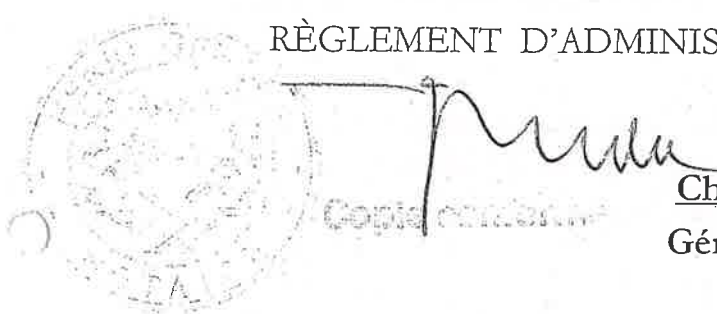


# PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

## DE L'IMMEUBLE ARTICLE 2126 RF MARLY

### RÈGLEMENT 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	Marly
Numéro d'immeuble	2126
Nom local	Route de Chésalles
Numéro de plan	10
Surface	1'913 m <sup>2</sup>
Propriétaire	Z Immobilier Management SA

---

#### Article 2 Normes applicables

La propriété par étages de l'immeuble objet du présent règlement (ci-après "la propriété par étages") est régie :

- par son acte constitutif du 13 décembre 2017 (Min. 7691 / Rép. 8230 de Me Henri GENDRE);
  - par le présent règlement d'administration et d'utilisation et ses éventuels règlements d'exécution;
  - par les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étage;
  - par les articles 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après : CCS) ainsi que par les législations fédérale et cantonale applicables.
- 17      F  
1

### Article 3 Force obligatoire

Le présent règlement d'administration et d'utilisation est mentionné au registre foncier (article 712g alinéa 3 CCS). L'administrateur est chargé de requérir 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, les titulaires d'un droit d'habitation ou les locataires. L'acquisition d'une unité d'étage entraîne de plein droit l'acceptation du règlement.

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 (article 649a CCS).

## Chapitre II Unités d'étage et quotes-parts

### Article 4 Unités d'étage

La propriété par étages comporte six unités d'étage, disposant chacune d'un feuillet séparé au registre foncier.

Les unités d'étage portent les numéros 2126-1 à 2126-6 RF Marly, selon le tableau de répartition annexé au présent règlement (annexe 1).

Chaque unité d'étage 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 (article 712a CCS);
- un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes (articles 647 ss et 712g ss CCS).

Les unités d'étage sont délimitées conformément aux plans déposés au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (article 712e alinéa 1 CCS).

17

En dérogation à l'article 712*b* alinéa 3 CCS, les parties de la propriété par étage n'étant pas clairement attribuées à une unité sont présumées communes.

#### Article 5      Quotes-parts

Chaque unité d'étage comprend une quote-part exprimée en pour mille de la propriété par étages.

Les quotes-parts figurent sur le tableau de répartition (annexe 1).

Les quotes-parts fixées avant ou pendant la construction du bâtiment seront vérifiées après l'achèvement des travaux et rectifiées au besoin (article 69 alinéa 3 ORF).

Elles peuvent être modifiées avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées (propriétaires d'étage ou titulaires de droits réels limités) et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étage (article 45 alinéa 2 lit. b du présent règlement).

Dans les cas où l'assemblée des propriétaires d'étages refuse de procéder à une modification des quotes-parts, chaque propriétaire d'étage peut exiger les rectifications judiciaires si elles ont été, par erreur, fixées inexactement ou deviennent inexactes suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses environs (article 712*e* alinéa 2 CCS).

### Chapitre III

#### Distinction entre les parties privées et les parties communes

#### Article 6      Parties privées

Sont notamment des parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étage (article 712*b* alinéa 1 CCS) :

- a) les locaux compris dans chaque unité d'étage, ainsi que leurs annexes figurant au tableau de répartition annexé (annexe 1);
- b) les murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs et ceux prévus dans les parties communes;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des éventuels balcons, vérandas, loggias et terrasses, à l'exception des matériaux d'isolation thermique ou acoustique et d'étanchéité;

- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes palières des unités;
- e) les fenêtres, portes fenêtres, stores et volets des unités et leurs appuis, les fenêtres dans la pente du toit, les puits de lumière des parties privées;
- f) les toiles de tente et leur mécanisme ;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;
- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, téléréseau, 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 l'unité;
- i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures à l'unité et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- j) les radiateurs ou serpentins du chauffage central, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque unité;
- k) les cheminées d'appartements et leurs canaux, à l'exception du boisseau central;
- l) la partie interne des éventuelles loggias, vérandas, balcons et terrasses;
- m) les caves;
- n) tout autre élément de construction compris dans une unité d'étage 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.

L'article 12 alinéa 4 du présent règlement est réservé.

#### Article 7 Parties communes

Sont notamment des parties communes (article 712*b* alinéa 2 CCS) :

- a) la totalité du bien-fonds ;
- b) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété;
- c) les places, accès, pelouses, jardins et voies de circulation à pied ou en véhicule;
- d) les plantations (arbres, arbustes, haies, etc.) ainsi que les éventuelles places de jeux, bassins et ornements divers;
- e) les éventuelles terrasses et 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 éventuels balcons;
- j) la partie externe des éventuelles loggias, vérandas et balcons, 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 éventuels ascenseurs;
- m) les fenêtres, portes fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis;
- n) les fenêtres dans la pente du toit des parties communes;
- o) les portes d'entrée de l'immeuble, les halls avec leurs aménagements, les boîtes aux lettres, couloirs, cages d'escaliers, paliers d'étage avec leurs aménagements, locaux de service avec leurs installations et accessoires;
- p) les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment;
- q) la ferblanterie, les chéneaux et descentes;
- r) les installations de chauffage central et les installations de production d'eau chaude;
- s) l'ensemble des locaux à usage commun (chaufferie, local technique, locaux avec rampe d'escalier, local d'entrée, etc.);
- t) les canalisations d'eau, du chauffage, les serpentins, 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 unités;
- u) les coffres, 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;
- x) les équipements d'entretien;
- y) les compteurs généraux et les compteurs individuels servant à la répartition des charges communes.

Pour les parties communes soumises à un droit d'usage particulier, les articles 26 et 29 du présent règlement sont réservés.

## Chapitre IV

### Droits et obligations

#### *A. Généralités*

#### **Article 8      Responsabilité**

Chaque propriétaire d'étage 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.

A 7c

Il peut ainsi engager sa responsabilité civile des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, et peut encourir l'une des sanctions prévues dans le présent règlement (article 55).

Chaque propriétaire d'étage est responsable envers la communauté des propriétaires d'étage 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'étage est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés ou constatés sur des parties ou installations communes.

## Article 9 Assurances

La communauté des propriétaires d'étage a l'obligation de conclure les contrats d'assurance nécessaires. L'administrateur est chargé de conclure ces polices au nom de la communauté.

Il est recommandé à chaque propriétaire d'étage de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance incendie et dégât d'eau complémentaires.

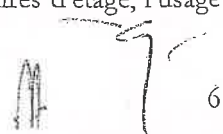
Si l'un des propriétaires d'étages augmente sensiblement le risque couvert par une assurance conclue par la communauté ou aménage son unité de façon particulièrement onéreuse, il en informe l'administrateur. Un éventuel supplément de prime est assumé par le propriétaire d'étage. S'il omet de signaler cet état de fait ou de conclure une assurance complémentaire, il en assume toutes les conséquences.

## B. Parties privées

### Article 10 Destination des unités

Sauf décision contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages conformément à l'alinéa 2 ci-dessous, les unités ne peuvent servir qu'à l'usage auquel elles sont destinées. La destination actuelle est l'activité économique conforme aux prescriptions de la zone. L'unité d'étages 2126-6 constitue un appartement de fonction qui ne pourra être destiné qu'à assurer le gardiennage et la conciergerie de la propriété par étages.

Tout changement de destination d'une unité doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (article 47 alinéa 2 litt. h). Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un ou plusieurs propriétaires d'étage, l'usage

 6

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 unités**

Chaque propriétaire d'étage 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'étage (article 712a alinéa 2 CCS).

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'étage est tenu d'entretenir et de réparer son unité de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (article 712a alinéa 3 CCS). 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'étage 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 alinéa 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 (article 45 alinéa 2 litt. f). Des aménagements ou modifications mineurs (enseignes, plaques, écriteaux, drapeaux, inscriptions, etc.) peuvent être entrepris 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'étage ; leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur.

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

*[Signature]*

### Article 13 Modifications et travaux

La liberté d'utilisation des locaux s'étend à la gestion de l'unité et à l'aménagement intérieur des parties privées (article 712a alinéa 2 CCS). Un propriétaire d'étage 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.

Si l'état défectueux d'une partie privée occasionne un dommage à une partie commune ou à une autre partie privée, le propriétaire d'étage 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'étage fautif (article 712r alinéa 1 CCS). Si l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir, la même compétence revient à tout propriétaire d'étage (article 647 alinéa 2 chiffre 2 CCS).

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

### Article 14 Accès aux locaux

Chaque propriétaire d'étage doit permettre dans ses locaux, l'étude et l'exécution de toute réparation, modification ou installation que la communauté des propriétaires d'étages ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans les 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 unités s'il y a lieu de craindre que le devoir d'entretien selon l'article 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'étage 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 de 10°C 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. En pareil cas, le propriétaire d'étage 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

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

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

Les vases ou bacs à fleurs doivent 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'étage 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. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien.

A T

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

Quant aux travaux importants rendus nécessaires par l'usure normale, ils sont à la charge de la communauté des propriétaires d'étage.

Les jardins pourront être clôturés par des haies et clôtures moyennant l'accord exprès de l'administrateur, lequel pourra imposer la nature, la structure et le choix de matériaux des clôtures.

Aucune plantation de végétaux excédant la hauteur de deux mètres n'est autorisée dans les jardins privés.

Aucune plantation d'arbres ou de haies n'est autorisée sur les terrasses et balcons privés.

#### **Article 19 Ramonage**

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

L'utilisation de poêle à combustion lente est formellement interdite.

#### **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. L'installation et l'utilisation de barbecues fixes n'est pas admise.

M 7

## 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 et 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 unités.

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

Chaque propriétaire d'étage est tenu d'informer l'administrateur ou les autres propriétaires d'étages de tout dommage causé aux parties communes dont il a connaissance.

### Article 24 Dispositions particulières

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

#### a) Dépôt

Aucun propriétaire d'étage 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. Aucune armoire ou dépôt de chaussures n'est autorisé sur les parties communes.

#### b) Containers à déchets

La propriété n'est pas pourvue d'un dépôt pour les déchets et les ordures ménagères, lesquels devront être déposés aux endroits prévus par la commune de situation de l'immeuble.

#### 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) Stationnement

Handwritten signature and mark.

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet. Les propriétaires d'étage ne peuvent pas stationner sur les éventuelles places visiteurs ou livreurs.

e) *Chauffage*

Lorsque la commande automatique est hors service ou inexistante, l'administrateur décide de la mise en service et de l'arrêt du chauffage, en tenant compte, dans la mesure du possible, des désirs exprimés par les copropriétaires.

En cas de panne, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais des copropriétaires.

f) *Conciergerie*

Le cas échéant, l'administrateur engage le concierge, fixe les conditions et établit son cahier des charges. Les travaux d'entretien, de nettoyage et de jardinage peuvent être éventuellement confiés par l'administrateur à des maisons spécialisées qui effectuent leurs travaux sous le contrôle du concierge.

---

## Article 25 Travaux portant sur les parties communes

En cas d'urgence, lorsque l'administrateur ne peut ou ne veut pas intervenir, chaque propriétaire d'étage dispose d'un droit d'intervention au sens de l'article 647 alinéa 2 chiffre 2 CCS.

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 articles 647c ss CCS.

12

## Article 26 Attribution de droits d'usage particuliers

Les parties communes suivantes sont attribuées en droits d'usage particuliers réglementaires aux unités d'étages :

- à l'étage : l'unité d'étage 2126-6 bénéficie d'un droit d'usage particulier sur la terrasse.

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.

Les droits d'usage particuliers peuvent être constitués, modifiés ou supprimés moyennant une décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages, adoptée à la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts (article 712g alinéa 3 CCS), ainsi que l'accord du propriétaire d'étage concerné (article 712g alinéa 4 CCS).

## Chapitre V

### Les frais et charges communs

#### Article 27 Composition

Conformément à l'article 712b alinéa 2 CCS, 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 par 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.
- 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.
- e) des primes d'assurance.

#### **Article 28 Répartition ordinaire**

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étage (article 712*b* alinéa 1 CCS).

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude pour les parties privées des lots concernés sont répartis entre les propriétaires d'étages sur la base de leur propre comptage. Chaque unité d'étage est équipée de compteurs de thermies et d'eau froide.

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (article 712*e* alinéa 2 CCS), 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 alinéa 2 litt. g).

#### **Article 29 Droit d'usage particulier**

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

### 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 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 alinéa 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'étage verse des contributions sous formes 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.

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 (article 712<sup>i</sup> CCS) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étage (article 712<sup>k</sup> CCS).

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 propriétaire d'étage qui grève son unité 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 alinéa 4).

### Article 32 Fonds de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière de certains frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement de l'immeuble.



Le fonds de rénovation est alimenté par une contribution annuelle de chaque propriétaire d'étage. Les contributions aux fonds de rénovation sont fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages. Elles sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à l'occasion de chaque assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 45 alinéa 2 litt. 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 (articles 647c et 647d CCS). Pour toute autre affectation du fonds de rénovation, voir article 48 alinéa 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.

## 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'article 712/ CCS.

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des propriétaires d'étages (articles 34 et suivants);
- b) l'administrateur (voir ci-dessous, articles 49 et suivants);  
et le cas échéant,
- c) le réviseur (article 52).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut en tout temps décider d'instituer notamment un délégué ou un comité.

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 (article 712g alinéa 3 CCS), ainsi que les attributions légales (article 712g alinéa 2 CCS).

## *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 (article 64 alinéa 3 CCS). 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'étage 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. 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 la proposition de répartition des frais et charges.

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jour 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'étage 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 par 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'étage 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

L'assemblée des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires d'étages, qui disposent chacun d'une voix par unité d'étage.

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'article 712<sup>o</sup> alinéa 1 CCS.

Si une unité d'étage est grevée 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'article 712<sup>o</sup> alinéa 2 CCS.

### Article 39 Représentation et assistance

Tout propriétaire d'étage peut se faire représenter au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le représentant peut être un autre propriétaire d'étage, l'administrateur ou un tiers. Il doit disposer d'une procuration écrite.

Les propriétaires d'étage 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 (article 45 litt. n).

### 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

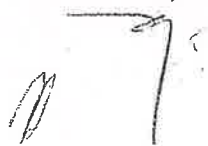
L'assemblée ne peut se tenir que si elle réunit ou représente la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, et la moitié des quotes-parts.

Si l'assemblée des propriétaires d'étages ne réunit par 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 (article 712p alinéa 2 CCS).

Si, à son tour, la seconde assemblée ne réunit par le quorum, l'administrateur ainsi que chaque propriétaire d'étage 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 (articles 712r alinéa 1 et 647 alinéa 2 chiffre 2 CCS).



#### Article 42 Procès-verbal

Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un procès-verbal écrit. 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 est remis, par courrier postal ou par courriel électronique, à tous les propriétaires d'étages ainsi qu'aux titulaires d'un droit d'habitation et aux usufruitiers.

À 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 au moins 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 dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des voix exprimées par les propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages. Les votes blancs ne sont pas comptés dans le calcul.

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, en outre, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 500 pour mille). Les votes blancs ne sont pas comptés dans le calcul.

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étage (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 de construction nécessaires (article 647c CCS);
- b) la modification des quotes-parts (article 712e alinéa 2 CCS), 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 (article 712m alinéa 2 et 3 CCS) ainsi que leur révocation (article 712r alinéa 1 CCS);
- d) l'approbation de la comptabilité au sens de l'article 30 ci-dessus (article 712m alinéa 4 CCS);
- e) la fixation des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation (article 712m alinéa 5 CCS);
- f) l'approbation de l'aménagement extérieur d'une partie privée (article 12);
- g) l'utilisation du fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (article 32 alinéa 3);
- h) l'adoption, la modification ou la suppression de règlements d'exécution (notamment le règlement de maison);
- i) la décharge de 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'étage qui fait appel à l'assemblée des propriétaires d'étages (article 55);
- l) la nomination d'un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (article 40);
- m) la décision de raccorder l'immeuble au téléseu (article 24 litt. g);
- n) la possibilité pour le propriétaire de se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 39);

#### Article 46 Majorité absolue

L'autorisation d'intenter une action en exclusion est adoptée à la majorité absolue (moitié des voix + 1) de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), défendeur non compris (article 649b CCS).

#### 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 notamment requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes d'administration plus importants concernant les parties communes ou l'immeuble de base (article 647*b* CCS);
- b) les travaux de construction utiles (article 647*d* CCS), soit les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité. L'article 647*d* alinéas 2 et 3 CCS est réservé ;
- c) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'article 647*e* alinéa 2 CCS, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'aspect plus aisé;
- d) les modifications de ce règlement à l'exception de celles prévues par l'article 712*g* alinéa 2 CCS, voire d'autres modifications qui requièrent l'unanimité (article 712*g* alinéa 3 CCS);
- 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'article 712*t* alinéa 2 CCS;
- 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'une unité, sous réserve de l'application de l'article 10;
- i) la modification du présent règlement.

#### 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 prévoient expressément. L'unanimité est notamment requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes de disposition portant sur l'immeuble de base (article 648 alinéa 2 CCS);
- b) la constitution de parties communes facultatives (article 712*b* alinéa 3 CCS);
- c) la division ou la réunion juridique d'une unité;
- 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 (article 712*c* CCS);

- f) l'adoption d'une convention de dissolution de la propriété par étages (article 712f alinéa 2 CCS), sous réserve du consentement des personnes ayant sur des unités 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 (article 712g alinéa 2 CCS);
- h) l'attribution de compétences à l'administrateur dépassant celles conférées par les articles 712i alinéa 2, 712n, 712r et 712t CCS;
- 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'article 647e alinéa 1 CCS, 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 de fonds de rénovations pour d'autres motifs que des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes (article 32 alinéa 3).

### C. *L'administrateur*

#### Article 49 Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 45 alinéa 2 litt. c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étage 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.

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

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

#### Article 50 Attributions

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

*ML*

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 (article 712r alinéa 1 CCS);
- b) la prise de mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage aux parties communes de l'immeuble (article 712r alinéa 1 CCS);
- 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 (article 712r alinéa 3 CCS);
- g) la prise de sanctions en cas de violation de la loi ou de ce règlement (article 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 (article 712t alinéa 1 CCS);
- j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (article 712t alinéa 2 CCS), 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 (article 712i CCS) ou du droit de rétention (article 712k CCS);



- 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 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 des 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 (article 45 alinéa 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 (article 45 alinéa 2 litt. c).

## Chapitre VII

### Divers

#### Article 53 Actes de disposition

Sous réserve de l'éventuel droit de préemption de propriétaire d'étage, chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son unité, la grever d'un droit réel limité (droit de gage immobilier, servitude, etc.) ou la louer (article 646 alinéa 3 CCS).

Le propriétaire d'étage qui aliène son unité d'étage, la loue, la grève 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 du 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'étage qui grève son unité 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.

Le propriétaire d'étage qui loue son unité d'étage ou la grève d'un droit réel limité (usufruit ou droit d'habitation) doit donner connaissance au locataire, respectivement au bénéficiaire du droit réel limité, du présent règlement et l'obliger à en respecter le contenu. Le propriétaire d'étage demeure responsable de tout manquement de son locataire.

En cas de transfert d'une part d'étage, l'aliénateur perd tout droit à sa quote-part au fonds de rénovation, laquelle profitera à l'acquéreur.

#### Article 54 Exclusion

L'exclusion d'un propriétaire d'étage peut être prononcée par le juge aux conditions de l'article 649b CCS.

M 7

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'étage, 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'étage sanctionné par une telle mesure peut faire appel à l'assemblée des propriétaires d'étage, qui décide de la sanction à infliger (article 45 alinéa 2 litt. k).

#### **Article 56      Élection de domicile**

Faute de domicile dans le canton de situation de l'immeuble, 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      Litiges**

En cas de litige survenant entre propriétaires d'étages ou entre un ou plusieurs propriétaires d'étages et la communauté des propriétaires d'étages, les parties se soumettront à une médiation préalable avant d'aborder la voie judiciaire ou s'obligent à faire une demande en médiation dans la requête judiciaire de conciliation, auquel cas elle remplacerait la conciliation selon l'article 213 CPC. Le for est au lieu de situation de l'immeuble.

AF



**Article 58 Application du Code civil suisse**

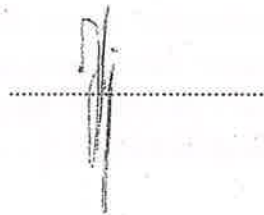
Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du CCS sont applicables.

**Article 59 Adoption et entrée en vigueur**

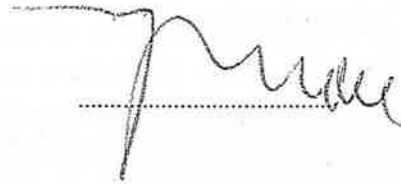
Ce règlement a été adopté par l'assemblée constituante de la propriété par étages. Il entre en vigueur dès la constitution de la propriété par étages et fait partie intégrante de l'acte constitutif du 13 décembre 2017.

Fribourg, le 13 décembre 2017.

Z Immobilier Management SA :

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a horizontal crossbar and a small loop at the top, positioned above a horizontal dotted line.

Le notaire :

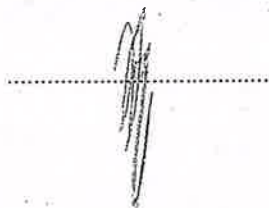
A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'M' followed by several loops and a horizontal tail, positioned above a horizontal dotted line.

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

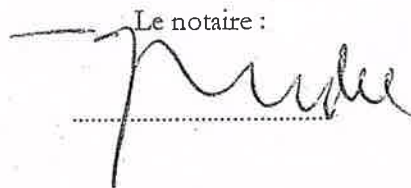
UNITÉ PPE	ÉTAGE	COULEUR	DÉSIGNATION	QUOTE-PART
2126-1	Lot 1	cyan	Bureau de 2.5 pièces au rez inférieur (76.20 m <sup>2</sup> )	89.72 ‰
2126-2	Lot 2	bleu pâle	Dépôt de 1 pièce au rez inférieur et mezzanine au rez-de-chaussée (285.30 m <sup>2</sup> )	335.94 ‰
2126-3	Lot 3	vert	Dépôt de 1 pièce au rez inférieur et mezzanine au rez-de-chaussée (140.65 m <sup>2</sup> )	165.61 ‰
2126-4	Lot 4	rose	Dépôt de 1 pièce au rez inférieur et mezzanine au rez-de-chaussée (140.65 m <sup>2</sup> )	165.61 ‰
2126-5	Lot 5	orange	Bureau de 4 pièces au rez-de-chaussée (101.89 m <sup>2</sup> )	119.98 ‰
2126-6	Lot 6	violet	Appartement de fonction de 3.5 pièces au premier étage (85.06 m <sup>2</sup> ) Local annexe distinct : Dépôt/cave au premier étage (19.52 m <sup>2</sup> )	123.14 ‰
				1000 ‰

Vu et approuvé à Fribourg, le ..13 décembre 2017.

Z Immobilier Management SA



Le notaire :



## Annexe 2 Répertoire

<b>A</b>		<b>D</b>	
Abri de protection civile	Art. 7	Dalle	Art. 7
Absence	Art. 15, 50	Déchets	Art. 24
Accès aux locaux	Art. 14, 15	Décision	Art. 2, 3, 8, 10, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 34, 37, 39, 42, 44ss, 49, 50, 52, 54, 57
Accord	Art. 12, 13, 26, 44	Dégâts	Art. 15, 19, 22
Acte constitutif	Art. 2, 4, 50	Délégué	Art. 33, 45
Acte d'administration	Art. 41, 47, 48, 50	Délibération	Art. 40
Acte de disposition	Art. 48, 53	Dépôt	Art. 24
Action judiciaire	Art. 12, 47	Descentes	Art. 7, 15
Administrateur	Art. 33, 45, 49ss	Destination des unités	Art. 10, 23, 47
Adoption	Art. 57	Dévaloir	Art. 7
Alarme	Art. 6	Dissolution	Art. 48
Aménagement	Art. 4, 12, 13, 18, 26, 45	Division	Art. 48
Animaux	Art. 22	Domage	Art. 8, 13, 18, 50
Antennes	Art. 24, 48	Domotique	Art. 6
Ascenseur	Art. 24	Drainage	Art. 7
Assemblée	Art. 25, 26, 28, 30, 32, 33, 34ss	Droit d'habitation	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54
Assemblée ordinaire	Art. 30, 32, 35, 37, 52	Droit d'opposition	Art. 48
Assemblée extraordinaire	Art. 36	Droit de préemption	Art. 48
Assemblée universelle	Art. 37	Droit de rétention	Art. 31, 50
Assistance	Art. 39, 45	Droit exclusif	Art. 4, 6, 38
Assurances	Art. 9, 27, 50	Droit d'usage particulier	Art. 7, 25, 26, 29, 32, 47
Autorisation	Art. 10, 25, 45, 46		
<b>B</b>		<b>E</b>	
Bacs à fleurs	Art. 7, 17	Eau chaude	Art. 7, 28
Balcon	Art. 6, 7, 15, 17, 18	Election de domicile	Art. 56
Bilan	Art. 30, 50	Entrée en vigueur	Art. 57
Bruits	Art. 13, 21	Entretien	Art. 7, 12, 14, 18, 27, 32, 50
Buanderie	Art. 7, 24	Escalier	Art. 7, 17, 24
Budget	Art. 30, 35, 37, 50	Etanchéité	Art. 6, 7, 27
		Exclusion	Art. 46, 54
<b>C</b>		<b>F</b>	
Canalisation	Art. 6, 7, 12	Façade	Art. 7, 27
Canaux	Art. 6, 15	Fenêtre	Art. 6, 7, 12, 17
Cave	Art. 6, 24	Ferblanterie	Art. 7
Charpente	Art. 7	Fondations	Art. 7, 27
Chauffage	Art. 7, 15, 28, 50	Fonds de rénovation	Art. 32, 45, 48, 50
Cheminée	Art. 6, 7, 19	Force obligatoire	Art. 3
Chêneau	Art. 7	Four	Art. 6
Citerne	Art. 7	Frais d'administration	Art. 27
Climatisation	Art. 7	Frais et charges communs	Art. 13, 27ss, 45, 47, 50, 53
Clôture	Art. 7, 27	Fumée	Art. 21
Colonnes de chute	Art. 7		
Combles	Art. 6	<b>G</b>	
Comité	Art. 33, 45	Gaines	Art. 6, 7
Communauté	Art. 8, 9, 11, 14, 18, 23, 24, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 47, 50, 51		
Compensation	Art. 31	Galandage	Art.
Comptabilité	Art. 30, 45, 50, 52	Garage	Art. 6
Compte d'exploitation	Art. 30, 50	Gel	Art. 15, 16
Concierge	Art. 15, 24, 27, 50	Gestion	Art. 13, 35, 50
Conduite	Art. 6, 7		
Consentement	Art. 5, 10, 45, 48	<b>H</b>	
Container	Art. 24	Honoraires	Art. 27
Contribution	Art. 30, 31, 32, 45, 50, 53	Hypothèque légale	Art. 31, 50
Convocation	Art. 36, 37, 40, 50		

<b>I</b>			<b>Q</b>	
Impôts	Art. 27, 50		Quorum	Art. 40, 41
Installations électriques	Art. 6, 7		Quote-part	Art. 5, 28, 32
Information	Art. 50			
Intérêt	Art. 31		<b>R</b>	
Interphone	Art. 6, 7		Radiateur	Art. 6
Isolation	Art. 6, 7		Radio	Art. 6, 7
			Ramonage	Art. 19
<b>J</b>			Rectification judiciaire	Art. 5, 28
Jardin	Art. 7, 18		Registre foncier	Art. 1, 3, 4
			Réfection	Art. 27, 47
<b>L</b>			Règlement	Art. 1, 2, 3, 4, 8, 33, 45, 47, 48, 50, 55, 57
Loggia	Art. 6, 7		Remplacement	Art. 50
			Renseignements	Art. 50
<b>M</b>			Réparation	Art. 12, 14, 27, 32, 50
Majorité absolue	Art. 46		Répartition	Art. 28, 30, 35, 37, 47, 50
Majorité double	Art. 44, 47		Représentation	Art. 39, 50
Majorité simple	Art. 44, 45		Responsabilité	Art. 8, 13
Majorités	Art. 44ss		Réunion	Art. 48
Mention	Art. 3		Réviseur	Art. 30, 33, 45, 50, 52
Mesures urgentes	Art. 50		Révocation	Art. 45, 49
Modes de scrutin	Art. 43		Robinetterie	Art. 6
Modification	Art. 3, 5, 10, 12, 13, 14, 28, 45, 47, 48		<b>S</b>	
Monte-charge	Art. 24		Salissures	Art. 22
Mur	Art. 6, 7, 17, 20, 27		Sanitaires	Art. 6
			Sanction	Art. 8, 45, 50, 55
<b>N</b>			Secrétaire	Art. 42
Nomination	Art. 45, 49		Sécurité	Art. 12, 14, 15
Normes applicables	Art. 2		Sol	Art.
Notification	Art. 51		Stationnement	Art. 24
			Stores	Art. 6, 7
<b>O</b>			Surcharge	Art. 20
Odeurs	Art. 21		Surveillance	Art. 50
Ordre du jour	Art. 36, 37		<b>T</b>	
			Tableau de répartition	Art. 4, 5, 6
<b>P</b>			Tapage	Art. 21
Paiement	Art. 27, 31, 50, 53		Télécommunication	Art. 6, 7
Parties communes	Art. 4, 7, 8, 11, 12, 13, 23ss, 27, 29, 45, 47, 48, 50, 55		Téléphone	Art. 6
Parties privées	Art. 4, 6, 12, 13, 28, 45, 50		Téléreseau	Art. 6, 7, 24, 45
Place	Art. 7		Télévision	Art. 6, 7
Plafond	Art. 6, 20		Terrasse	Art. 7, 18
Plan	Art. 4		Toile de tente	Art. 6, 12
Plancher	Art. 20		Toit	Art. 7, 27
Plantation	Art. 7, 18		Travaux	Art. 12, 13, 18, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Poêle	Art. 6		Travaux de construction	Art. 13, 25, 32, 35, 45, 47, 48, 50
Porte	Art. 6, 12		Travaux d'entretien	Art. 12
Porte-fenêtre	Art. 6, 7		Travaux nécessaires	Art. 12, 18, 32, 35, 45, 50
Principes comptables	Art. 30		Travaux somptuaires	Art. 47, 48
Présidence	Art. 40, 50		Travaux utiles	Art. 32, 35, 45, 47, 48
Président	Art. 41, 42, 45		Trépidations	Art. 13, 21
Procédure judiciaire	Art. 27, 50		Tuyau	Art. 6
Procès-verbal	Art. 42		<b>V</b>	
Procuration	Art. 39, 40		Velux	Art. 6, 7
<b>U</b>			Ventilation	Art. 7
Unanimité	Art. 44, 47, 48		Véranda	Art. 6, 7
Unité	Art. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10ss, 38, 47, 48, 53		Vidéophone	Art. 6, 7
Urgence	Art. 12, 13, 25, 41		Vitrine	Art. 6, 7
Usufruit	Art. 3, 8, 31, 38, 42, 53, 54		Voies de circulation	Art. 7, 27
Utilisation des unités	Art. 11, 13		Volets	Art. 6, 7
Utilisation des parties communes	Art. 23, 26, 29			