



Propriété par étages

Règlement d'administration et d'utilisation

*
* *
*

Commune

CHAMBLON

** Résidence Les Noisetiers 2 **

*

CHAPITRE I

OBJET ET LIMITE DU DROIT

1.1 Bases légales

La propriété par étages de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712 a) à 712 t) du Code Civil Suisse (ci-après CCS).

1.2 Force obligatoire

Ce règlement qui est obligatoire pour tous les copropriétaires et tous ayant-droits, est mentionné au Registre foncier du district d'Yverdon.

Il est opposable à l'acquéreur, à l'usufruitier, au bénéficiaire d'un droit d'habitation et au locataire.

1.3 Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au Registre foncier.

<u>Parcelle</u>	<u>Plan</u>	<u>COMMUNE DE CHAMBLON</u>	<u>Surfaces</u> <u>m²</u>	<u>Estim.</u> <u>fiscale</u>
197	1	<i>Es Robenes</i> <i>place-jardin</i>	5149	386'000

CHAPITRE II

PARTS DE COPROPRIETE OU LOTS

2.1 Lots

L'immeuble est divisé en dix-huit lots numérotés selon tableau ci-annexé, qui fait partie intégrante de l'acte constitutif.

Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds; elles figurent sur ledit tableau.

Chaque lot de copropriété comporte :

- *un droit de libre disposition des parties privées, dans les limites de la loi et du présent règlement;*
- *un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes.*

Les locaux sont délimités conformément aux plans déposés au Registre foncier, qui font partie intégrante de l'acte constitutif.

2.2

Rectification

Les quotes-parts de copropriété fixées avant ou pendant la construction du bâtiment seront vérifiées après l'achèvement des travaux, et, si besoin est, rectifiées.

CHAPITRE III

DISTINCTION ENTRE LES PARTIES

PRIVEES ET LES PARTIES COMMUNES

3.1

Parties privées

Les parties privées sont l'objet de l'utilisation exclusive du copropriétaire. Il s'agit notamment de :

- *locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau annexé;*
- *murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes;*
- *tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation;*
- *menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;*
- *fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis;*

- *toiles de tente et leur mécanisme;*
- *installations sanitaires et robinetteries;*
- *installations électriques, de radio, de télévision et de téléphone;*
- *radiateurs ou serpentins du chauffage central;*
- *cheminées d'appartements et leurs canaux à l'exception du boisseau central;*
- *toutes les canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;*
- *et, en résumé, tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, ni en modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires;*

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

3.2

Parties communes

Les parties communes sont affectées à l'usage commun de chaque copropriétaire. Il s'agit notamment de :

- *totalité du bien-fonds;*
- *murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété;*
- *places, accès, pelouses et jardins;*
- *arbres, plantations, places de jeux, bassins et ornements divers;*
- *fondations de l'immeuble;*
- *murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots;*
- *façades avec leurs revêtements et leurs ornements;*
- *balcons et terrasses à l'exclusion du revêtement de leurs sols;*
- *charpente et toits;*
- *combles;*
- *ferblanteries, chenaux, descentes, canalisations d'eaux claires et d'eaux usées;*
- *canalisations d'eau, du chauffage, conduites et installations de l'électricité ou du gaz, du téléphone, de la radio, de la télévision, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés;*
- *coffres, gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales à l'immeuble et leur boisseau;*

- porte d'entrée de l'immeuble, hall, couloirs, cages d'escaliers, paliers d'étage avec leurs aménagements, locaux de service (notamment chaufferie, buanderie) avec leurs installations et accessoires, ainsi que les portes et fenêtres des parties communes;
- installation de chauffage à gaz,
- abri PC avec ses accessoires;

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

CHAPITRE IV

UTILISATION DES PARTIES PRIVEES

ET DES PARTIES COMMUNES

4.1

Responsabilité - Assurances

Tout copropriétaire est civilement responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, ou celles de tout occupant de son lot.

Il est recommandé à chaque copropriétaire de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ménage ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complémentaire pour son mobilier.

Il est rappelé que dans le canton de Vaud, l'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire.

A - Parties privées

4.2

Utilisation

Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice des droits 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, (art. 712 litt. a al. 2 du CCS) sous réserve des dispositions suivantes :

a) absences :

En cas d'absence, le copropriétaire 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, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.). Il veille à maintenir en permanence une température minimum de 12° 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 est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le copropriétaire doit être avisé au plus tôt.

b) harmonie et esthétique de l'immeuble :

Les portes d'entrée des appartements, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, leurs peintures et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne peuvent être modifiés, bien que constituant des parties privées, sans le consentement de l'administrateur et sous réserve des quorums éventuels fixés dans le présent règlement ou par la loi.

c) fenêtres et balcons :

Il ne peut être ni étendu du linge, ni posé des objets aux fenêtres et 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.

d) toiles de tente et nattes :

La pose de toiles de tente et nattes est obligatoire, aux frais de chaque copropriétaire : leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur. Le tout doit être entretenu, aux frais de chaque copropriétaire.

e) terrasses et balcons :

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

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

Quant aux importants travaux rendus nécessaires par l'usure même normale (par exemple l'étanchéité), ils sont à la charge de la communauté.

Les vases ou bacs à fleurs doivent être fixés 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.

f) enseignes :

Il ne peut être placé sur la façade ou les parties communes de l'immeuble, aucune enseigne ou écriteau quelconque, sans l'accord écrit de l'administrateur.

g) antennes :

Si une antenne de radio ou de télévision est installée, elle est raccordée à chaque appartement. L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

h) réparations - accès des ouvriers :

Chaque copropriétaire doit supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux choses communes, quelle qu'en soit la durée et si besoin, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) modifications et travaux :

Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot. En cas de percements de murs de refend, il doit faire exécuter à ses frais, moyennant avis préalable à l'administrateur, les travaux sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur; il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. Il en est de même pour toute modification touchant au système de chauffage. La réparation de tous dommages pouvant être causés par ces modifications lui incombe.

j) entretien :

Le copropriétaire est tenu d'entretenir à ses frais ses locaux de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

k) gel :

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

l) ramonage :

Les cheminées et les installations qu'elles desservent doivent être ramonées selon les règlements d'usage. Chaque copropriétaire est responsable de tous dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée.

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

m) 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.

n) bruits - trépidations - odeurs et fumée :

L'usage des appareils de radio et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Tout tapage de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit; de même que les activités répandants des odeurs ou fumée incommodantes.

o) animaux :

La détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas d'autres copropriétaires. Chaque copropriétaire évitera d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble

4.3**Destination**

Sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires conformément à l'al. 2 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est l'habitation.

Pour tout changement de destination voir 6.11 litt. d.

B - Parties communes

4.4

Utilisation

Chaque copropriétaire 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 copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur ou les autres copropriétaires de tous les dommages causés aux parties communes dont il a connaissance.

4.5

En particulier

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

a) 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 effectueront leurs travaux sous le contrôle du concierge.

b) dépôt :

Aucun copropriétaire ne peut ni 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.

c) déchets spéciaux :

Chaque copropriétaire dépose dans le local approprié ou directement aux endroits prévus par la commune, cartons et journaux, bouteilles, fleurs.

d) abri :

Il existe un abri de protection civile au sous-sol, inclus dans le lot 10. Cet abri est à l'usage de l'ensemble des copropriétaires en cas de catastrophe. Les frais d'équipement et d'entretien de cet abri incombent à l'ensemble des copropriétaires. Le partage de ces frais et la répartition de l'utilisation seront fixés par l'administrateur.

e) chambre à lessive et étendage :

Le copropriétaire utilise la chambre à lessive et l'étendage conformément au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée, sont à la charge de l'utilisateur. Sauf décision contraire de l'assemblée générale.

f) chauffage :

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.

Chaque appartement dispose de son propre compteur calorimétrique.

g) stationnement :

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet. Il en est de même du stationnement des copropriétaires sur les places visiteurs.

Il existe treize places de parc sur la parcelle de base qui font l'objet d'une servitude d'utilisation inscrite au Registre foncier.

4.6**Usages exclusifs**

La présente PPE comprend les usages exclusifs suivants :

*Au lot 1 : jardin coloré en bleu roi,
 Au lot 2 : jardin coloré en beige,
 Au lot 3 : jardin coloré en jaune,
 Au lot 4 : jardin coloré en violet,
 Au lot 5 : jardin coloré en rouge brique,
 Au lot 6 : jardin coloré en gris-vert foncé,
 Au lot 7 : jardin coloré en brun,
 Au lot 8 : jardin coloré en bleu ciel,
 Au lot 9 : jardin coloré en vert,
 Au lot 10 : jardin coloré en orange,
 Au lot 11 : jardin coloré en vert clair.*

Le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive de jardins ou places de parc ou autres éléments de parties communes doit les entretenir à ses frais; il veille à ce que ces lieux soient toujours parfaitement propres et libres de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords.

En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, à ses frais.

Seuls les gros travaux sont à la charge de la communauté.

La modification des usages exclusifs est exclue sans l'accord exprès des propriétaires concernés.

CHAPITRE V

LES CONTRIBUTIONS, CHARGES ET FRAIS

COMMUNS

5.1 Définition - Répartition

La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre chaque copropriétaire sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.

5.2 Contributions

Chaque copropriétaire doit verser sur les instructions de l'administrateur les 15 premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires. S'il y a un solde créditeur, il est porté en compte en déduction du prochain versement, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

Le copropriétaire qui ne verserait pas sa contribution dans les délais fixés est passible d'une pénalité de retard fixée à 8 % l'an. En outre l'administrateur, en vertu de l'article 712 i, alinéa 2 du CCS peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux du débiteur.

5.3 Charges et frais communs

Ils comportent, en particulier :

- a) *les dépenses nécessitées par l'entretien courant, les réparations et la réfection des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs;*
- b) *les frais d'administration générale ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur;*
- c) *l'électricité des locaux communs et des extérieurs;*
- d) *les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;*
- e) *Les primes d'assurances collectives et obligatoires ainsi que celles prévues par l'article 6.14 litt p. du présent règlement.*

5.4 Chauffage

Les frais de chauffage central, (coût du combustible et autres dépenses conformes aux usages en vigueur) se répartissent entre les copropriétaires selon la consommation de chacun, sur la base de compteurs calorimétriques individuels.

5.5 Eau

La consommation d'eau fait l'objet de compteurs individuels.

5.6 Fonds de rénovation

Le fonds de rénovation a pour but d'assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.

Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée des copropriétaires et obligatoire pour chaque copropriétaire, ainsi que par le produit de la location éventuelle des parties communes et par les intérêts du capital.

L'assemblée des copropriétaires décide du placement des contributions en valeurs pupillaires et de l'utilisation du fonds.

5.7.

Chaque unité de logements assumera les frais de réfection et d'entretien des toitures et façades pour les bâtiments qui la concerne, soit :

- unité de logements comprenant les lots 1 à 6,*
- unité de logements comprenant les lots 8 et 9,*
- unité de logement comprenant le lot 10,*
- unité de logement comprenant le lot 11.*

Les frais d'entretien et de réparation des murs extérieurs et des toits des garages seront supportés par l'ensemble des propriétaires, proportionnellement aux millièmes.

CHAPITRE VI

ORGANISATION

6.1 Organes de la communauté

Les organes de la communauté sont :

A - l'assemblée des copropriétaires

B - l'administrateur

A - L'assemblée des copropriétaires

6.2 *L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi et le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou de membres pris individuellement.*

6.3 Réunion - Présidence

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture des comptes annuels, à l'endroit et à l'heure fixés par l'administrateur.

Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en décide pas autrement.

6.4 Convocations et communications

L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre recommandée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.

Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires.

L'assemblée des copropriétaires doit être convoquée par l'administrateur si les copropriétaires disposant du cinquième des parts en font la demande écrite.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque copropriétaire doit communiquer une adresse de son domicile à l'administrateur. Si le lot constitue le logement de famille au sens de l'art. 169 du CCS, une adresse du conjoint sera également communiquée à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à ces adresses, est réputée valable.

6.5

Procès-verbal

Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée des copropriétaires. Les décisions font l'objet d'un procès-verbal.

6.6

Exercice du droit de vote

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un lot, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant mandaté.

Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la double majorité (6.11) il est tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.

Toute décision de l'assemblée des copropriétaires peut être remplacée par un accord écrit de chaque copropriétaire.

L'administrateur non copropriétaire n'a qu'une voix consultative.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de participer à l'assemblée des copropriétaires n'appartient qu'à l'usufruitier. Celui-ci est responsable envers le copropriétaire s'il ne prend pas ses intérêts en équitable considération.

6.7

Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.

6.8

Quorum

L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer valablement que 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.

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

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

S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habile à prendre des décisions, chaque copropriétaire et l'administrateur peuvent demander au juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaire.

6.9

Majorité simple

Sous réserve des dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre majorité (6.10, 6.11, 6.12), l'assemblée des copropriétaires prend ses décisions à la majorité des votes exprimés (en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte), notamment pour :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, l'article 647 b du CCS étant réservé;
- b) nommer et révoquer l'administrateur, ainsi que fixer la rémunération, l'article 647 b du CCS étant réservé;
- c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur;
- d) approuver chaque année le budget, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
- e) créer le fonds de rénovation et fixer la contribution annuelle des copropriétaires;
- f) donner décharge à l'administrateur;
- g) ratifier la conclusion des polices d'assurances d'intérêt commun;

- h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (art. 712 t al. 2 du CCS);
- i) autoriser l'administrateur à louer ou faire louer des locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués;
- j) désigner éventuellement l'organe de contrôle.

6.10

Majorité absolue

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 c du CCS);
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649 b al. 2 du CCS);
- c) autoriser un copropriétaire à requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i al. 2 du CCS), l'article 6.14 litt. n étant réservé.

6.11

Double majorité

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :

- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (art. 712 g al. 3 du CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712 g al. 2 du CCS;
- b) les actes d'administration importants (Art. 647 b du CCS);
- c) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647 d du CCS),
- d) tout changement de destination d'un lot (4.3) et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

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. (majorité qualifiée).

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.

6.12

Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) *les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à rendre l'usage plus aisé (art. 647 e du CCS). 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 être aussi 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;*
- b) *les aliénations, constitutions de droits réels ou changements de destination s'agissant des parties communes (art. 648 al. 2 du CCS). Si une part de copropriété est grevée de droits de gage ou de charges foncières, le copropriétaire ne peut plus grever la chose elle-même de tels droits ;*
- c) *les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712 g al. 1 et 2 du CCS);*
- d) *la création et la modification d'un droit d'usage exclusif exercé sur une partie commune.*

B - l'administrateur

6.13

Election

L'assemblée des copropriétaires élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée des copropriétaires, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (art. 712 litt. r al. 1 du CCS).

6.14

Attributions

L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

- a) *il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires;*

- b) *il établit éventuellement un règlement de maison;*
- c) *il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble;*
- d) *il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes;*
- e) *il répartit les charges et les frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovations;*
- f) *il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires; il utilise un compte bancaire à son nom ou à celui de la communauté pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation;*
- g) *il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci;*
- h) *il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles;*
- i) *il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires;*
- j) *il renseigne les copropriétaires qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble;*
- k) *il convoque l'assemblée des copropriétaires conformément aux articles 6.3 et 6.4;*
- l) *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 présent règlement et le règlement de la maison éventuel soient observés;*
- m) *il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part au fonds de rénovation et aux charges;*
- n) *il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges et au fonds de rénovation; il exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire;*
- o) *il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être;*
- p) *il conclut les contrats d'assurance sous réserve de la ratification de l'assemblée des copropriétaires. (6.9 litt. g).*

Les dispositions de l'article 4.5 a à g sont en outre rappelées.

6.15

Représentation

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.

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.

6.16

Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur.

6.17

Le contrôle

L'assemblée des copropriétaires peut désigner un ou des contrôleurs aux comptes.

CHAPITRE VII**CONSTITUTION DE DROITS REELS ET****PERSONNELS****ALIENATION ET LOCATION DES PARTS**

7.1

**Constitution de droits réels et personnels -
Aliénation et location des parts**

Le copropriétaire qui aliène son lot en avise l'administrateur.

Le copropriétaire qui loue sa part doit donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à les respecter. Il demeure responsable de tout manquement de son locataire. Cette disposition s'applique de la même manière en cas de sous-location.

L'acquéreur d'une part est tenu solidairement avec l'aliénateur du paiement de la part contributive aux charges incombant à ce dernier et échues au moment de l'aliénation.

Le bailleur ou constituant d'un droit d'usufruit ou d'habitation demeure solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire, du sous-locataire, de l'usufruitier ou du bénéficiaire du droit d'habitation. Il est débiteur de la quote-part afférente à sa part dans les charges définies au présent règlement, comme s'il l'occupait personnellement.

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

CHAPITRE VIII

EXCLUSION

8.1

Exclusion

Un copropriétaire peut être exclu de la communauté s'il viole gravement et de façon réitérée ses obligations envers elle, ou si lui-même, les personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux dont il répond, se comportent à l'égard des copropriétaires ou d'habitants d'autres lots d'une manière telle que l'on ne saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté.

8.2

Motifs

L'exclusion peut être prononcée notamment pour les motifs suivants :

- a) *lorsque le copropriétaire viole gravement et de manière réitérée son obligation d'entretenir, de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect du bâtiment en souffre;*
- b) *lorsqu'il s'oppose résolument à des travaux de restauration et de rénovation des parties communes, auxquelles on accède par ses propres locaux;*

- c) *lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires et s'oppose à la remise en état des lieux ou refuse de réparer les dommages;*
- d) *lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible par leur comportement, une vie commune entre voisins, conforme au bon usage;*
- e) *lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés de l'administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.*

8.3

Procédure

L'exclusion est prononcée par le Juge, dans les formes de la procédure ordinaire. La demande doit être décidée à la majorité absolue de tous les copropriétaires, sans tenir compte de la voix de celui qui doit être exclu.

CHAPITRE IX

ELECTION DE DOMICILE ET DIVERS

9.1

For

Faute de domicile dans le canton, le copropriétaire, les titulaires de droits réels et personnels et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au greffe du tribunal du district du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les actes constitutifs de droits réels restreints, il sera prévu une élection de domicile au lieu de situation de l'immeuble, de même pour le baux à loyer.

9.2

Divers

Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code Civil Suisse en général sont applicables.

TABLEAU DES PARTS DE COPROPRIETE

9.3

<u>LOTS</u>	<u>TABLEAU DES PARTS</u>	<u>MILLIEMES</u>
UN (feuillet 197-1)	<u>Sous-sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 4,5 pièces d'environ 145 m ²	78
DEUX (feuillet 197-2)	<u>Sous-sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 4,5 pièces d'environ 145 m ²	75
TROIS (feuillet 197-3)	<u>Sous-sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 4,5 pièces d'environ 145 m ²	75
QUATRE (feuillet 198-4)	<u>Sous-Sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 4,5 pièces d'environ 145 m ²	75
CINQ (feuillet 197-5)	<u>Sous-Sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 4,5 pièces d'environ 145 m ²	75
SIX (feuillet 197-6)	<u>Sous-Sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 4,5 pièces d'environ 145 m ²	75
SEPT (feuillet 197-7)	<u>Rez inférieur et Rez supérieur</u> appartement de 5,5 pièces d'environ 266 m ²	115
HUIT (feuillet 197-8)	<u>Sous-Sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 5,5 pièces d'environ 168 m ²	90
NEUF (feuillet 197-9)	<u>Sous-Sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 5,5 pièces d'environ 168 m ²	90
DIX (feuillet 197-10)	<u>Sous-Sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 5,5 pièces d'environ 168 m ² <u>Sous-Sol</u> garage double d'environ 32 m ²	96
ONZE (feuillet 197-11)	<u>Sous-Sol - Rez-de-chaussée - Etage</u> appartement de 5,5 pièces d'environ 168 m ² <u>Sous-Sol</u> garage double d'environ 32 m ²	96
DOUZE (feuillet 197-12)	Garage double d'environ 32 m ²	12
TREIZE (feuillet 197-13)	Garage double d'environ 32 m ²	12

QUATORZE (feuillet 197-14)	Garage double d'environ 28 m ²	12
QUINZE (feuillet 197-15)	Garage d'environ 17 m ²	6
SEIZE (feuillet 197-16)	Garage d'environ 17 m ²	6
DIX-SEPT (feuillet 197-17)	Garage d'environ 17 m ²	6
DIX-HUIT (feuillet 197-18)	Garage d'environ 17 m ²	6
Total	(mille/millièmes)	1000 =====

ADOpte lors de l'assemblée constitutive de la propriété par étages, à
YVERDON-LES-BAINS, le 7 août 2001.

[Signature]
C. Morel
Robert B. →

Légalisation numéro 10'702.- _____

Le notaire Pierre **GUIGNARD**, à Yverdon-les-Bains, pour le district d'Yverdon, atteste la vérité des signatures apposées ci dessus de « Robert Leuba » au nom de la société « Jacques Leuba SA », « Bernard Morel » et « Carine Morel ». _____

YVERDON-LES-BAINS, le SEPT AOUT deux mil un. _____



[Signature]