

ID 2002/5565

Le présent règlement annule et remplace celui du 10.12.1991.
Le présent règlement a été déposé le 04.07.2005 avec la
modification de PPE no 05/2159.

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre 1

Objet et limite du droit

- 1.1 Bases légales La propriété par étage de l'immeuble, objet des présentes, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après CCS).
- 1.2 Force obligatoire Ce règlement qui est obligatoire pour tous les copropriétaires et tout ayant-droit, est mentionné au Registre foncier du district de Cossonay et Echallens.
- 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 :

| ===== | Etat descriptif de l'immeuble | ===== |
|--|---|-------|
| Commune : | 83 Cugy | |
| No immeuble : | 683 | |
| Parcelle de dépendance : | ---- | |
| Adresse : | Chemin des Dailles 6 | |
| No plan suivant : | ---- | |
| No plan : | 11 | |
| Surface : | 2'124m2, numérisé | |
| Mutation : | ---- | |
| Genre de culture : | Place-jardin, 1'539m2 | |
| Bâtiments : | Habitation avec affectation mixte, No ECA 596, 571m2 Bâtiment, No ECA 749, 14m2 | |
| Mention de la mens. officielle : | ---- | |
| Estimation fiscale : | ---- | |
| Observation : | ---- | |
| ===== | | ===== |
| Propriété : | _____ | |
| Unités de PPE Nos Cugy/760 à 774 pour 1000/1000. | _____ | |
| Mentions : | _____ | |
| Numéro ID.2002/005558 : | Gages sur les parts. _____ | |
| Numéro ID.2002/005559 : | Administrateur, en faveur de Monachon Bernard, né le 31.05.1948. _____ | |



Chapitre II

Parts de copropriété ou lots

- 2.1 L'immeuble est divisé en 15 lots numérotés selon tableau ci-annexé, qui fait partie
Lots 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 Les quotes-parts de copropriété fixées avant ou pendant la construction du bâtiment
Rectification seront vérifiées après l'achèvement des travaux, et, si besoin est, rectifiées.

Chapitre III

Distinction entre les parties privées et les parties communes

- 3.1 Les parties privées sont l'objet de l'utilisation exclusive du copropriétaire. Il s'agit
Parties privées 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 robinetterie;
- 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 Les parties communes sont affectées à l'usage commun de chaque copropriétaire. Il
Parties communes 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 toit;
- combles;
- ferblanterie, chéneaux, 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;
- dévaloirs avec leurs colonnes, leurs locaux et accessoires;
- 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;
- citerne à mazout;
- abri PA avec ses accessoires;
- ascenseur.

Cette liste est purement énonciative et non limitative

Chapitre IV

Utilisation des parties privées 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 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 répandant 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 :

Lots

| | |
|----------------------|--|
| No un : | atelier, commerce et dépôt |
| No onze : | bureaux avec une cave au sous-sol |
| No douze : | habitation avec loggia une cave au sous-sol |
| No deux : | atelier, commerce et dépôt |
| No vingt et un : | bureaux avec une cave au sous-sol |
| No vingt-deux : | habitation avec balcon et une cave au sous-sol |
| No trois : | atelier, commerce et dépôt |
| No trente et un : | bureaux avec une cave au sous-sol |
| No trente-deux : | habitation avec balcon et une cave au sous-sol |
| No quatre : | atelier, commerce et dépôt |
| No quarante et un : | bureaux avec une cave au sous-sol |
| No quarante-deux : | habitation avec balcon et une cave au sous-sol |
| No cinq : | atelier, commerce et dépôt avec une cave au sous-sol |
| No cinquante et un : | bureaux avec une cave au sous-sol |
| No cinquante-deux : | habitation avec loggia et une cave au sous-sol |

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) **Dévaloir :**

S'il existe un dévaloir, toute chose jetée doit être emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, et en général tout objet pouvant obstruer le dévaloir.

d) **Déchets spéciaux :**

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

e) **Ascenseur, monte-charge :**

S'il existe un ascenseur ou un monte-charge il est utilisé conformément aux prescriptions particulières le concernant.

f) **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.

g) **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.

h) **Stationnement :**

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

- 4.6 Usages exclusifs La présente PPE comprend les usages exclusifs suivants :

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.

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) les frais de conciergerie, l'eau froide, 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 conforme aux usages en vigueur) se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot.
- Un décompte annuel est établi par l'administrateur pour la période du 1er juillet au 30 juin de chaque année, sauf décision contraire de l'assemblée générale.
- 5.5 Eau chaude Le coût de l'eau chaude, frais d'entretien de l'installation compris, se répartit entre les copropriétaires, selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation.
- Un décompte annuel est établi par l'administrateur pour la période du 1er juillet au 30 juin de chaque année, sauf décision contraire de l'assemblée générale.
- 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.



Chapitre VI

Organisation

- 6.1 Les organes de la communauté sont :
Organes de la communauté
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 L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans les 6 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.
Réunion - Présidence
- 6.4 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.
Convocation et communications
- 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 CCS, une adresse du conjoint sera également communiquée à l'administrateur. Toute communication ou convocation, faite à ces adresses, est réputée valable.
- 6.5 Le secrétaire qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée des copropriétaires. Les décisions font l'objet d'un procès-verbal.
Procès-verbal
- 6.6 Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un lot, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant mandaté.
Exercice du droit de vote
- 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 Chaque copropriétaire peut se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.
Représentation



6.8 L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si la moitié de tous
Quorum 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 Sous réserve des dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre
Majorité simple 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 CCS étant réservé;
- b) nommer et révoquer l'administrateur, ainsi que fixer la 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, 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 f al. 2 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 La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :
Majorité absolue

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qui 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) autoriser un copropriétaire à requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i
al. 2 CCS), l'article 6.14 litt. n étant réservé.

6.11 La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la
Double majorité 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'article 712 g al. 2 CCS;
- b) les actes d'administration 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);
- 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 Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

Unanimité

- 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 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 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 CCS);
- d) la création et la modification d'un droit d'usage exclusif exercé sur une partie commune.

B - L'administrateur

6.13 L'assemblée des copropriétaires élit l'administrateur pour une année ou plus.
Election 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 CCS).

6.14 L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

Attributions

- 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 rénovation;
- 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 et 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 réels et personnels Aliénation et location des parts

- 7.1 Constitutions 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 Faute de domicile dans le canton, le copropriétaire, les titulaires de droits réels et
For 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 les 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.

Lausanne, le 30 juin 2005.

**Lots****Description des lots avec droit exclusif de propriété :****Es Champs de Tailaz**

| | | |
|-------|--|---------|
| No 1 | <u>rez-de-chaussée</u> : local à l'usage d'atelier de commerce et de dépôt constituant le lot no 1 des plans teinté en rouge | 69/1000 |
| No 11 | <u>1^{er} étage</u> : local à l'usage de bureaux avec une cave au sous-sol constituant le lot no 11 des plans teinté en orange | 69/1000 |
| No 12 | <u>2^{ème} étage</u> : local à l'usage d'habitation avec loggia et une cave au sous-sol constituant le lot no 12 des plans teinté en rose foncé | 64/1000 |
| No 2 | <u>rez-de-chaussée</u> : local à l'usage d'atelier de commerce et de dépôt constituant le lot no 2 des plans teinté en vert clair | 72/1000 |
| No 21 | <u>1^{er} étage</u> : local à l'usage de bureaux avec une cave au sous-sol constituant le lot no 21 des plans teinté en vert foncé | 76/1000 |
| No 22 | <u>2^{ème} étage</u> : local à l'usage d'habitation avec balcon et une cave au sous-sol constituant le lot no 22 des plans teinté en beige | 84/1000 |
| No 3 | <u>rez-de-chaussée</u> : local à l'usage d'atelier de commerce et de dépôt constituant le lot no 3 des plans teinté en gris | 46/1000 |
| No 31 | <u>1^{er} étage</u> : local à l'usage de bureaux avec une cave au sous-sol constituant le lot no 31 des plans teinté en noir | 26/1000 |
| No 32 | <u>2^{ème} étage</u> : local à l'usage d'habitation avec balcon et une cave au sous-sol constituant le lot no 32 des plans teinté en brun | 44/1000 |
| No 4 | <u>rez-de-chaussée</u> : local à l'usage d'atelier de commerce et de dépôt constituant le lot no 4 des plans teinté en jaune | 73/1000 |
| No 41 | <u>1^{er} étage</u> : local à l'usage de bureaux avec une cave au sous-sol constituant le lot no 41 des plans teinté en bleu clair | 77/1000 |
| No 42 | <u>2^{ème} étage</u> : local à l'usage d'habitation avec balcon et une cave au sous-sol constituant le lot no 42 des plans teinté en bleu foncé | 86/1000 |
| No 5 | <u>rez-de-chaussée</u> : local à l'usage d'atelier de commerce et de dépôt avec une cave au sous-sol constituant le lot no 5 des plans teinté en rose | 70/1000 |
| No 51 | <u>1^{er} étage</u> : local à l'usage de bureaux avec une cave au sous-sol constituant le lot no 51 des plans teinté en mauve | 70/1000 |
| No 52 | <u>2^{ème} étage</u> : local à l'usage d'habitation avec loggia et une cave au sous-sol constituant le lot no 52 des plans teinté en violet | 74/1000 |

Total :**1000/1000**

=====



ANNEXE AU REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION DE LA PPE

REMARQUES ET PROPOSITIONS SUR DIVERS ARTICLES DU PRESENT REGLEMENT

- 2.1 Selon les circonstances, il peut être utile de prévoir une double liste des quotes-parts
Lots exprimées en millièmes:
1. une répartition selon l'utilisation des locaux pour la répartition des diverses charges, par exemple frais de concierge, d'ascenseur;
 2. une répartition selon la valeur des lots, par exemple pour l'assurance incendie.
- 3.1 / 3.2 Les chiffres 3.1 et 3.2 du présent règlement ont été conçus en fonction d'une propriété
Parties privées - par étage du type immeuble locatif. Pour tout autre règlement de propriété par étage qui
Parties communes se rapporterait à des PPE horizontales ou à d'autres cas spéciaux, il faudrait veiller à compléter ces articles en fonction des spécificités de la PPE en question.
- 5.5 Cet article peut également avoir le contenu suivant :
Eau chaude
- « Le tiers du coût de l'eau chaude sera réparti selon le cube chauffé. Le solde du coût sera réparti proportionnellement aux nombres de personnes occupant le lot, au début de la période de chauffage. »
- Clause** Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, pour qu'une clause compromissaire
compromissaire soit valable, il faut qu'elle soit signée par tous les copropriétaires de manière personnelle.
- Il faut donc veiller, si l'on introduit une telle clause, à la faire signer lors de chaque acte de vente d'un lot de PPE et lors de chaque changement de propriétaire.
- Le texte de cette clause compromissaire serait alors le suivant :
- « Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettent à un arbitre unique les litiges qui pourraient naître entre eux, au sujet de l'interprétation et de l'exécution du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires.
- Les parties désignent d'un commun accord l'arbitre unique. A défaut d'accord il sera désigné par le président du Tribunal de district du lieu de situation de l'immeuble. Les dispositions sur l'arbitrage du code de procédure civil vaudois sont applicables. »
- 7.1 Il est recommandé de prévoir l'interdiction de la sous-location.
Aliénation et location de parts

REPERTOIRE DU REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION DE LA PPE

| | |
|-------------------------------|---|
| A. | |
| Abri PA | 3.2 |
| Absences | 4.2 a |
| Accès | 3.2 - 4.2 h |
| Acquéreur | 1.2 - 7.1 |
| Administration | 5.3 b - 6.2 - 6.9 a - 6.12 c |
| Administrateur | 5.3 b - 6.3 - 6.4 - 6.6 - 6.8 - 6.9 b, h, i, j Chap. VI B |
| Adresse | 6.4 |
| Aliénation | 6.12 b - 7.1 |
| Animaux | 4.2 o |
| Antennes | 4.2 g |
| Arbres | 3.2 |
| Armoires | 3.1 |
| Ascenseur | 3.2 - 4.5 e |
| Aspect extérieur | 3.1 - 4.2 |
| Assemblée des copropriétaires | Chap. VI A - 6.14 k |
| Assurances | 4.1 - 5.3 e - 6.9 g - 6.14 g |
| B. | |
| Bacs à fleurs | 4.2 e |
| Balcons | 3.2 - 4.2 b - 4.2 c - 4.2 e |
| Balustrades | 4.2 b |
| Barres appui | 4.2 b |
| Bases légales | 1.1 |
| Bassins | 3.2 |
| Bien-fonds | 3.2 |
| Boisseau | 3.1 |
| Bruits | 4.2 n |
| Budget | 6.9 d |
| C. | |
| Cage escaliers | 3.2 - 4.5 b |
| Canalisations | 3.1 - 3.2 |
| Charges | 5.1 - 5.3 - 6.14 e |
| Charges foncières | 6.12 b |
| Charpente | 3.2 |
| Chauffage | 3.1 - 3.2 - 4.5 g - 5.4 |
| Chambre à lessive | 4.5 f |
| Cheminées | 3.1 - 3.2 |
| Chéneaux | 3.2 |
| Citerne | 3.2 |
| Clé | 4.2 a |
| Clôtures | 3.2 |
| Coffre | 3.2 |
| Colonnes | 3.2 |
| Combles | 3.2 |
| Combustibles | 6.14 g |
| Comité | 6.9 c |
| Communications | 6.4 |
| Comptabilité | 6.14 h |
| Comptes | 6.9 d - 6.14 i |
| Conciergerie | 4.5 a - 5.3 c |
| Conduites | 3.2 |
| Conjoint | 6.4 |
| Constitution de droits réels | 6.12 b |
| Construction | 6.12 a, c |
| Contributions | 5.1 - 5.2 |
| Contributions de droit public | 5.3 d |
| Contrôleur | 6.9 j - 6.17 |
| Convocation | 6.4 |
| Couloirs | 3.2 - 4.5 b |
| Déchets spéciaux | 4.5 d |



| | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| D. | |
| Décision | 6.4 - 6.6 |
| Décompte chauffage | 5.4 |
| Dégâts d'eau | 4.1 |
| Dépôt | 4.5 b |
| Descentes | 3.2 |
| Destination | 4.3 - 6.11 d |
| Dévaloirs | 3.2 - 4.5 c |
| Dommages | 4.4 |
| Droit de gage | 6.12 b |
| Droit d'habitation | 1.2 - 7.1 |
| Droit de libre disposition | 2.1 |
| Double majorité | 6.6 - 6.11 |
| Droit réels | 6.12 b |
| Droit de rétention | 5.2 - 6.14 n |
| Droit de vote | 6.6 |
| E. | |
| Eau | 5.3 c - 6.14 g |
| Eau chaude | 5.5 |
| Election | 6.13 |
| Electricité | 3.1 - 3.2 - 5.3 c - 6.14 g |
| Enseignes | 4.2 f |
| Entretien | 4.2 j - 5.3 a - 6.10a - 6.14 d, g |
| Escaliers | 3.2 - 4.5 b |
| Esthétique | 4.2 b |
| Etanchéité | 4.2 e |
| Etendage | 4.5 f |
| Exclusion | 6.10 b, Chap. VIII |
| Explosion | 4.2 a |
| F. | |
| Façades | 3.2 |
| Faute | 4.1 - 4.2 a |
| Fenêtres | 3.1 - 3.2 - 4.2 b - 4.2 c |
| Ferblanterie | 3.2 |
| Frais communs | 5.1 - 5.3 - 6.14 e |
| Fuite | 4.2 g - 4.2 j |
| Fondations | 3.2 |
| Fonds de rénovation | 5.6 - 6.9 e - 6.14 e - 6.14 f - 7.1 |
| For | 9.1 |
| Force obligatoire | 1.2 |
| Fumée | 4.2 n |
| G. | |
| Gaine | 3.2 |
| Galandage | 3.1 |
| Gel | 4.2 a - 4.2 k |
| Gestion | 6.14 i |
| Grilles | 3.2 |
| H. | |
| Hall | 3.2 - 4.5 b |
| Harmonie | 4.2 b |
| Hypothèque légale | 5.2 - 6.10 c - 6.14 n |
| I. | |
| Incendie | 4.1 - 4.2 a |
| Installations électriques | 3.1 |
| Impôt | 5.3 d - 6.14 g |
| Intérêts de retard | 5.2 |
| Isolation | 3.1 |
| J. | |
| Jardins | 3.2 - 4.6 |



| | |
|----------------------|---|
| L. | |
| Linges | 4.2 e |
| Locataire | 1.2 |
| Location | 5.6 - 6.9 i - 6.14 o - 7.1 |
| Lots | 2.1 - 2.2 - 3.1 |
| M. | |
| Majorité absolue | 6.10 |
| Majorité simple | 6.9 |
| Menuiserie | 3.1 |
| Monte-charge | 4.5 e |
| Modifications | 4.2 i |
| Modifications | |
| règlement | 6.11 a |
| Murs | 3.1 - 3.2 - 4.2 i |
| Musique | 4.2 n |
| N. | |
| Nattes | 4.2 d |
| Négligence | 4.1 - 4.2 a |
| Notifications | 6.16 |
| O. | |
| Obstruction canaux | 4.2 a |
| Odeurs | 4.2 n |
| Ordre du jour | 6.4 |
| Organe de contrôle | 6.9 j - 6.17 |
| Ornements | 3.1 |
| P. | |
| Paliers | 3.2 - 4.5 b |
| Parc | 4.6 |
| Parties communes | 3.2 - 4.4 - 4.5 - 5.3 a, c - 8.2 c - Chap. IV B |
| Parties privées | 3.1 - Chap. IV A |
| Pelouses | 3.2 |
| Percement | 4.2 i |
| Persiennes | 4.2 b |
| Places | 3.2 |
| Place de jeux | 3.2 |
| Planchers | 4.2 m |
| Plantations | 3.2 |
| Portails | 3.2 |
| Portes | 3.1 - 3.2 - 4.2 b - 4.2 c |
| Poursuites | 6.14 m |
| Présidence | 6.3 |
| Procès | 6.9 h - 6.15 |
| Procès-verbal | 6.5 |
| Procédure | 8.3 |
| Q. | |
| Quorum | 6.8 |
| Quotes-parts | 2.1 |
| R. | |
| Radiateurs | 3.1 |
| Radio | 3.1 - 3.2 - 4.2 g |
| Ramonage | 4.2 l |
| Rampes | 4.2 b |
| Réunion | 6.3 |
| Rectification des | |
| quotes-parts | 2.2 |
| Réfection | 6.10 a - 6.11 c |
| Règlement d'adminis- | |
| tration | 6.11 a |
| Règlement de maison | 6.14 b, l |
| Registres | 6.14 h |
| Registre foncier | 1.2 - 1.3 - 2.1 |



| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Renseignements | 6.14 j |
| Réparations | 4.2 h - 5.3 a |
| Répartition | 6.9 d - 6.14 e |
| Représentation | 6.7 - 6.15 |
| Responsabilité | 4.1 - 4.2 e |
| Revêtements | 3.1 - 3.2 |
| Révocation | 6.13 |
| Robinetterie | 3.1 - 4.2 j |
| S. | |
| Sanitaire | 3.1 |
| Secrétaire | 6.5 |
| Sécurité | 4.2 a - 4.2 j |
| Serpentins | 3.1 |
| Sous-location | 7.1 |
| Stationnement | 4.5 h |
| Stores | 3.1 |
| Surcharge des planchers | 4.2 m |
| T. | |
| Tapage | 4.2 n |
| Téléphone | 3.1 - 3.2 |
| Télévision | 3.1 - 3.2 - 4.2 g |
| Température minimum | 4.2 a |
| Terrasse | 3.2 - 4.2 e |
| Toiles de tente | 3.1 - 4.2 d |
| Toit | 3.2 |
| Transformation | 6.11 c |
| Travaux | 4.2 i - 6.10 a - 6.12 a - 6.14 d, g |
| Trépidation | 4.2 n |
| U. | |
| Unanimité | 6.12 |
| Usufruitier | 1.2 - 6.6 - 7.1 |
| Usages exclusifs | 4.6 - 6.12 d |
| Utilisation exclusive | 3.1 |
| V. | |
| Vases à fleurs | 4.2 e |
| Volets | 3.1 |

M. Amfank

P. Amfank

Ant. J. Amfank

Légalisation No 6'697

Je soussigné LAURENT BESSO, notaire à Lausanne (Vaud - Suisse)
pour le canton de Vaud, atteste l'authenticité des signatures apposées,
d'autre part, en ma présence, par Monsieur Rudolf von GUNTEN,
domicilié à Crissier et Madame Ursula von GUNTEN, domiciliée à
Crissier.

Lausanne, le trente juin deux mille cinq.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "R. von G. L.", written in a cursive style.

