

CLOS-SOLEIL "C"

LEYSIN

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

Désignation et division de l'immeuble

Article 1

Le présent règlement de copropriété concerne le bien-fonds ci-après désigné, soumis au régime de la propriété par étages:

<u>Parcelle</u>	<u>Folio</u>	<u>COMMUNE DE LEYSIN</u>	<u>Surface</u>	<u>Estimation</u>
		<u>CLOS</u>	<u>a. ca.</u>	<u>fiscale</u>
1474	9	pré-champ	27 24	en revision

L'immeuble susdésigné est libre de servitude.

Article 2

L'immeuble est divisé en 46 parts de copropriété numérotées de 1 à 46 selon tableau ci-annexé.

Article 3

Chaque lot comprend les parties privées qui s'y rapportent et une quote-part indivise des parties communes.

CHAPITRE II

Parties communes

Article 4

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires. Elles comprennent notamment:

- la totalité du sol du bien-fonds, sous réserve du droit d'utilisation de deux parcelles de terrain en faveur des propriétaires des deux appartements du rez inférieur, selon plan de copropriété d'étages, (zone verte et rouge),
les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la copropriété,
- les arbres, plantations, places de jeux, bassins et ornements divers,
- les fondations de l'immeuble, les murs de soutènement, les murs porteurs et de refend,
- les dalles,
- les murs et cloisons séparant les propriétés par étages ou les parties communes des parties privées,
- les façades avec leur revêtement et leurs ornements,
- les barres d'appui, les balustrades et les entourages des balcons,
- les fenêtres et vitrages des parties communes,
- le toit avec sa charpente,
- le hall d'entrée de l'immeuble avec les portes et les sonneries d'appel,
- les escaliers, boîtes aux lettres, paliers d'étage et leur aménagement
- les locaux de service à disposition des copropriétaires ou du concierge: chaufferie, buanderie, local pour l'étendage et le séchage du linge, local à poussettes, bicyclettes, skis et luges,
- les caves,
- les ascenseurs y compris la machinerie,
- les couloirs, corridors et portes des parties communes,
- la citerne à mazout,
- les coffres, gaines et conduits servant à l'ensemble de l'immeuble ainsi que les cheminées,
- ferblanterie, chénaux et colonnes,
- l'installation du chauffage central et de distribution d'eau chaude jusqu'à l'entrée de chaque appartement, ainsi que les conduites, colonnes, tuyauterie et installation de l'électricité, du gaz, du téléphone, de l'antenne TV et radio, toujours jusqu'à l'entrée de chaque appartement,
- tous les compteurs généraux ainsi que les compteurs individuels servant à la répartition des charges communes.

Parties privées

Article 5

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif des copropriétaires. Elles comprennent notamment:

- le revêtement du plafond et des murs: plafond suspendu, gypserie, peinture, tapisserie ou tout autre revêtement tel que lambris, faïence, marbre, enduits spéciaux et éléments décoratifs,
- les cloisons intérieures et les galandages, à l'exclusion des murs porteurs ou de refend,
- les balcons et le revêtement du sol des balcons,
- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires,
- les fenêtres, portes-fenêtres, volets à rouleaux,
- les stores à lamelles devant les balcons et leur mécanisme,
- les installations de cuisine,
- les installations sanitaires et la robinetterie,
- les installations électriques, téléphoniques et de radio ou TV, avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur de l'appartement seulement,
- l'installation du chauffage central, de l'eau chaude et froide, du gaz (conduites, tuyaux et radiateurs), mais à l'intérieur seulement de l'appartement,
- la porte palière avec le tapis-brosse et le dispositif de sonnerie.

CHAPITRE III

Usage des parties communes et des parties privées

Dispositions générales

Article 6

Tout copropriétaire est responsable, à l'égard de tout autre copropriétaire et de la communauté, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou occupant quelconque de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

Article 7

Les appartements ne peuvent servir qu'à l'habitation par des personnes de bonnes moeurs, à l'exclusion de toute autre utilisation industrielle ou artisanale et, notamment, tout commerce de location de chambres meublées.

Les professions libérales sont admises; cependant il ne pourra être exercé dans l'immeuble une profession qui s'y pratique déjà sans l'accord préalable du ou des copropriétaires intéressés. Les bureaux sont utilisés conformément à un usage normal, spécialement en ce qui concerne les heures d'ouverture.

Un appartement ne peut être transformé en bureau sans une autorisation expresse accordée à la majorité des copropriétaires.

Article 8

L'assemblée des copropriétaires peut, par décision prise à la majorité de tous les propriétaires par étage de l'immeuble, établir un règlement de maison comportant des prescriptions plus détaillées sur l'usage des parties communes et privées.

Usage des parties communes

Article 9

Chaque copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire s'oblige à se conformer aux règlements internes de la maison, notamment pour l'utilisation de l'ascenseur, de la chambre à lessive; de l'étendage, des places, places de parc et jardins, le battage des tapis, etc.

Chaque copropriétaire devra, dès qu'il en aura connaissance, informer l'administrateur de tout accident ou dégradation fortuite survenu à l'immeuble ou à une partie commune.

Les dégradations qui sont faites par un copropriétaire, son locataire, son employé ou une personne se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais du dit propriétaire.

Il est interdit d'encombrer l'entrée, les paliers, escaliers, couloirs et corridors de l'immeuble, n'y d'y laisser séjourner des objets quelconques, n'y d'grer des bicyclettes, chars, voitures d'enfants ou autres.

Article 10

L'indication des noms des copropriétaires sur les boîtes aux lettres et les portes palières se fera de façon uniforme par les soins de l'administrateur.

Article 11

L'entretien du jardin est à la charge de la communauté.

Usage des parties privées

Article 12

Chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager ses locaux, sous les réserves suivantes:

- a) Travaux: Si un copropriétaire désire modifier la distribution intérieure de ses locaux, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou de celui désigné par l'assemblée. Les honoraires de ce dernier seront à sa charge. Il sera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, de toutes les dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Toute modification des murs porteurs et de ceux de division interne entre les locaux appartenant à des propriétaires différents est interdite. La majorité des copropriétaires peut toutefois l'autoriser, pour autant que tous les propriétaires des lots touchés soient consentants.

- b) Changement de destination: Le changement de destination des lots devra préalablement être accepté par la majorité des copropriétaires dans une assemblée réunissant le quorum prévu à l'article 22.

- c) Réparation et entretien: les copropriétaires doivent permettre, sans indemnité, l'étude et l'exécution de toute réparation dans les locaux ou dans l'immeuble. A cet effet, ils doivent laisser libre accès à leurs locaux. Il en est de même pour toute modification ou installation que l'ensemble des copropriétaires est contraint d'exécuter par raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure.

Chaque copropriétaire est tenu d'entretenir ses locaux et d'assurer l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble. Il veillera notamment à entretenir les canalisations et la robinetterie.

- d) Tranquillité: Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs locataires, de leur personnel, etc.

L'usage des appareils (radio, télévision, etc.) est soumis à l'observation du règlement de police de la commune. Il ne doit pas gêner les voisins.

- e) Harmonie de l'immeuble: Les portes, les fenêtres, les stores les balustrades et tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés en la forme ou la teinte sans le consentement de l'administrateur et sous réserve de l'approbation par l'assemblée.

- f) Utilisation des fenêtres et balcons: Il est interdit de secouer et de brosser des tapis ou d'autres objets quelconques par les fenêtres et balcons.

Il est interdit d'étendre ou d'exposer du linge aux fenêtres et sur les balcons, et, d'une façon générale, d'étendre ou d'exposer aux fenêtres ou de placer sur les balcons quoi que ce soit qui puisse détériorer ou enlaidir les façades ou choquer la vue depuis l'extérieur et nuire à l'esthétique de la propriété.

Les vases et caisses à fleurs déposés sur les fenêtres et sur les balcons doivent être pourvus de récipients étanches.

- g) Matières dangereuses: Le copropriétaire ne pourra entreposer dans ses locaux aucune matière ou liquide explosif ou pouvant représenter des dangers d'incendie ou autre.
- h) Animaux: Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne donnent pas lieu à des plaintes.
- i) Gel: Le copropriétaire prendra toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations d'eau et du chauffage.
- j) Enseignes: Il ne pourra être placé sur la façade, sur le toit de l'immeuble ou dans la propriété, aucune enseigne ou écriteau quelconque, sans l'accord de l'administrateur.
- k) Antennes: Une antenne commune de télévision est installée sur le toit. L'installation d'antennes particulières extérieures

1) Surcharge des planchers : Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers de manière à ne pas compromettre leur solidité, ni lézarder les plafonds.

CHAPITRE IV

Répartition des charges

Article 13

Les frais communs d'entretien et d'administration sont à la charge des copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts.

Ils comprennent notamment les frais d'entretien, de conciergerie, d'eau, d'électricité pour les locaux communs, les contributions publiques, les impôts à la charge de l'ensemble des copropriétaires, les primes d'assurance, les frais d'administration.

Article 14

Un fonds de rénovation sera créé en vue des réfections importantes et futures.

Chaque année, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires déterminera la contribution à ce fonds.

Le fonds de rénovation sera placé en des valeurs sûres (carnets d'épargne). Aucun copropriétaire n'aura le droit de reprendre sa part à ce fonds.

En revanche, il pourra et devra céder cette part à l'acquéreur de son étage.

L'administrateur ne pourra disposer du fonds de rénovation qu'après décision de l'assemblée des copropriétaires.

Article 15

Les copropriétaires verseront à l'administrateur, dans le courant du premier mois de chaque trimestre, les provisions et acomptes fixés dans les prévisions et acceptés par l'assemblée.

Le solde débiteur de l'exercice précédent sera payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. Les copropriétaires qui ne verseraient pas leurs contributions dans ces délais seront passibles d'une pénalité de retard fixée à 5%. En outre, la communauté, en vertu des articles 712 i) et k) CCS, pourra requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part du copropriétaire débiteur ou saisir le mobilier garnissant les locaux de ce dernier.

Article 16

Les frais de chauffage et d'eau chaude seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au cube des locaux, selon l'usage.

Ces frais comprennent notamment le mazout, l'électricité, le nettoyage et l'entretien des installations et les frais d'administration.

Les copropriétaires sont tenus de verser trimestriellement un montant déterminé pour couvrir leur participation à ces frais.

Chaque année, à la fin de la période de chauffage, un décompte sera établi et tenu à la disposition des copropriétaires, avec pièces justificatives.

Chaque intéressé recevra un décompte pour sa part; le supplément ou la ristourne éventuel sera réglé dans les trente jours suivant l'envoi du décompte.

CHAPITRE V

Organisation

A. Assemblée générale

Article 17

L'assemblée générale est l'organe suprême de la communauté. Elle est notamment compétente pour :

1. régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur,
2. nommer l'administrateur et surveiller son activité,
3. nommer un délégué ou un comité pour conseiller et surveiller l'administrateur,
4. approuver chaque année le devis des frais annuels, les compte et la répartition des frais entre les copropriétaires, fixer le montant des acomptes trimestriels,
5. donner décharge à l'administrateur de sa gestion et au délégué (ou au comité) de son mandat,
- 6) trancher les recours de copropriétaires contre les décisions de l'administrateur,
- 7) déterminer les contributions au fonds de rénovation, décider du placement et de l'utilisation de ce fonds,
- 8) assurer le bâtiment contre l'incendie et d'autres risques, et conclure les assurances responsabilité civile usuelles, en outre obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux, à payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

Article 18

L'assemblée est convoquée par l'administrateur chaque fois que cela lui paraît utile, mais au moins une fois par an, avant le trente juin.

L'administrateur est tenu de convoquer l'assemblée générale dans les trente jours, ou plus rapidement en cas d'urgence, sur demande du délégué (ou du comité) ou du quart des copropriétaires représentant le quart des voix.

La convocation a lieu par avis individuel adressé à chaque copropriétaire d'étage, au moins dix jours à l'avance.

Article 19

L'assemblée est présidée par l'administrateur, sauf s'il en est décidé autrement.

Ses décisions sont consignées dans un procès-verbal conservé par l'administrateur ou par une autre personne désignée par l'assemblée.

Article 20

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un autre copropriétaire ou par un tiers moyennant un pouvoir écrit.

Article 21

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant.

Article 22

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal au nombre de pour mille correspondant à sa part.

Article 23

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts sont présents ou représentés.

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

La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, sont présents ou représentés.

S'il n'est pas possible de réunir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Article 24

Majorité

I. Simple

La majorité simple des copropriétaires d'étages présents ou représentés peut valablement statuer sur les objets suivants:

- 1) règlement des affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur (art. 647b réservé);
- 2) nomination et révocation de l'administrateur et fixation de sa rémunération (art. 647b réservé);
- 3) élection d'un comité ou d'une délégation des propriétaires de la
- 4) édicter des prescriptions dans un règlement de maison;
- 5) approbation chaque année du devis des frais annuels, des comptes et de la répartition des frais entre les copropriétaires;
- 6) décharge à l'administrateur;
- 7) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
- 8) conclusion des polices d'assurances d'intérêt commun;
- 9) décision d'autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (art. 712t/2 C.C.S.)

II. Qualifiées

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- 1) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection (art. 647c/C.C.S.);
- 2) l'autorisation d'intenter action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649b/2).

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

- 1) les adjonctions et modifications du présent règlement (art. 712g/3 C.C.S.);
- 2) les actes d'administration importants (art. 647b C.C.S.);
- 3) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647d C.C.S.)

IV. Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- 1) les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (art. 647e C.C.S.);
- 2) l'aliénation, la constitution de droits réels ou le changement dans la destination de la chose (art. 648/2 C.C.S.).

B. L'administration

Article 25

L'assemblée générale élit l'administrateur pour une année ou plus et fixe sa rémunération.

L'administrateur peut être copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale; il est rééligible.

Le présent règlement est applicable à l'administrateur pour tout ce qui le concerne. Toutefois, si l'assemblée modifie sans son accord les dispositions se rapportant à ses fonctions, il pourra résilier immédiatement son mandat pour juste motif.

Article 26

Les fonctions de l'administrateur sont notamment les suivantes :

- il gère l'immeuble,
- il exécute les décisions prises par l'assemblée,
- il faut exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes,

- il choisit le concierge et lui donne des ordres,
- il fait observer le règlement général et les règlements de maison,
- il perçoit les contributions que les copropriétaires doivent payer à la communauté, les administre et les utilise conformément à leur destination,
- il veille à la conservation de l'immeuble, de ses parties intégrantes et de ses accessoires et donne les ordres adéquats,
- il veille à ce que les installations et parties communes soient utilisées conformément à la présente convention et aux règlements de maison,
- il veille au bon fonctionnement des services de chauffage et eau chaude,
- il prend les décisions d'urgence qui peuvent s'imposer,
- il tient la comptabilité,
- il représente l'immeuble dans les litiges judiciaires,
- il gère le fonds de rénovation,
- il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile,
- il fait rapport chaque année à l'assemblée sur la gestion et les comptes,
- il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges, des frais spéciaux d'entretien, de réparation des travaux, du fonds de rénovation ou autres provisions.

Article 27

L'assemblée générale désigne chaque année un délégué ou un comité de trois membres, choisis parmi les copropriétaires, qui aura pour tâche de collaborer par ses conseils avec l'administrateur, de surveiller son activité, et de faire rapport, chaque année, à l'assemblée générale ordinaire.

CHAPITRE VI

Divers

Article 28

Les copropriétaires ont l'obligation commune d'assurer le bâtiment contre l'incendie, les autres dommages, les dégâts des eaux le bris des glaces des locaux communs et les accidents pour le concierge.

Les suites de la responsabilité civile légale des copropriétaires devront être couvertes pour les parties communes et privées.

Article 29

En cas d'absence prolongée ou si les locaux ne sont pas habités, le copropriétaire doit laisser les clés, soit au concierge, soit à l'administrateur. Il sera responsable, s'il survenait un dommage, du fait de l'impossibilité de pénétrer dans ses locaux.

Article 30

Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui des personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

Article 31

Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de 3 membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges aux tribunaux ordinaires.

Chacune des parties désignera un arbitre; le troisième sera choisi par les deux arbitres, ou, à défaut d'entente, par le Président du tribunal du district d'Aigle.

Article 32

Les copropriétaires font élection de domicile attributif de for et de juridiction au Greffe du tribunal civil du district d'Aigle.

Article 33

Pour tous les cas non prévus par le présent règlement, les dispositions du CCS et du droit suisse en général sont applicables.