

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION
DE LA ZONE COMMUNE

Chapitre I

Principes et éléments constitutifs

1. Objet

Le présent règlement a pour objet les biens-fonds désignés comme suit au registre foncier :

=====

COMMUNE DE MIES
Les Hutins de Travers

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface</u>
88	7	pré-champ	1061 m ²
	8	pré-champ	505 m ²
		surface totale	1566 m ²

=====

COMMUNE DE MIES
Les Hutins de Travers

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface</u>
932	7	pré-champ	172 m ²
	8	pré-champ	636 m ²
		surface totale	808 m ²

=====

COMMUNE DE MIES
Les Hutins de Travers

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface</u>
933	7	pré-champ	805 m ²

=====

COMMUNE DE MIES
Les Hutins de Travers

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface</u>
934	8	pré-champ	85 m ²

=====

COMMUNE DE MIES
Les Hutins de Travers

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface</u>
935	7	pré-champ	1380 m ²

=====

08

=====
COMMUNE DE MIES
Les Hutins de Travers

<u>Parcelle</u>	<u>Feuille</u>		<u>Surface</u>
936	7	pré-champ	230 m ²

=====

2. Dépendance

Ces biens-fonds dits « zone commune » sont des dépendances des parcelles 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930 et 931 de Mies, dites « parcelles principales ».

Le lien de dépendance ne peut être supprimé qu'en vertu d'une décision unanime des propriétaires des parcelles principales.

Les propriétaires des parcelles principales ne peuvent disposer des biens-fonds dépendant que d'un commun accord.

3. Copropriété

Chacun des propriétaires des parcelles principales est en même temps copropriétaires de la zone commune pour 1/28 (un vingt-huitième).

La copropriété est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 646 et suivants du Code Civil suisse.

Ce règlement est mentionné au registre foncier du district de Nyon.

Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit. L'acquisition d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du présent règlement.

4. Eléments constitutifs de la zone commune

Le zone commune comprend, notamment:

- les voies d'accès aux bâtiments construits sur les parcelles principales,
- le mur anti-bruit,
- les places de stationnement, sous réserve de celles qui font l'objet d'un usage exclusif en vertu de servitudes inscrites au Registre foncier,
- les cheminements piétonniers,
- les places de jeux et leurs installations,
- les plantations et clôtures,

et toutes leurs parties intégrantes telles que les canalisations, bancs, luminaires, bornes et autres ouvrages aménagés sur la zone commune.

Chapitre II

Jouissance de la zone commune

5. Règle générale

Chaque copropriétaire a un droit de jouissance collectif sur la zone commune.

Il doit user des parties communes de la zone selon leur destination en veillant à ne provoquer aucune gêne pour autrui.

6. Modifications et travaux

Aucun copropriétaire ne peut de son propre chef modifier l'utilisation de la zone commune, ni exécuter des travaux ou des plantations sur celle-ci.

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.

7. Bruits, odeurs, fumées

Il est interdit d'exercer sur la zone commune une activité susceptible d'importuner les autres copropriétaires ou de leur causer un dommage, notamment de provoquer du bruit ou de répandre des odeurs ou fumées pouvant les incommoder.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des copropriétaires, est formellement interdit.

En cas de litiges sur les nuisances éventuelles provoquées par un copropriétaire, le règlement de police de la commune de Mies est applicable par analogie.

8. Dépôt et stationnement

Le dépôt d'objets quelconques ou le stationnement prolongé et régulier de véhicules en dehors des places réservées à cet effet est interdit sur la zone commune.

Les ordures ménagères doivent être déposées dans les conteneurs prévus pour cet usage.

9. Responsabilité

Tout copropriétaire est civilement responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, ou celles de personnes ou de choses dont il répond, et est tenu de réparer à ses frais les dégâts qui en résultent.

Chapitre III

10. Charges de la copropriété

A. En général

Les charges de la copropriété sont supportées par les propriétaires de chaque parcelle principale, à concurrence de 1/28ème (un vingt-huitième) par parcelle principale.

B. Définition

Les charges et les frais communs comportent, en particulier :

- les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes des biens-fonds,
- les dépenses nécessitées par l'achat, la pose, l'entretien courant, par les réparations et réfections des installations et ouvrages qui font parties intégrantes de la zone commune,
- les frais d'administration générale, ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur,
- les primes d'assurances éventuelles, telles que, par exemple, celles concernant les ouvrages sis sur la zone commune.

C. Contributions, soit charges et constitution du fonds de réserve

Chaque copropriétaire doit verser sur les instructions de l'administrateur les 15 premiers jours de chaque semestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes et une contribution au fonds de réserve.

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.

Le fonds de réserve ne peut être utilisé que pour des travaux de rénovation importants. L'assemblée des copropriétaires décide de la mise à contribution de son propre fonds de réserve, ainsi que du placement des montants objet du fonds de réserve.

Chapitre IV

Organisation

11. Organes

Les organes de la communauté sont

- a. l'assemblée des copropriétaires
- b. l'administrateur
- c. le contrôle

A. L'assemblée des copropriétaires

12. Compétence

L'assemblée de copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions qui concernent la zone commune et qui, d'après la loi ou le présent règlement, ne relèvent pas de l'administrateur ou de membres individuellement.

13. Réunion

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels, à la demande de l'administrateur ou de cinq copropriétaires.

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

14. Convocations et communications

L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur au minimum vingt jours à l'avance, par lettre recommandée adressée 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 cinq 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.

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. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, est réputée valable.

15. 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.

16. Exercice du droit de vote

Chaque parcelle principale a droit à une voix, quel que soit le nombre de propriétaires de dite parcelle.

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

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.

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

17. Quorum

L'assemblée ne peut délibérer valablement que si la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés; si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion est convoquée, où le tiers des copropriétaires au moins doivent être présents ou représentés.

18. Majorités

Le quorum étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas mentionnés ci-dessous.

Elle statue à la majorité de tous les copropriétaires sur les travaux d'entretien, de réfection ou de transformation de la zone commune ou des installations qui s'y trouvent.

Sous réserve des dispositions de l'article vingt-six ci-après, l'approbation des trois quarts de tous les copropriétaires est nécessaire pour les modifications du présent règlement.

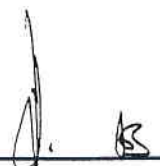
L'assemblée des copropriétaires statue à l'unanimité sur les aliénations, la constitution de droits réels ou les modifications dans la destination de la zone commune ou d'une partie importante de celle-ci.

B. L'administrateur

19. Désignation

L'administrateur est désigné par l'assemblée des copropriétaires. Le mandat de l'administrateur est d'une année et est renouvelable.

L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale.



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 CCS).

20. Attributions

L'administrateur :

- exécute tous les actes d'administration de la zone commune ;
- prend les mesures d'urgence commandées par les circonstances pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble ;
- établit éventuellement un règlement d'utilisation ;
- surveille ou fait surveiller l'utilisation de la zone commune ;
- fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes ;
- paie les frais qui incombent à la communauté des copropriétaires, encaisse les sommes dues à celle-ci, gère les fonds qu'il détient, notamment le fonds de réserve ;
- répartit les charges communes entre les copropriétaires ;
- tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, des registres et de toutes pièces utiles ;
- convoque l'assemblée des copropriétaires ;
- présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires ;
- représente la communauté envers les tiers dans les limites de ses attributions.

L'administrateur est habilité à intenter des poursuites pour recouvrer les sommes dues à la communauté par un copropriétaire ou par un tiers et à recevoir les notifications destinées à la communauté des copropriétaires.

D. Le contrôle

21. Désignation

L'assemblée des copropriétaires désigne chaque année un ou des contrôleurs des comptes et de la gestion de l'administrateur.

Chapitre V

Aliénation, location, usufruit, droit d'habitation, gage immobilier

22. Location, usufruit

Le présent règlement est opposable aux usufruitiers et locataires d'une parcelle principale.

Le locataire ou l'usufruitier d'une des parcelles principales peut user de la zone commune comme un copropriétaire. Il doit être informé des dispositions du présent règlement. Toutefois, le propriétaire de la parcelle principale demeure seul responsable de tout manquement de son locataire ou de l'usufruitier.

Le copropriétaire demeure également seul responsable du paiement de la quote-part des frais communs et de la contribution au fonds de réserve.

23. Aliénation

Un copropriétaire ne peut aliéner sa part de la zone commune indépendamment de la parcelle principale dont elle dépend et inversement. L'acquéreur d'une parcelle principale acquiert automatiquement une part de 1/28ème (un vingt-huitième) de la zone commune.

Le copropriétaire qui aliène sa parcelle principale en avise l'administrateur. Dans cette hypothèse, l'acheteur est tenu solidairement avec l'aliénateur du paiement de la quote-part des frais communs.

L'aliénateur perd tout droit au fond de réserve.

24. Gage immobilier

Les parts de copropriété et la zone commune resteront libres de tout gage immobilier.

25. Droit de préemption

Les copropriétaires n'ont pas le droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part de copropriété de la zone commune.

Ils ne peuvent exiger le partage de la propriété de la zone commune.

Chapitre VI

26. Charges foncières

Les parcelles principales, de même que les parcelles de dépendance 932, 933, 934, 935 et 936 sont intéressées aux charges foncières suivantes inscrites au registre foncier en faveur de la parcelle 191 de Mies et dont les propriétaires concernés assument solidairement les obligations qui en résultent :

Obligation de remettre en état et d'entretenir le chemin des Crénées, valeur de rachat totale de Fr. 30'000.--, RF No 00/2065 ;

Obligation de planter et d'entretenir une haie vive, valeur de rachat totale de Fr. 20'000.--, RF No 00/2066 ;

Obligation de végétaliser et de planter des arbres de haute tige, valeur de rachat totale de Fr. 100'000.--, RF No 00/2067.

En relation avec ces charges foncières, l'administrateur désigné par les copropriétaires devra, notamment :

- veiller au respect des obligations résultant pour les fonds servants des charges foncières précitées ;
- exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes ;
- payer les frais qui incombent aux propriétaires des fonds servants ;
- répartir les charges entre lesdits propriétaires ;
- représenter les propriétaires des fonds servants envers les tiers, dans les limites de ses attributions.

L'administrateur est habilité à intenter des poursuites pour recouvrer les sommes dues par l'un des propriétaires ou par un tiers et à recevoir les notifications destinées aux propriétaires des fonds servants.

Le présent article ne peut être modifié qu'avec le consentement du propriétaire du fonds dominant de dites charges foncières.

Chapitre VII

27. Arbitrage

Tout litige entre copropriétaires sera soumis à un arbitre unique, conformément au concordat intercantonal sur l'arbitrage. Le for de l'arbitrage sera à Mies.

Nyon, le 25 avril 2002



Légalisation No 8'862 _____

Je soussigné Charles-Edouard **HENRIOD**, notaire à Nyon pour le district de ce nom, atteste l'authenticité des signatures apposées ci-dessus par Me Dominique **BURNIER**, domicilié à Prangins et M. Manfred **LOER**, domicilié à Zoug. _____

Nyon, le vingt-cinq avril deux mille deux. _____

