que les autres propriétaires d'étages soient gênés ou lésés dans leurs droits.

Article 12 : Entretien et aspect extérieur

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (art. 712a al. 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, il veille à maintenir les robinets en bon état de fonctionnement et à exécuter les réparations sans retard.

Si un propriétaire d'étages refuse, après sommation écrite, d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires, l'administrateur en informe l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide de l'ouverture d'une action judiciaire (art. 47 al. 2 litt. e).

Tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles de l'extérieur (y compris celui induit par un changement au niveau des fenêtres, des toiles de tente et des portes palières) doit préalablement être approuvé par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. f). Des aménagements ou modifications mineurs (enseigne, inscriptions, etc.) ne peuvent être entrepris qu'avec l'accord écrit de l'administrateur.

La pose et l'entretien de toiles de tente et nattes sont aux frais de chaque propriétaire d'étages; leur couleur et qualité sont décidées par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Pour les cas d'urgence, l'art. 13 al. 3 ci-dessous demeure réservé.

Article 13 : Modifications et travaux

La liberté d'utilisation des locaux s'étend à la gestion du lot et à l'aménagement intérieur des parties privées (art. 712a al. 2 CC). Un propriétaire d'étages désirant modifier la distribution intérieure de ses locaux entreprend ces travaux sous sa propre responsabilité, avec l'accord écrit et préalable de l'administrateur. Cet accord peut être refusé si le maître de l'ouvrage n'est pas en mesure de prouver, par la production d'un avis d'un ingénieur ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées. Les modifications ne doivent pas entraîner une augmentation des frais et charges communs sans l'accord unanime des propriétaires d'étages. Faute d'accord unanime, les frais et charges supplémentaires doivent être assumés par le maître d'ouvrage.

L'exécution des travaux doit se faire dans le respect des droits et des intérêts des autres propriétaires d'étages. Les bruits, les trépidations et autres inconvénients doivent être réduits à une mesure tolérable. Les restrictions légales et éventuelles autorisations administratives à obtenir sont réservées.

Si l'état défectueux d'une partie privée est susceptible d'occasionner 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. Si le propriétaire d'étages concerné ne veut ou ne peut prendre des mesures adéquates, l'administrateur est autorisé, en cas d'urgence, à les prendre au nom de la communauté mais aux frais du propriétaire d'étages fautif (art. 712s al. 1 CC). Si l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir, la même compétence revient à tout propriétaire d'étages (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

Les travaux de construction portant sur des parties privées sont à la charge du propriétaire d'étages concerné.

Article 14 : Accès aux locaux

Chaque propriétaire d'étages doit permettre dans ses locaux, l'étude, l'exécution et le contrôle de toute réparation, modification ou installation que la communauté des propriétaires d'étages ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, pour raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure.

Moyennant un préavis de cinq jours, l'administrateur peut demander l'accès aux lots s'il y a lieu de craindre que le devoir d'entretien selon l'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 un voisin; dans ce dernier cas, il en informe l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, l'administrateur ou son représentant est autorisé à y pénétrer, sans indemnisation du propriétaire d'étages. En pareil cas, celui-ci doit être avisé au plus tôt.

Article 16 : Gel

Chaque propriétaire d'étages prend toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Article 17 : Fenêtres 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 jardins, 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. Les art. 26 et 29 al. 2 étant réservés, il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien.

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.

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. En cas de plaintes répétées, l'administrateur portera à l'ordre du jour de l'assemblée des propriétaires d'étages la question de la tolérance du ou des animaux concernés. Si les plaignants atteignent une majorité absolue (art. 46 al. 2 litt. b), le propriétaire d'étages détenteur de l'animal devra prendre les mesures adéquates pour supprimer les nuisances, voire se séparer de l'animal, dans un délai n'excédant pas soixante jours. Chaque propriétaire d'étages s'abstiendra d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

C - Parties communes

Article 23 : Utilisation des parties communes

Chaque propriétaire d'étages use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres propriétaires d'étages et les intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 24 : Dispositions particulières

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

a) Dépôt :

Aucun propriétaire d'étages ne doit encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, ni les utiliser à des fins personnelles.

- b) Locaux-conteneurs :
Le propriétaire d'étages fait usage des conteneurs mis à sa disposition. Toute chose jetée doit être emballée. Les propriétaires d'étages se conforment aux prescriptions relatives aux déchets et à leur tri.
- c) Déchets spéciaux :
Chaque propriétaire d'étages dépose, dans le local approprié ou directement aux endroits prévus par la commune, papier, verre, débris végétaux et autres.
- d) Ascenseur, monte-charge :
L'ascenseur ou le monte-charge est utilisé conformément aux prescriptions particulières le concernant. Les détériorations provoquées par un usage inadéquat sont à la charge du fautif.
- e) Buanderie :
Le propriétaire d'étages utilise la buanderie conformément au règlement. Si un système à prépaiement est installé, les produits reviennent à la communauté.
- f) Stationnement :
Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet. Les propriétaires d'étages et/ou leurs ayants droit ne peuvent pas stationner sur les places visiteurs ou livreurs.
Les places de parc ne pourront être utilisées que pour y garer des voitures dites de tourisme, des motocycles et bicyclettes ou des voitures d'enfants. Il est interdit d'y entreposer des matières premières, des marchandises, du 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 les art. 45 ss.

En cas d'urgence, lorsque l'administrateur ne peut ou ne veut pas intervenir, chaque propriétaire d'étages dispose d'un droit d'intervention au sens de l'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 ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées.

Toute demande d'autorisation et/ou de permis de construire, de quelque nature que ce soit, concernant totalement ou partiellement les parties communes doit reposer sur une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le propriétaire d'étages dûment autorisé par l'assemblée des propriétaires d'étages, ou l'administrateur (art. 50 al. 2 litt. i) a la compétence d'entamer la procédure de demande d'autorisation et/ou de permis de construire au nom de la communauté.

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

Les fenêtres de type "velux" sont attribuées aux lots depuis lesquels elles sont accessibles.

Le droit d'usage particulier ne s'étend qu'à l'utilisation de ces parties communes et exclut tout acte d'aménagement ou de disposition. Pour le reste, les principes énoncés aux art. 10 ss sont applicables. En ce qui concerne les frais d'entretien et de réparation, voir l'art. 29 al. 2.

Les droits d'usage particuliers attribués par le présent règlement peuvent être constitués, modifiés ou supprimés moyennant une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. f), ainsi que l'accord du propriétaire d'étage concerné.

Chapitre V Les frais et charges communsArticle 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, notamment les primes d'assurances immobilières de l'ECA;

- les éventuels frais de la révision des comptes de la propriété par étages;
 - les frais d'acquisition d'outils (tondeuse à gazon, par exemple) ou de mobilier;
 - les frais d'éventuelles procédures judiciaires auxquelles la communauté des propriétaires d'étages est partie;
 - les rentes de superficie ou autres indemnités dues pour des droits réels limités en faveur de la communauté des propriétaires d'étages respectivement en faveur de l'immeuble de base.
- c) des contributions de droit public (taxes, charges de préférence, etc.) et des impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages;
- d) des annuités à payer aux créanciers titulaires de droits de gage portant sur l'immeuble de base ou envers lesquels les propriétaires d'étages se seraient engagés solidairement.

Article 28 : Répartition en fonction des quotes-parts

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), la répartition des frais et charges communs s'adapte, sauf convention contraire, aux nouvelles quotes-parts.

La modification de la répartition ordinaire des frais et charges communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. g).

Article 29 : Autres clés de répartition

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude 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.

Les parties communes de l'immeuble soumises à un droit d'usage particulier (art. 26) 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.

D'une manière générale, le propriétaire d'étages qui augmente les frais et charges communs par des circonstances liées à son comportement doit assumer seul les coûts qui en découlent. Ainsi par exemple :

- 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 et assume l'éventuel supplément de prime qui en découle (art. 9 al. 3).
- Si l'un des propriétaires d'étages provoque des frais administratifs en raison de procédure de rappels de contributions (art. 31), il en assume seul les coûts.
- Si l'un des propriétaires d'étages refuse de procéder au changement des fenêtres de son lot, malgré une discussion prévoyant que le changement des fenêtres fait l'objet d'une opération d'ensemble, cas échéant coordonnée par l'administrateur, il sera soumis à une répartition extraordinaire des frais de chauffage dès le prochain exercice comptable. Cette répartition est proposée par l'administrateur et adoptée par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. g). Le propriétaire d'étages qui procède ultérieurement au changement des fenêtres de son lot en avise l'administrateur, lequel corrige d'office la répartition dès le prochain exercice comptable.

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 (art. 45 al. 2 litt. d et e).

L'assemblée générale peut décider de nommer un réviseur (art. 45 al. 2 litt. c). Le réviseur soumet un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel il s'exprime sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

Article 31 : Paiement des contributions

Chaque propriétaire d'étages verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages, sur proposition de l'administrateur.

Les avances sont payées par trimestre civil, au plus tard dix jours avant le début du trimestre. L'administrateur établit des factures qu'il envoie aux propriétaires d'étages au moins trente jours avant l'échéance des avances.

Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8 % l'an.

En cas de retard de paiement, l'administrateur peut, en outre, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'étage du débiteur (art. 712i CC) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étage (art. 712k CC).

Les propriétaires d'étages ne sont pas en droit de compenser les contributions dues par eux avec des créances qu'ils possèdent contre la communauté des propriétaires d'étages.

Le solde débiteur éventuel de l'exercice précédent est payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux (art. 53 al. 4).

Article 32 : Fonds de rénovation

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

Les contributions au fonds de rénovation sont fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages ou conformes à la clé de répartition des charges adoptée. Elles sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à l'occasion de chaque assemblée ordinaire des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. e) mais se montent au moins à 0,2 % de la valeur d'assurance incendie actualisée du bâtiment. Elles sont facturées selon les mêmes modalités que les contributions aux frais et charges communs (art. 31).

Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. g). L'utilisation du fonds de rénovation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes (art. 647c et 647d CC). Pour toute autre affectation du fonds de rénovation, voir l'art. 48 al. 2 litt. m.

L'administrateur gère le fonds de rénovation et le place, au nom de la communauté des propriétaires d'étages, de façon séparée de ses propres avoirs ou des autres éléments patrimoniaux de la propriété par étages.

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

Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages

A - Généralités

Article 33 : Principes généraux

La communauté des propriétaires d'étages dispose de l'exercice des droits civils que lui confère l'art. 712l CC.

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 34 ss);
- b) l'administrateur (art. 49 ss);
et, cas échéant,
- c) le réviseur (art. 52).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut, en tout temps, décider d'instituer notamment un délégué ou un comité (art. 45 al. 2 litt. c).

Elle doit, dans ce cas, en définir les fonctions, les compétences et les missions, éventuellement la durée, la composition et la rémunération.

L'assemblée des propriétaires d'étages peut instituer d'autres éléments de la communauté au moyen d'une décision. Elle peut modifier les attributions conférées par le présent règlement (art. 712g al. 3 CC), ainsi que les attributions légales (art. 712m CC).

B - L'assemblée des propriétaires d'étages

Article 34 : Nature

L'assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Elle est compétente pour toute décision qui n'est pas attribuée aux propriétaires d'étages individuellement ou à un autre organe de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 35 : Assemblée ordinaire

L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages se tient une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel. L'administrateur y rend compte de sa gestion, présente les comptes, propose la répartition des frais et charges, présente le budget de l'exercice courant et propose les travaux de construction nécessaires ou utiles à entreprendre durant l'exercice.

Article 36 : Assemblée extraordinaire

Lorsque les circonstances l'exigent, l'administrateur peut convoquer une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.

Le cinquième des propriétaires d'étages peut en tout temps exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages (art. 64 al. 3 CC). Une telle demande doit être formulée par écrit et comprendre les objets à porter à l'ordre du jour.

Si l'administrateur ne convoque pas l'assemblée des propriétaires d'étages dans le mois après en avoir été prié par le cinquième des propriétaires d'étages, tout propriétaire d'étages ayant requis la tenue de l'assemblée peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'art. 37 ci-dessous sont applicables à une telle convocation.

L'alinéa 3 ci-dessus s'applique par analogie à tous les autres cas où l'administrateur ne convoque pas une assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il y aurait lieu de le faire.

Article 37 : Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par lettre recommandée (art. 712n CC). Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

La convocation à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages comprend aussi une copie des comptes annuels, du budget ainsi que de la proposition de répartition des frais et charges.

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a, dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque propriétaire d'étages doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Toute communication ou convocation faite à l'adresse communiquée est réputée valable.

Article 38 : Composition et exercice du droit de vote

L'assemblée des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires d'étages.

Chaque propriétaire d'étages dispose d'une seule voix, même s'il est titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots.

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.

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, l'administrateur ou un tiers. Il doit disposer d'une procuration écrite.

Les propriétaires d'étages ne sont pas autorisés à se faire assister par un tiers à l'occasion d'une assemblée des propriétaires d'étages (par exemple par un avocat, un architecte, etc.), sauf décision contraire de cette même assemblée (art. 45 al. 2 litt. m).

Article 40 : Présidence

L'administrateur préside l'assemblée des propriétaires d'étages, si elle n'en décide pas autrement (art. 45 al. 2 litt. l).

Le président fait constater la convocation régulière de l'assemblée (art. 37). Il vérifie les procurations et examine si le quorum est atteint (art. 41). Il dirige les délibérations et fait procéder aux scrutins.

Le président est investi d'un pouvoir disciplinaire lui permettant de rappeler à l'ordre toute personne qui perturbe la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. En cas de perturbation grave, il peut exclure un propriétaire d'étages 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 et 3 CC).

Si, à son tour, la seconde assemblée ne réunit pas le quorum, l'administrateur ainsi que chaque propriétaire d'étages peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Les compétences de l'administrateur et des propriétaires d'étages en cas d'urgence demeurent réservées (art. 712s al. 1 et 647 al. 2 ch. 2 CC).

Article 42 : Procès-verbal

Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un procès-verbal. Il désigne un secrétaire parmi l'assemblée ou ses collaborateurs. Un tiers peut aussi être désigné comme secrétaire.

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages, en mentionnant le résultat exact du scrutin.

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

A réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étages dispose d'un délai de quatorze jours pour en demander la correction. Passé ce délai, il est réputé adopté.

L'administrateur conserve les exemplaires originaux des procès-verbaux dans la mesure où l'on peut raisonnablement l'exiger de lui.

Article 43 : Modes de scrutin

L'assemblée des propriétaires d'étages vote à main levée.

Si un cinquième des propriétaires d'étages présents ou représentés le demande, il est procédé à un vote à bulletin secret.

Article 44 : Calcul des majorités

Une décision subordonnée à la majorité simple est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des voix présentes ou représentées à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Une décision subordonnée à la majorité absolue des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, outre la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 500 pour mille).

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

L'administrateur qui n'est pas propriétaire d'étages ne dispose pas du droit de vote. Il peut exprimer un avis consultatif.

Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf disposition contraire du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

- a) l'adoption de travaux d'entretien, de réparation et de réfection nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CC);
- b) la modification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), sous réserve du consentement de toutes les personnes directement intéressées (art. 5);
- c) la nomination de l'administrateur, du réviseur, d'un comité ou d'un délégué (art. 712m al. 1 ch. 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. 1 ch. 4 CC);
- e) la fixation des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation (art. 712m al. 1 ch. 5 CC);

- f) l'approbation de l'aménagement extérieur d'une partie privée (art. 12);
- g) l'utilisation du fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (art. 32 al. 3);
- h) l'adoption, la modification ou la suppression de règlements d'exécution (notamment le règlement de maison);
- i) la décharge donnée à l'administrateur;
- j) l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communes susceptibles d'être loués;
- k) la sanction à infliger à un propriétaire d'étages qui fait appel à l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 55);
- l) la nomination d'un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (art. 40);
- m) la possibilité pour le propriétaire de se faire assister par un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 39).

Article 46 : Décisions subordonnées à la majorité absolue

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

Les décisions suivantes sont adoptées à la majorité absolue :

- a) l'autorisation d'intenter une action en exclusion, défendeur non compris (art. 649b CC);
- b) la question de la tolérance du ou des animaux qui provoquent des nuisances (art. 22).

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 prévoit 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 destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé, dès lors que le propriétaire d'étages qui s'y oppose n'est pas durablement entravé dans son droit d'usage et de jouissance et que les autres propriétaires d'étages l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais (art. 647e al. 2 CC);
- 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;
- 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 (art. 26);

- g) la modification de la clé de répartition des frais et charges communs (art. 28 et 29);
- h) le changement de destination d'un lot, sous réserve de l'application de l'article 10.

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

Article 48 : Décisions subordonnées à l'unanimité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à l'unanimité, lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

L'unanimité est requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes de disposition portant sur l'immeuble de base (art. 648 al. 2 CC);
- b) la constitution de parties communes facultatives (art. 712b al. 3 CC);
- c) la division ou la réunion juridique d'un lot;
- d) la transformation d'une partie commune en une partie exclusive et inversement;
- e) la constitution d'un droit de préemption ou d'un droit d'opposition (art. 712c CC);
- f) l'adoption d'une convention de dissolution de la propriété par étages (art. 712f al. 2 CC), sous réserve du consentement des personnes ayant sur des lots des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble de base;
- g) la modification des règles de copropriété s'appliquant à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g al. 2 CC);
- h) l'attribution de compétences à l'administrateur dépassant celles conférées par les art. 712i al. 2, 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 (art. 32 al. 3).

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

C - L'administrateur

Article 49 : Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée de trois ans. Il est rééligible d'année en année.

En cas de vacance, tout propriétaire d'étages peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 45 al. 2 litt. c).

Article 50 : Attributions

L'administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages.

Dans le cadre de ses fonctions, il a notamment les attributions suivantes:

- a) l'exécution de tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi, de ce règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712s al. 1 CC);
- b) la prise de mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage aux parties communes de l'immeuble (art. 712s al. 1 CC);
- c) la surveillance de l'état des bâtiments, des installations, des services généraux (énergie, chauffage, eau, etc.) et autres constructions de la propriété par étages;
- d) la proposition de mesures d'entretien, de réparation et de renouvellement à l'assemblée des propriétaires d'étages;
- e) le paiement des factures courantes concernant la communauté des propriétaires d'étages, en particulier : le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances communes, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et des dépenses d'entretien de celles-ci;
- f) l'imposition du respect de ce règlement et de la loi dans l'utilisation des parties communes ou privées de la propriété par étages (art. 712s al. 3 CC);
- g) la prise de sanctions en cas de violation de la loi ou de ce règlement (art. 55);
- h) dans le cadre du budget, l'engagement du concierge ou d'autres personnes auxiliaires (jardinier, sécurité, etc.), la définition de leur cahier des charges, la fixation de leur rémunération, leur direction et leur licenciement;
- i) la représentation de la communauté des propriétaires d'étages envers des tiers, des autorités ou les propriétaires d'étages eux-mêmes (art. 712t al. 1 CC);
- j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (art. 712t al. 2 CC), y compris le choix d'un mandataire professionnel;
- k) la convocation et la présidence de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- l) la tenue de la comptabilité et, le cas échéant, les contacts nécessaires avec le réviseur;
- m) la présentation, à l'assemblée des propriétaires d'étages, d'un rapport de gestion et de la comptabilité (bilan, compte d'exploitation et budget);
- n) la proposition à l'assemblée des propriétaires d'étages de la répartition des frais et charges communs, de la fixation des contributions annuelles ainsi que des versements au fonds de rénovation;
- o) la soumission à l'assemblée des projets de travaux de construction à entreprendre ainsi que d'éventuelles procédures judiciaires ordinaires à engager;
- p) l'encaissement des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation, y compris une éventuelle réquisition d'inscription de l'hypothèque légale (art. 712i CC) ou du droit de rétention (art. 712k CC);
- q) la gestion diligente de tous les fonds et éléments patrimoniaux qu'il détient au nom de la communauté des propriétaires d'étages, par exemple le placement séparé de son propre patrimoine ou la fourniture d'autres sûretés équivalentes (déclaration de non-compensation, garantie bancaire, procuration post-mortem);
- r) la conclusion de contrats d'assurance ou d'entretien relatifs aux parties communes et de contrats de bail relatifs aux parties communes louées à des tiers ou à des propriétaires d'étages;
- s) la conservation d'une documentation complète sur la propriété par étages (acte constitutif, contrats divers, procès-verbaux, pièces justificatives, quittances, etc.);

- t) l'organisation de son remplacement en cas d'absence, vacances, incapacité;
- u) l'information des propriétaires d'étages en cas de courrier concernant la communauté des propriétaires d'étages ou sur demande de chaque propriétaire d'étages;
- v) les renseignements aux propriétaires d'étages sur des questions d'intérêt commun et la signalisation immédiate d'éventuels défauts sur des parties communes suite à des travaux de construction et la mise en œuvre des droits sur la garantie pour les défauts;
- w) la décision de mise en service et d'arrêt du chauffage lorsque la commande automatique est hors service ou inexistante. Il peut, dans ce cas, tenir compte des avis exprimés par les propriétaires d'étages. En cas de panne, il peut commander les travaux nécessaires.

Article 51 : Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires d'étages ou à la communauté des propriétaires d'étages peuvent être notifiés valablement au domicile de l'administrateur.

D - Le réviseur

Article 52 : Réviseur

Le réviseur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c).

Le réviseur vérifie la tenue de la comptabilité par l'administrateur. Il en rapporte le résultat à l'assemblée des propriétaires d'étages en lui précisant si celle-ci est tenue correctement, en application des normes réglementaires et légales.

Le réviseur participe à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages et se tient à disposition pour d'éventuelles questions des propriétaires d'étages.

Le réviseur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. c).

Chapitre VII Divers

Article 53 : Actes de disposition

Chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son lot, le grever d'un droit réel limité (gage, servitude) ou le louer (art. 646 al. 3 CC).

Le propriétaire d'étages qui aliène son lot, le loue, le greève 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 greève 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 demande judiciaire d'exclusion doit être formulée par un propriétaire d'étages, suite à la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 46 al. 2 litt. a).

Article 55 : Sanctions

En cas de violation de la loi ou du présent règlement d'administration et d'utilisation, l'administrateur est autorisé à prendre les sanctions suivantes :

- a) appel à l'ordre oral;
- b) avertissement écrit;
- c) interdiction de l'utilisation de certaines parties communes durant une période déterminée.

L'interdiction de l'utilisation de certaines parties communes ne peut être prononcée que par écrit, dans des cas graves, et après avertissement écrit. Le propriétaire d'étages sanctionné par une telle mesure peut faire appel à l'assemblée des propriétaires d'étages, qui décide de la sanction à infliger (art. 45 al. 2 litt. k).

Article 56 : Election de domicile

Faute de domicile dans le canton, les propriétaires d'étages, les titulaires de droits réels et personnels ainsi que l'administrateur déclarent faire élection de domicile au greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 57 : Adoption et entrée en vigueur

Ce règlement a été adopté par une décision unanime des propriétaires d'étages. Il entre en vigueur dès la constitution de la propriété par étages et fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Annexe 1 : Tableau de répartition du 23 mai 2022

Annexe 2 : Répertoire

Signatures :



Annexe 1 : Tableau de répartition des quotes-parts de la PPE

[illegible]

Légalisation No 123.-

Je soussignée, **Tiziana Labagnara, notaire** pour le Canton de Vaud (Suisse), avec étude à Aubonne (Vaud-Suisse), atteste la vérité de la signature « DZumberi » apposée ci-devant en ma présence, en page vingt-deux, après avoir attesté de son identité par Monsieur Durim **Zumberi**, de nationalité kosovare, à Nyon (Vaud-Suisse), né le premier janvier mille neuf cent nonante et un.
Aubonne, le vingt-trois mai deux mille vingt-deux.



Annexe 2 : Répertoire

A

Abri de protection civile	Art. 7
Absence	Art. 15, 50
Accès aux locaux	Art. 14, 15
Acte constitutif	Art. 2, 4, 50
Acte d'administration	Art. 41, 47, 48, 50
Acte de disposition	Art. 26, 48, 53
Action judiciaire	Art. 12, 47
Administrateur	Art. 33, 45, 49ss
Alarme	Art. 6
Aménagement	Art. 4, 12, 13, 18, 26, 45
Animaux	Art. 22, 46
Antennes	Art. 48
Ascenseur	Art. 7, 24
Assemblée	Art. 33, 34ss
Assemblée ordinaire	Art. 35, 37
Assemblée extraordinaire	Art. 36
Assemblée universelle	Art. 37
Assistance	Art. 39, 45
Assurances	Art. 9, 27, 29, 50
Autorisation administrative	Art. 10, 13, 25

B

Bacs à fleurs	Art. 7, 17
Balcon	Art. 6, 7, 15, 17, 18
Bilan	Art. 30, 50
Boîtes aux lettres	Art. 7
Bruits	Art. 13, 21
Buanderie	Art. 7, 24
Budget	Art. 30, 35, 37, 50

C

Canalisation	Art. 6, 7, 12
Canaux	Art. 6, 15
Cave	Art. 6, 24
Charpente	Art. 7
Chauffage	Art. 7, 15, 29, 50
Cheminée	Art. 6, 7, 19
Chêneau	Art. 7
Citerne	Art. 7
Climatisation	Art. 7
Clôture	Art. 7, 27
Colonnes de chute	Art. 7
Combles	Art. 6
Comité	Art. 33, 45
Communauté	Art. 33, 34, 50
Compensation	Art. 31, 50
Comptabilité	Art. 30, 45, 50, 52
Compte d'exploitation	Art. 30, 50
Conciergerie	Art. 15, 27, 50
Conduite	Art. 6, 7
Container	Art. 24
Contributions	Art. 29, 30, 31, 32, 45, 50, 53
Convocation	Art. 36, 37, 40, 50

D

Dalle	Art. 7
Déchets	Art. 24
Décision	Art. 2, 3, 8, 34, 37, 42, 44ss, 50
Dégâts	Art. 15, 19, 22
Délégué	Art. 33, 45
Dépôt	Art. 24
Descentes	Art. 7, 15

Destination des lots	Art. 10, 47
Dévaloir	Art. 7
Dissolution	Art. 48
Division d'un lot	Art. 48
Dommage	Art. 8, 13, 18, 25, 50
Dommages et intérêts	Art. 49, 52
Domotique	Art. 6
Drainage	Art. 7
Droit d'habitation	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54
Droit d'opposition	Art. 48
Droit de préemption	Art. 48
Droit de rétention	Art. 31, 50
Droit exclusif	Art. 4, 6, 10ss
Droit d'usage particulier	Art. 7, 25, 26, 29, 47

E

Eau chaude	Art. 7, 29
Election de domicile	Art. 56
Entretien	Art. 12, 14, 18, 27, 29, 32, 45, 50
Escalier	Art. 7, 17, 24
Étanchéité	Art. 6, 7, 27
Exclusion	Art. 46, 54
Exutoire de fumée	Art. 7

F

Façade	Art. 7, 27
Fenêtre	Art. 6, 7, 12, 15, 17, 26, 29
Ferblanterie	Art. 7
Fondations	Art. 7, 27
Fonds de rénovation	Art. 32, 45, 48, 50
Force obligatoire	Art. 3
Four	Art. 6
Frais d'administration	Art. 27, 29
Frais et charges communs	Art. 13, 27ss, 45, 47, 50, 53
Fumée	Art. 21

G

Gaines	Art. 6, 7
Garage	Art. 6
Gel	Art. 15, 16

H

Honoraires	Art. 27
Hypothèque légale	Art. 31, 50

I

Impôt	Art. 27, 50
Installations électriques	Art. 6, 7
Intérêt de retard	Art. 31
Interphone	Art. 6, 7
Isolation	Art. 6, 7

J

Jardin	Art. 7, 18
--------	------------

L

Loggia	Art. 6, 7
Location	Art. 8, 10, 45, 53
Lot	Art. 4, 5, 6, 9, 10ss, 38, 47, 48, 53

M

Majorité absolue	Art. 44, 46
Majorité double	Art. 44, 47
Majorité simple	Art. 44, 45
Majorités	Art. 44ss
Mention	Art. 3
Modes de scrutin	Art. 43
Monte-charge	Art. 24
Mur	Art. 6, 7, 17, 20, 25, 27

N

Nomination	Art. 45, 49
Normes applicables	Art. 2
Notification	Art. 51

O

Odeurs	Art. 21
Ordre du jour	Art. 36, 37

P

Paiement	Art. 27, 29, 31, 50, 53
Panneaux solaires	Art. 7
Parties communes	Art. 4, 7, 8, 11, 12, 13, 23ss, 27, 29, 32, 45, 47, 48, 50, 55
Parties privées	Art. 4, 6, 10ss, 45, 48, 50
Permis de construire	Art. 25
Place	Art. 7
Place de parc	Art. 7, 24
Plafond	Art. 6, 20
Plan	Art. 4
Plancher	Art. 20
Plantation	Art. 7, 18
Poêle	Art. 6
Pompe à chaleur	Art. 7
Porte	Art. 6, 12
Porte-fenêtre	Art. 6, 7
Principes comptables	Art. 30
Présidence	Art. 40, 50
Président	Art. 40, 41, 42, 45
Procédure judiciaire	Art. 27, 50
Procès-verbal	Art. 42, 50
Profession libérale	Art. 10
Procuration	Art. 39, 40, 50

Q

Quorum	Art. 40, 41
Quote-part	Art. 5, 28, 32, 41, 44, 45, 47

R

Radiateur	Art. 6
Radio	Art. 6, 7
Ramonage	Art. 19
Rectification judiciaire	Art. 5, 28
Registre foncier	Art. 1, 3, 4
Réfection	Art. 27, 45, 47
Règlement	Art. 1, 2, 3, 4, 8, 33, 45, 47, 48, 50, 55, 57
Renseignements	Art. 50
Réparation	Art. 12, 14, 27, 29, 32, 45, 50
Répartition	Art. 28, 29, 30, 32, 35, 37, 47, 50
Représentation	Art. 39, 50
Restrictions légales	Art. 10, 13
Responsabilité	Art. 8, 13, 18, 19

Réunion d'un lot	Art. 48
Réviseur	Art. 27, 30, 33, 45, 50, 52
Révocation	Art. 45, 49
Robinetterie	Art. 6, 12

S

Salissures	Art. 22
Sanitaires	Art. 6
Sanction	Art. 8, 45, 50, 55
Secrétaire	Art. 42
Sécurité	Art. 12, 14, 15, 27, 50
Stationnement	Art. 24
Stores	Art. 6, 7
Surcharge	Art. 20
Surveillance	Art. 50

T

Tableau de répartition	Art. 4, 5, 6
Tapage	Art. 21
Télécommunication	Art. 6, 7
Téléphone	Art. 6
Télé-réseau	Art. 6, 7
Télévision	Art. 6, 7
Terrasse	Art. 7, 18
Toile de tente	Art. 6, 12
Toit	Art. 7, 27
Travaux	Art. 12, 13, 18, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Travaux de construction	Art. 13, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Travaux d'entretien	Art. 12, 45
Travaux nécessaires	Art. 12, 18, 32, 35, 45, 50
Travaux somptuaires	Art. 47, 48
Travaux utiles	Art. 32, 35, 45, 47, 48
Trépidations	Art. 13, 21
Tuyau	Art. 6

U

Unanimité	Art. 13, 44, 47, 48, 57
Urgence, mesures urgentes	Art. 12, 13, 25, 41, 50
Usufruit	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54
Utilisation des lots	Art. 11, 13
Utilis. des parties communes	Art. 23, 26, 29, 55

V

Velux	Art. 7, 26
Ventilation	Art. 7
Véranda	Art. 6, 7
Vidéophone	Art. 6, 7
Vitrine	Art. 6
Voies de circulation	Art. 7, 27
Volets	Art. 6, 7
Vote	Art. 38, 43, 44

Recommandations et propositions à l'intention du rédacteur du règlement sur divers articles du règlement type

Art. 5

L'art. 712e al. 1 CC prévoit la possibilité de fixer les quotes-parts selon un dénominateur commun. Il est cependant recommandé de conserver une répartition en pour mille, éventuellement en pour cent, afin de ne pas compliquer notamment le calcul du quorum, des majorités et de la répartition des frais, lorsqu'il est fait référence à cette notion.

Par souci de transparence, la formule de calcul relative à la détermination des quotes-parts doit pouvoir être mise à la disposition des propriétaires d'étages. Dans ce cas, l'alinéa 2 du présent article peut être formulé comme suit :

Elles ont été déterminées en fonction d'une formule de calcul annexée à ce règlement (annexe 3).

En cas de constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment, cet article peut être formulé de la manière suivante :

Si, au cours de la construction du bâtiment, des modifications du projet conduisent à une autre répartition des quotes-parts, celles-ci sont rectifiées en fonction de la formule de calcul annexée (annexe 3).

Chaque propriétaire d'étages s'engage à coopérer en vue d'une éventuelle modification des quotes-parts ainsi que d'une modification du plan de répartition, dans la mesure où les modifications du projet ont été adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages ainsi que par les propriétaires d'étages concernés et à condition d'une application correcte de la formule de calcul.

Art. 7 lettre y)

L'abri de protection civile peut être une partie commune, avec un droit d'usage particulier attribué par servitude ou par le présent règlement. Il peut aussi faire l'objet d'un lot; dans ce cas, il figurera sous l'art. 6, *parties privées*.

Art. 10

L'alinéa 5 suppose que l'immeuble ait une affectation mixte. Peuvent par exemple être considérées comme affectations spéciales faisant l'objet d'une interdiction un salon de jeu, un commerce érotique, un établissement public ou une garde d'enfants. Il convient d'éviter l'utilisation d'une notion juridique indéterminée. Par conséquent, le règlement devra énumérer de manière exhaustive les affectations considérées comme spéciales.

Le dernier alinéa doit être adopté à l'unanimité pour déployer ses effets. Dans le cas contraire, la décision concernant un changement de destination d'un lot doit être approuvée à l'unanimité.

Art. 24 lettre f)

Il est précisé que le parking peut être une partie commune, dont les places peuvent être attribuées par servitudes ou par le présent règlement. Il peut aussi être constitué en un lot distinct, immatriculé au registre foncier et affecté de façon durable, en raison de sa conception, en garage-parking collectif formant une copropriété ordinaire (art. 646 ss CC), qui sera régie par son propre règlement de copropriété.

Art. 26

Le droit d'usage particulier peut également être constitué en servitude foncière dans l'acte constitutif et inscrit au registre foncier. Il convient d'éviter les servitudes personnelles susceptibles d'entraîner la dissociation entre la part d'étage et le droit d'usage particulier.

Dès lors, demeurent réservées toutes les servitudes éventuelles inscrites sur la parcelle de base, la parcelle de dépendance, ainsi que sur les feuillets de propriété par étages.

En cas de divergence entre le texte de la servitude tel qu'il ressort du registre foncier et celui du règlement, le premier l'emporte.

Le règlement peut préciser les prérogatives d'aménagement individuel attribuées au titulaire du droit d'usage particulier, notamment pour les jardins (type et hauteur des plantations, potager, compost, mobilier autorisé, etc.) cas échéant à certaines conditions (la substance de la partie commune n'est pas touchée, la forme extérieure et l'aspect du bâtiment ne sont pas modifiés, d'autres parties communes ou exclusives ne sont pas touchées par les aménagements envisagés, ceux-ci n'ont pas pour effet de gêner durablement l'usage et la jouissance des autres parties communes ou exclusives, les frais sont pris en charge par le propriétaire d'étages bénéficiaire, etc.). Il convient de veiller à la cohérence avec les art. 18 et 29.

Les fenêtres insérées dans la toiture, de type "velux", ont été qualifiées de parties impérativement communes par le Tribunal fédéral (ATF 130 III 450 = JdT 2004 I 177, cons. 1.2). Il peut être judicieux de les attribuer en droit d'usage particulier aux lots depuis lesquels elles sont accessibles, afin de permettre aux propriétaires d'étages concernés de disposer d'une certaine liberté pour un changement des "velux", à leurs frais, tout en respectant cette jurisprudence.

Art. 28

Dans les rapports internes entre les propriétaires d'étages, il se peut que la répartition des frais selon les millièmes de copropriété soit manifestement inéquitable. Il convient, dans ce cas, d'adopter la formulation suivante :

Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains propriétaires d'étages, notamment en cas d'immeuble à affectation mixte (habitat et commerce), il convient d'en tenir compte dans la répartition des frais.

En outre, il est possible de prévoir que certains frais et charges communs sont répartis selon une clé de répartition différente de celle des quotes-parts, notamment en fonction des surfaces des lots. Il est alors recommandé de joindre en annexe (annexe 1a) le tableau de répartition des charges, en sus du tableau de répartition des quotes-parts (annexe 1).

Art. 29

Il est possible de prévoir que les frais d'éventuelles procédures judiciaires auxquelles la communauté des propriétaires d'étages est partie font l'objet d'une répartition extraordinaire selon l'issue de la procédure, par une clause à insérer à l'art. 29 al. 3, telle que:

Si un ou des propriétaire(s) d'étages ont provoqué une procédure contre la communauté des propriétaires d'étages et qu'ils ont succombé, les frais liés à cette procédure sont mis à leur charge exclusive. A l'inverse, le ou les propriétaire(s) d'étages qui ont obtenu gain de cause dans une procédure contre la communauté des propriétaires d'étages sont exemptés des frais précités.

Art. 38Composition

Pour certaines communautés de propriétaires d'étages, l'atteinte du quorum est difficile et des propriétaires d'étages se trouvant à l'étranger pourraient exiger la tenue de l'assemblée par des moyens techniques de téléconférence. Une telle possibilité n'a pas encore fait l'objet d'une décision du Tribunal fédéral et la question est controversée en doctrine suisse. Il est possible d'introduire dans le règlement l'interdiction de tenir une assemblée par téléconférence. Si on veut la permettre, il faut au moins une base réglementaire adoptée à l'unanimité, qui pourrait être formulée comme suit :

L'exercice du droit de vote à l'assemblée des propriétaires d'étages suppose en principe une présence physique à l'assemblée. Si un ou plusieurs propriétaires d'étages en font la demande au moins trente jours avant la date de l'assemblée, l'administrateur peut mettre en place un système de téléconférence. La participation à l'assemblée des propriétaires d'étages par les moyens de la téléconférence fait l'objet d'une décision prise en début d'assemblée et adoptée à la double majorité (art. 47 al. 2 litt. i). Les requérants paient à l'avance les frais occasionnés par cette téléconférence, même si elle est ultérieurement rejetée par l'assemblée des propriétaires d'étages. La participation au vote par les moyens de la téléconférence n'est admise que si l'identification du ou des propriétaires d'étages concernés peut se faire sans doute possible. Elle suppose en outre un canal de communication ininterrompu et clair. Dès que le canal de communication a été interrompu une fois ou que la communication n'est plus claire, le ou les propriétaires d'étages concernés sont considérés comme absents et ils ne participent définitivement plus à l'assemblée des propriétaires d'étages. Les éventuels votes exprimés antérieurement au problème technique restent valables.

Veiller à ajouter une lettre i) à l'art. 47 al. 2.

Exercice du droit de vote

Alinéa 2 : Chaque propriétaire d'étages dispose d'une seule voix, même s'il est titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots.

Variantes possibles :

- *Le propriétaire d'étages dispose d'autant de voix qu'il possède de lots.*
- *Le propriétaire d'étages dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de la valeur du bien-fonds.*

Il est précisé que la détermination des voix n'a d'influence que pour le calcul de la majorité simple. Ainsi, le calcul du quorum n'est pas modifié, celui de la majorité absolue et celui de la double majorité non plus.

Art. 48 lettre c)

Toute réglementation admettant une autre majorité sera rejetée par le conservateur du registre foncier du canton de Vaud. En effet, l'acte constitutif devant être modifié, une décision unanime s'impose.

Art. 56

Le for particulier ne lie l'acquéreur d'une part d'étage que dans la mesure où il y souscrit par écrit lors de la signature de l'acte de vente.

Dispositions légales (extrait du Code civil)

C. Propriété de
plusieurs sur une
chose
I. Copropriété
1. Rapports
entre les
copropriétaires

Art. 646

¹ Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires.

² Leurs quotes-parts sont présumées égales.

³ Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir.

2. Règlement
d'utilisation et
d'administration

Art. 647

¹ Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et y prévoir que celui-ci peut être modifié à la majorité des copropriétaires.

^{1bis} La modification des dispositions du règlement d'utilisation et d'administration relatives à l'attribution de droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les copropriétaires directement concernés.

² Le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire :

1. de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge;
2. de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

3. Actes
d'administration
courante

Art. 647a

¹ Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, de même que pour conclure des contrats à cet effet et exercer les attributions découlant de ces contrats, de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprises, y compris le pouvoir de payer et d'encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires.

² Par une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, la compétence de faire les actes d'administration courante peut être réglée autrement, sous réserve des dispositions de la loi relatives aux mesures nécessaires et urgentes.

4. Actes
d'administration
plus importants

Art. 647b

¹ Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation à des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante.

² Sont réservées les dispositions sur les travaux de construction nécessaires.

5. Travaux de construction
a. Nécessaires

Art. 647c

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires 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, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire.

b. Utiles

Art. 647d

¹ Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

² Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

³ Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

c. Pour l'embellissement et la commodité

Art. 647e

¹ Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

² Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

A. Eléments et objets
I. Eléments

Art. 712a

¹ Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.

² Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

³ Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.

II. Objet

Art. 712b

¹ Peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée.

² Le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif sur :

1. le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit;
 2. les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
 3. les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.
- ³ Les copropriétaires peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété par étages, ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, déclarer communes encore d'autres parties du bâtiment; à ce défaut elles sont présumées être l'objet du droit exclusif.

Art. 712c

III. Actes de disposition

¹ Le copropriétaire n'a pas le droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part, mais un droit de préemption peut être créé dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou par convention ultérieure et annoté au registre foncier.

² L'acte constitutif ou une convention ultérieure peut prévoir qu'un étage ne sera valablement aliéné, grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou loué que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les quatorze jours après avoir reçu communication de l'opération.

³ L'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif.

Art. 712d

B. Constitution et fin
I. Acte constitutif

¹ La propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier.

² L'inscription peut être requise :

1. en vertu d'un contrat par lequel les copropriétaires conviennent de soumettre leurs parts au régime de la propriété par étages;
2. en vertu d'une déclaration du propriétaire du bien-fonds ou du titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent, relative à la création de parts de copropriété selon le régime de la propriété par étages.

³ L'acte juridique n'est valable que s'il est passé en la forme authentique ou, s'il s'agit d'un testament ou d'un acte de partage successoral, en la forme prescrite par le droit des successions.

Art. 712e

II. Délimitation et quotes-parts

¹ L'acte constitutif doit indiquer la délimitation des étages ou parties d'étage et, en quotes-parts ayant un dénominateur commun, la part de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque étage ou partie d'étage.

² Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs.

Art. 712f

III. Fin

¹ La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds ou l'extinction du droit de superficie et la radiation de l'inscription au registre foncier.

² La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété par étages ou, à ce défaut, par tout copropriétaire qui réunit entre ses mains toutes les parts, sous réserve du consentement des personnes ayant sur des étages des droits réels qui ne peuvent être transférés sans

inconvenient sur l'immeuble entier.

³ Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages à l'une des conditions suivantes :

1. le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et une reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter;
2. le bâtiment est une propriété par étages depuis plus de 50 ans et ne peut plus être utilisé selon sa destination en raison de sa dégradation.

⁴ Les copropriétaires qui entendent maintenir la communauté peuvent cependant éviter la dissolution en désintéressant les autres.

Art. 712g

C. Administration
et utilisation
I. Dispositions
applicables

¹ Les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction.

² Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires.

³ Pour le reste, chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité.

⁴ Toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés.

Art. 712h

II. Frais et charges
communs
1. Définition et
répartition

¹ Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.

² Constituent en particulier de tels charges et frais :

1. les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs;
2. les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à l'administrateur;
3. les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;
4. les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement.

³ Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.

Art. 712i

2. Garantie des
contributions
a. Hypothèque
légale

¹ Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.

² L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription.

³ Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie.

b. Droit
de rétention

Art. 712k

Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur.

III. Exercice des
droits civils

Art. 712l

¹ La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation.

² Elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie.

D. Organisation
I. Assemblée des
copropriétaires
1. Compétence et
statut juridique

Art. 712m

¹ Outre celles qui sont mentionnées dans d'autres dispositions, l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes:

1. régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur;
2. nommer l'administrateur et surveiller son activité;
3. désigner un comité ou un délégué, auquel elle peut confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet;
4. approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
5. décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réfection;
6. assurer le bâtiment contre l'incendie et d'autres risques et conclure les assurances responsabilité civile usuelles, en outre obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux à payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

² Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité.

2. Convocation
et présidence

Art. 712n

¹ L'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

² Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence.

3. Exercice du
droit de vote

Art. 712o

¹ Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant.

² De même, le copropriétaire et l'usufruitier d'un étage s'entendent sur l'exercice du droit de vote sinon l'usufruitier vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de constructions qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

4. Quorum

Art. 712p

¹ L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de

tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

² Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

³ La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

Art. 712q

II. Administrateur
1. Nomination

¹ Si l'assemblée des propriétaires n'arrive pas à nommer l'administrateur, chaque copropriétaire peut demander au juge de le nommer.

² Le même droit appartient à celui qui a un intérêt légitime, notamment à un créancier gagiste ou un assureur.

Art. 712r

2. Révocation

¹ L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

² Si au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation.

³ L'administrateur nommé par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

Art. 712s

3. Attributions
a. Exécution des dispositions et des décisions sur l'administration et l'utilisation

¹ L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.

² Il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient.

³ Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés.

Art. 712t

b. Représentation envers les tiers

¹ L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

² Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

³ Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

PHOTOCOPIE(S) CONFORME(S)

L'atteste :



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a small flourish.