

**PROPRIETE PAR ETAGES**  
**REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION**  
**DE LA PPE « LE BRISTOL » A VILLARS-SUR-OLLON**

**Chapitre I**

**Objet et limite du droit**

**Article 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.

**Article 2 : Force obligatoire**

Ce règlement est mentionné au Registre Foncier du District d'Aigle.

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

**Article 3 : Désignation**

Le présent règlement a pour objet le bien fonds désigné comme suit au cadastre de la Commune d'Ollon :

**COMMUNE D'OLLON**  
**En Reuvroz**

3152	299	Pré-champ	30 65
------	-----	-----------	-------

**Chapitre II : Parts de copropriété ou lots**

**Article 4 : Quotes-parts**

*104\**

L'immeuble est divisé en ~~103~~<sup>104\*</sup> parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotés de 1 à 109, selon tableau ci-annexé, lequel fait partie intégrante de l'acte modificatif.

Les quotes-parts sont exprimés en pour mille de la valeur du bien-fonds ; elles figurent sur le dit tableau annexé.

*Mod. RF 2024/17848 du 17.7.2024*

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, lesquels font partie intégrante de l'acte constitutif.

#### Article 5 : Rectifications

Les lots de copropriété fixés avant ou pendant la construction du bâtiment seront vérifiés après l'achèvement des travaux, et, si besoin est, rectifiés, selon procuration ici donnée à l'administrateur désigné.

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

#### Article 6 : Parties privées

Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires :

- a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau annexé ;
- b) les murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes ;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs et balcons, y compris les matériaux d'isolation ;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;
- e) ~~les fenêtres, portes-fenêtres; mod RF 17/1701 du 09.03.2017~~
- f) les toiles de tente et leur mécanisme;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;
- h) les installations électriques avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur du lot seulement ;
- i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit ;
- j) les canalisations intérieures et leurs embranchements, à l'exception de celles de transit;
- k) les radiateurs du chauffage central;
- l) et, en résumé, tout ce qui fait partie intégrante du bâtiment, 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, sans modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La présente désignation est énonciative et non limitative.

## Article 7 : Parties communes

Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires :

- a) la totalité du bien-fonds ;
- b) les murs et clôtures qui délimitent la propriété ;
- c) les espaces, accès, pelouses et jardins ;
- d) les plantations, aménagements, équipements et ornements extérieurs divers ;
- e) les fondations de l'immeuble ;
- f) les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots ;
- g) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements ;
- h) la charpente et le toit ;
- i) les balcons, à l'exclusion du revêtement de leurs sols ;
- j) la soupente de la toiture à usage technique ;
- k) les fenêtres et vitrages des parties communes ;
- l) la ferblanterie, les chenaux et descentes, câbles chauffants ;
- m) le hall et la porte d'entrée de l'immeuble, les escaliers, cages d'escaliers ;
- n) paliers d'étage et leur aménagement ;
- o) les couloirs, corridors et portes des parties communes ;
- p) les locaux de service, notamment : chaufferie, ventilation, etc. avec leurs installations et accessoires ;
- q) la buanderie des propriétaires ;
- r) le local piscine et ses installations (y compris local technique) ;
- s) l'abri PA équipé avec ses accessoires ;
- t) les ascenseurs ;
- u) les canalisations et conduite d'eau, du chauffage, de l'électricité ou du gaz ;
- v) les conduits et câblages pour le téléphone, la télévision jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés ;
- w) les portes d'accès aux locaux de services communs et les parties communes ;
- x) les gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales à l'immeuble ;
- y) les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits, ainsi que les drainages.
- z) les fenêtres et porte-fenêtres *mod. RF 17/1701 du 09 03 2017*

La présente désignation est énonciative et non limitative.

## Chapitre IV Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

### Article 8 : En général

#### **A. Parties privées :**

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement des locaux sur lesquels il exerce un droit exclusif de jouissance et d'administration sous les réserves ci-après :

##### a) Absences :

En cas d'absence, le propriétaire prend toutes 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 étages (notamment gel, fuite d'eau ou gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.)

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.

b) Animaux :

La détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas d'autres copropriétaires. Les copropriétaires éviteront d'attirer tous oiseaux et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

## Article 9 : En particulier

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

### a) Modifications des travaux :

Il est interdit à chaque copropriétaire de modifier la disposition intérieure de son lot, c'est-à-dire sa structure.

b) Bruits – trépidations – odeurs et fumée :

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements ou locaux, troubant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

Aussi bien dans les appartements que dans les autres locaux, il est interdit d'exercer une activité différente de l'affectation prévue susceptible d'importuner les autres copropriétaires ou de leur causer un dommage, comme par exemple de provoquer du bruit ou des trépidations ou de répandre des odeurs ou fumée pouvant les incommoder.

c) Antennes :

L'antenne de télévision installée sur le toit est raccordé à chaque appartement. L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

d) Enseigne :

Il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écritage quelconque, à l'exception de ceux desservant les locaux commerciaux, restaurant et ceci avec l'accord écrit de l'administrateur.

e) Entretien :

Chaque 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.

f) Fenêtres et balcons :

Il ne peut être étendu du linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne peut être posé sur le bord des 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.

g) Gel :

Les copropriétaires prennent toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations de leurs lots.

h) Harmonie et esthétique de l'immeuble :

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

i) Ramonage :

Les cheminées et les appareils qu'elles desservent doivent être ramonés selon les règlements d'usage.

j) Réparations – accès des ouvriers :

Les copropriétaires doivent supporter, sans indemnité ou dommage et intérêts pour pertes de revenu locatif, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux choses communes, qu'elle qu'en soit la durée et si besoin, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller ou faire ces travaux.

k) Responsabilité :

Chaque copropriétaire reste responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses locataires ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) 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.

m) Terrasses :

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses doivent les maintenir ou les faire maintenir en parfait état d'entretien. Ils sont personnellement

responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc. provenant de leur fait directement ou indirectement.

Ils supportent, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèrent nécessaires. En cas de carence, les travaux peuvent être commandés par l'administrateur, à leur frais.

Seuls les travaux résultant d'une usure normale sont à la charge de la communauté des copropriétaires.

n) Toiles de tente et nattes :

La pose, au frais du requérant, de toiles de tente est soumise à l'accord préalable de l'administrateur qui fixe leur couleur et qualité. Le tout doit être entretenu en bon état, aux frais de chaque copropriétaire.

Article 10 : Destinations

Sauf décision contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés.

La destination actuelle est la suivante :

pour les lots 23 à 26, 28, 30 à 35, 37 à 40, 42, 44 à 47, 49, 51 à 54, 56, 58 à 62, 65 à 68, 70, 72 à 75, 77, 79 à 85, 88 à 90, 93 à 97, 102 à 108 : habitation.

pour les lots 1 à 3, 6 à 22, 27, 29, 36, 41, 43, 50, 55, 57, 64, 69, 71 78, 86, 87, 92, 98 à 101 et 109 : commerciale.

pour les lots 4 et 5 : garages parking souterrain, sous forme de copropriété ordinaire.

L'exercice d'une profession libérale ou assimilée est autorisée dans les locaux d'habitation, pour autant que l'activité de cette dernière ne perturbe pas la jouissance des autres copropriétaires.

L'exploitation des locaux commerciaux ne doit pas perturber la tranquillité des habitants. Des affectations spéciales telles qu'un salon de jeu, un commerce érotique, bar ouvert après 22 heures ou discothèque sont interdits.

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

**B. Parties communes :**

Article 11 : En général

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 le concierge de tous les dommages causés aux parties communes dont il a connaissance ou dont il serait responsable.

#### Article 12 : En particulier

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

##### a) Conciergerie

Ce service est assuré par un concierge choisi et engagé par l'administrateur. Un cahier des charges définit les tâches incombant à cette fonction. Les travaux d'entretien, de nettoyage, de déneigement et de jardinage peuvent être éventuellement confiés à des maisons spécialisées.

##### b) Dépôt

Aucun copropriétaire ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes notamment : le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit.

##### c) Piscine

Il est précisé que la piscine fait partie des communs et est mise à la disposition des copropriétaires. L'usage en est gratuit. Les copropriétaires assumeront les frais du personnel d'entretien ainsi que les frais de nettoyage.

##### d) Dommages divers

Les dommages causés aux parties et installations communes par un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux sont réparés à ses frais.

##### e) Jardins et places de parcs

L'entretien des extérieurs, ainsi que les travaux résultant d'une usure normale sont à la charge de la communauté.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de places de parc doivent les entretenir à leurs frais. Ils veillent 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.

Le cas échéant, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administration, à leurs frais.

##### f) Servitudes

Les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la propriété.

### g) Stationnement

Le stationnement de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet.

### h) Abri PA

Chaque lot d'appartement disposera gratuitement d'une cave dans l'abri PA.

## Chapitre V : Charges et frais communs

### Article 13 : Définition – répartition

La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement, étant entendu que les charges sont réparties entre les copropriétaires, proportionnellement aux millièmes attachés à chaque lot.

La grille de répartition des frais de chauffage sera établie par un organisme neutre en tenant compte de l'affectation particulière du bâtiment et un décompte sera présenté séparément chaque année.

### Article 14 : Contributions

Chaque propriétaires doit verser par semestre d'avance, en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les 15 jours suivant l'envoi du décompte le concernant, sa contribution aux charges communes selon le budget fixé chaque année par l'assemblée des copropriétaires.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 8 % l'an. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712 i, alinéa 2, du Code Civil Suisse, 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 de ce dernier.

### Article 15 : Charges

Les charges usuelles et frais communs comportent, en particulier :

- Les dépenses nécessitées par l'entretien courant ainsi que le déneigement, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds, des jardins et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs ;
- Les frais d'administration générale ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur ;
- frais de conciergerie, d'eau, d'électricité des locaux des parties communes ;
- Les contributions de droit public et impôts incomptant à la copropriété ;

- e) Les primes d'assurance collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents concierge, ainsi que ses charges sociales, etc. ;
- f) Les frais de chauffage et de production d'eau chaude y compris ceux de la piscine, ainsi que les frais d'entretien de ces installations.
- g) Les charges inhérentes aux installations des réseaux de télévision interne, à l'antenne parabolique.

#### Article 16 : Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre l'incendie, les dégâts d'eau, les bris de glaces, responsabilité civile et accidents du concierge. L'administrateur est chargé de contacter ces polices au nom de la communauté.

Malgré cela, il est recommandé aux copropriétaires de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile « privée ».

#### Article 17 : Fonds de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation pour 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 et obligatoire pour chaque copropriétaire.

L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de ce fonds. L'administrateur de la copropriété placera ce fonds de rénovation en valeurs pupillaires.

### **Chapitre VI : Organisation :**

#### Article 18 : Organes de la Communauté

Les organes de la communauté sont :

- a) L'assemblée des copropriétaires
- b) L'administrateur
- c) Le contrôle

#### A. L'assemblée des copropriétaires

#### Article 19 : Compétences

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 individuellement.

### Article 20 : Réunion - Présidence

L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels.

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

### Article 21 : Convocation et communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur quinze jours à l'avance, par lettre chargée 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.

A la demande écrite des copropriétaires disposant du cinquième des parts, l'assemblée doit être également convoquée dans la forme prescrite ci-dessus.

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 l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, est réputée valable.

### Article 22 : Procès-verbal

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

### Article 23 : Exercice du droit de vote

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

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

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

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

### Article 24 : Représentation

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.

### Article 25 : Quorum

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 des millièmes de la copropriété de tous les copropriétaires sont réunis.

S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habilitée à prendre des décisions, l'administrateur peut demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

### Article 26 : Majorité

Le Quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).

### Article 27 : Majorité simple

La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants.

- a) Régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, art. 647 b CCS réservé ;
- b) Nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b 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 des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires ;
- e) Fixer la contribution annuelle au fonds de rénovations ;
- f) Donner décharge à l'administrateur ;
- g) Conclure les polices d'assurance d'intérêts commun ;
- h) Autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (article 712 t, al. 2 CCS) ;

- i) Autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacement communs susceptibles d'être loués ;
- j) Désigner l'organe de contrôle ;

#### Article 28 : 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 CCS) ;
- b) L'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649 b, al.2, CCS) ;
- c) Requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i, al 2, CCS) ;

#### Article 29 : Double majorité ou majorité qualifiée

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, CCS) à l'exception de celles prévues à l'art. 712 g, al. 2 CCS et à l'art. 43 du présent règlement.
- b) Les actes d'administrations importants (art. 647 b 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 CCS).

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.

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.

#### Article 30 : 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 en rendre l'usage plus aisé (art. 647 e 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 aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais ;

- b) Les alienations, constitutions de droit réels ou changements dans la destination de la chose (art. 648, al.2 CCS). Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gages ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent 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 CCS).

## **B. L'administrateur**

### Article 31 : Election

L'assemblée 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, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

### Article 32 : 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 frais communs entre les copropriétaires, leur adresse factures, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient.
- f) Il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires, il utilise un compte bancaire pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires.
- 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 choisit et révoque le concierge et lui donne des ordres, il fixe son salaire ;
- i) Il veille au bon fonctionnement des services du chauffage et d'eau chaude ;

- j) Il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles;
- k) Il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires ;
- l) 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 ;
- m) Il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande des copropriétaires ; (art. 21, al. 2)
- n) Il doit contracter les assurances incendie et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble, responsabilité civile de la copropriété et accidents professionnels du concierge.
- o) 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 règlement de maison éventuel soient observés ;
- p) Il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation ;
- q) Il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges et frais communs et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire ;
- r) Il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être ;
- s) Il établit le décompte de chauffage, conformément à l'art. 13, al.2.
- t) L'administrateur est autorisé à mandater une tierce personne pour l'exécution de certaines de ces attributions ;

#### Article 33 : Représentations

L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et qui 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.

#### Article 34 : Notifications

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

### C. Le contrôle

#### Article 35 : Désignation

L'assemblée des copropriétaires peut désigner un ou des contrôleurs des comptes et de la gestion de l'administrateur. Une fiduciaire peut être chargée de ce contrôle.

### Chapitre VII : Constitution de droits réels, cession de quote-parts ou parts de lots

#### Article 36 : Cession, usufruit, droit d'habitation

Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de quotes-parts ou parts de lots ainsi qu'aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions communes de l'année en cours.

Le copropriétaire qui aliène une quote-part ou part de lot doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

#### Article 37 : Droit de préemption

Les copropriétaires n'ont pas de droit de préemption contre tout tiers acquéreur d'une part.

#### Article 38 : Gages immobiliers

Tout copropriétaire a la faculté de grever sa propre part de gages immobiliers.

### Chapitre VIII : Exclusion

#### Article 39 : 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.

#### Article 40 : Motifs

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

- 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 ;
- lorsqu'il s'oppose résolument à des travaux de restauration et de rénovation des parties communes se trouvant dans 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 dont le comportement est insupportable.

#### Article 41 : 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.

#### Article 42 :

Sous réserve d'obtention, pour les copropriétaires ayant acquis leurs lots avec l'autorisation de la Commission Foncière, d'une décision favorable de ladite autorité, tout copropriétaire est expressément autorisé à réunir ou diviser les lots de la copropriété par étages, pour autant que la quote-part des lots non modifiés reste inchangée.

#### Article 43 :

La teneur de l'article 13 ne pourra être modifiée que par une décision des copropriétaires représentant les 800/1000èmes (huit cents millièmes) au moins de la propriété par étages.

### Chapitre IX : Clause compromissoire

#### Article 44 :

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

Chacune des parties désignera un arbitre, le troisième sera choisi par deux arbitres ou, à défaut d'entente par le Président de la Cour civile du Tribunal Cantonal.

Les dispositions du concordat international sur l'arbitrage sont applicables.

## Chapitre X : Election de domicile et divers

### Article 45 : For

Les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction Greffe du Tribunal du district d'Aigle.

Le droit suisse est seul applicable.

### Article 46 : Divers

Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse et du droit suisse en général sont applicables.

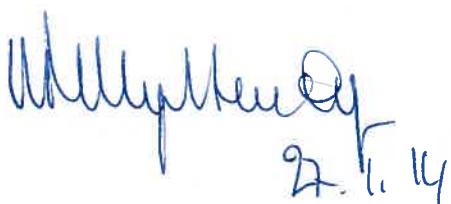
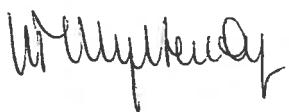
Le présent règlement de propriété par étages a été adopté par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 21 décembre 2011, comme en atteste l'administrateur Domicim Régie Muller-Veillard SA Montreux.

Le Président : Sébastien Cornuz :



27.11.14

La secrétaire : Marie-France Olloz-Henchoz :



27.11.14

Montreux, le 24 juin 2013