

PROPRIETE PAR ETAGES

Parcelle 354 d'Ogens

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre I Généralités

Article 1 Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en propriété par étages, désigné comme suit au registre foncier (au jour de constitution de la PPE) :

Bien-fonds Ogens / 354

Description de l'immeuble

Commune politique	209 Ogens
Numéro d'immeuble	354
E-GRID	CH 12915 98345 14
Surface	1'079m ² , numérisé
No plan:	19
Désignation de la situation	A la Tholaz d'Orzens
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 1'079 m ²

Article 2 Normes applicables

La propriété par étages «Parcelle 354 d'Ogens» (ci-après « la propriété par étages ») est régie par son acte constitutif du 27 avril 2016.

S'appliquent en outre :

- le règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés;
- les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- les art. 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après: CC) ainsi que les législations fédérale et cantonale applicables.

Article 3 Force obligatoire

Ce règlement d'administration et d'utilisation est mentionné au registre foncier (art. 712g al. 3 CC).

L'administrateur est chargé de la mention de toute modification intervenue ultérieurement. Le règlement d'administration et d'utilisation a force obligatoire pour tous les propriétaires d'étages, leurs ayants droit ainsi que pour les usufruitiers ou les titulaires d'un droit d'habitation.

Les éventuels règlements d'exécution ainsi que les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages produisent le même effet obligatoire. Cet effet obligatoire est indépendant d'une éventuelle mention au registre foncier (art. 649a CC).

Chapitre II Lots et quotes-parts

Article 4 Lots

La propriété par étages comporte 2 lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier.

Chaque lot constitue une part de copropriété comportant deux éléments indissociables :

- un droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur des parties privées, dans les limites du présent règlement et de la loi (art. 712a CC);

- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (art. 647 ss CC; art. 712g ss CC). Les lots sont délimités conformément aux plans déposés au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (art. 712e al. 1 CC). En dérogation à l'art. 712b al. 3 CC, les parties de la propriété par étages n'étant pas clairement attribuées à un lot sont présumées communes.

Article 5 *Quotes-parts*

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en pour mille de la propriété par étages. Les quotes-parts figurent au dernier point du présent règlement.

Toute modification des quotes-parts doit être adoptée à l'unanimité.

L'action en rectification est réservée.

Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 *Parties privées*

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC) :

- a) les locaux compris dans chaque lot;
- b) les murs de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, vérandas et loggias, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes palières des lots;
- e) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis;
- f) les toiles de tente et leur mécanisme;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;
- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, teleréseau, etc.), d'alarme, de domotique, de téléphone, d'interphone et de vidéophone, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot;
- i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- j) les radiateurs, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot;
- k) la partie interne des terrasses et balcons;
- l) tout autre élément de construction compris dans un lot pouvant être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect extérieur du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages.

Article 7 *Parties communes*

Sont parties communes, toutes celles qui ne sont pas l'objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 2 CC) :

Chapitre IV Droits et obligations

A - Généralités

Article 8 *Responsabilité*

Chaque propriétaire d'étages est civilement responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, ou celles de tout occupant de son lot.

Article 9 *Assurances*

Chaque propriétaire d'étages conclut les polices d'assurance nécessaires pour son lot.

B - Parties privées

Article 10 *Destination des lots*

La destination des lots est l'habitation.

L'exercice d'une activité professionnelle (activités tertiaires, cabinet médical, etc) est autorisée pour autant qu'elle n'implique aucune nuisance de quelque sorte que ce soit pour l'autre propriétaire d'étages.

Tout changement de destination d'un lot nécessite une décision unanime de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Article 11 *Utilisation et entretien des lots*

Chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser ses locaux comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux droits de l'autre propriétaire d'étages.

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (art. 712a al. 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent.

Article 12 *Modifications et travaux*

Le propriétaire d'étages qui désire modifier la distribution intérieure de son lot entreprend ces travaux sur sa partie privée sous sa propre responsabilité, moyennant information donnée à l'autre propriétaire d'étages.

L'exécution des travaux doit se faire dans le respect des droits et des intérêts de l'autre propriétaire d'étages. Les bruits, les trépidations et autres inconvénients, ainsi que la durée et la fréquence des travaux, doivent être réduits à une mesure tolérable.

C - Parties communes

Article 13 *Utilisation des parties communes*

Chaque propriétaire d'étages 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 de l'autre propriétaire d'étages.

Article 14 *Travaux d'entretien, de réparation et de réfection*

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage particulier ou qui ne profitent qu'à un propriétaire d'étage, peuvent être décidés et entrepris par ce dernier sans l'autorisation de l'autre propriétaire d'étages, moyennant information donnée à ce dernier.

Article 15 *Travaux de construction et de transformation*

Le propriétaire d'étages qui envisage de réaliser des travaux de construction et de transformation affectant les parties communes en avise préalablement l'autre propriétaire d'étages. Ce dernier peut s'y opposer si lesdits travaux ont pour effet d'entraver durablement son propre droit d'usage et de jouissance.

Les frais résultant de tels travaux sont supportés par l'intéressé exclusivement.

Chapitre V Les frais et charges communs

Article 16 *Composition*

Conformément à l'art. 712h al. 2 CC, les frais et charges communs sont notamment composés :

- a) des dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes, à l'exception des travaux portant sur les parties communes faisant l'objet d'un droit exclusif particulier au sens de l'article 13 ou qui ne profitent qu'à aucun propriétaire d'étages (article 14)
- b) des éventuels frais d'administration;
- c) des contributions de droit public (taxes, charges de préférence, etc.) et des impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages;
- d) des frais d'eau froide et d'électricité des extérieurs et des éventuels locaux communs, à défaut de compteur individuel;

e) des primes des éventuelles assurances collectives, qu'elles soient facultatives ou obligatoires.

Article 17 *Répartition ordinaire*

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).

Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages

A - Généralités

Article 18 *Principes généraux*

La communauté des propriétaires d'étages dispose de l'exercice des droits civils que lui confère l'art.712l CC.

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 20 ss);
- b) l'administrateur éventuel (voir ci-dessous, art. 26 ss);

B - L'assemblée des propriétaires d'étages

Article 19 *Nature*

L'assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Elle est compétente pour toute décision qui n'est pas attribuée aux propriétaires d'étages individuellement ou à un autre organe de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 20 *Assemblée ordinaire*

L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages se tient une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel. L'éventuel administrateur y rend compte de sa gestion, présente les comptes, propose la répartition des frais et charges, présente le budget de l'exercice courant et propose les travaux à entreprendre durant l'exercice. Chaque propriétaire d'étages peut, jusqu'au début de l'assemblée, proposer des points supplémentaires à l'ordre du jour.

Article 21 *Assemblée extraordinaire*

Les propriétaires d'étages peuvent en tout temps décider de tenir une assemblée extraordinaire.

Article 22 *Présidence*

L'éventuel administrateur préside l'assemblée des propriétaires d'étages si elle n'en décide pas autrement.

Article 23 *Quorum et majorités*

L'assemblée ne peut prendre de décision valablement que si les deux propriétaires d'étages sont présents ou représentés.

Toutes les décisions se prennent à l'unanimité.

Article 24 *Procès-verbal*

À l'issue de l'assemblée des propriétaires d'étages, un procès-verbal doit être rédigé. Il est signé par les propriétaires d'étages ou leurs représentants.

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages.

C - L'administrateur

Article 25 *Nomination*

L'assemblée des propriétaires d'étages peut décider de nommer un administrateur.

Le cas échéant, le choix de l'administrateur se porte sur l'un des propriétaires d'étages, sauf décision contraire prévoyant la nomination d'un administrateur externe.

Article 26 *Attributions*

L'éventuel administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages.
En vertu de l'article 712s CC : «L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.

Il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient.

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 règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés».

Chapitre VII Divers

Article 27 Actes de disposition

Chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son lot, le grever d'un droit réel limité (gage, servitude) ou le louer (art. 646 al. 3 CC).

Un droit de préemption sera toutefois inscrit au Registre foncier pour chacun des propriétaires des lots. En cas de vente le vendeur devra avertir l'autre propriétaire par lettre recommandée et celui-ci bénéficiera d'un délai de 1 mois pour se porter acquéreur en priorité à un tiers.

Article 28 Médiation

Les propriétaires d'étages privilégieront la médiation pour résoudre tout litige qui surviendrait entre eux au sujet de la propriété par étages soumise au présent règlement.

Article 29 Election de domicile

Faute de domicile dans le canton, les propriétaires d'étages, les titulaires de droits réels et personnels ainsi que l'administrateur déclarent faire élection de domicile au greffe du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble.

Parcelle 354 d'Ogens

Tableau des lots

COMMUNE D'OGENS

<u>No 1</u>	<u>Villa sur trois niveaux « Nord-Ouest »</u>	
354-1	Villa sur trois niveaux, rez-de-chaussée, 1 ^{er} étage et combles, avec garage et réduit, constituant le lot no 1 des plans teinté en jaune	500/1000
<u>No 1</u>	<u>Villa sur trois niveaux « Sud-Est »</u>	
354-2	Villa sur trois niveaux, rez-de-chaussée, 1 ^{er} étage et combles, avec garage et réduit, constituant le lot no 2 des plans teinté en violet	500/1000
Total des millièmes :		----- 1000/1000 =====

Echallens, le 27 avril 2016

Céline NYFFENEGGER :

Lucie CHEVALIER :