

Propriété par étages

Règlement D'administration et d'utilisation

Commune de Treycovagnes

Chapitre I

Objet et limite du droit

Article premier

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) et 712 t) du Code Civil Suisse (ci-après CCS).

Article 2

Force obligatoire

Ce règlement qui est obligatoire pour tous les copropriétaires et tous ayant-droits, est mentionné au Registre foncier du district d'Yverdon.

Il est opposable à l'acquéreur, à l'usufruitier, au bénéficiaire d'un droit d'habitation et au locataire.

Article 3

Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au Registre foncier.

Parcelle	Plan	<u>COMMUNE DE TREYCOVAGNES</u>	Surfaces m ²	Estim. fiscale
26	1	<u>Treycovagnes</u>		
		bâtiment agricole numéro 22 d'assurance	84	
		habitation et rural numéro 24 d'assurance	551	
		place-jardin	2886	
		Surface du bien fonds	3521	257'000

CHAPITRE II

Parts de copropriété ou lots

Article 4

Quote-parts

L'immeuble est divisé en six lots numérotés selon tableau ci-annexé, qui fait partie 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.

Article 5

Modification

Selon l'article 712 e) du code civil

« Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs ».

Article 6

Division

Chaque propriétaire a la faculté de diviser son lot, sans l'approbation de l'assemblée générale et moyennant que les nouveaux lots ainsi créés soient conformes à la législation et au présent règlement.

Chapitre III

Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 7

Parties privées

Sont parties privées, les appartements avec leurs parties intégrantes et accessoires.

Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit 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.

Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochable du bâtiment.

Article 8

Description

Tout ce qui est à l'intérieur des lots peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages ou installations communs, sans en modifier l'aspect extérieur et sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires est partie privée.

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif de chaque propriétaire :

- 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 robinetteries;
- 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;

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

Article 9

Parties communes

Les parties communes sont affectées à l'usage commun de chaque copropriétaire. Il s'agit notamment de :

- les accès,
- les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots,
- les façades avec leur revêtement et leurs ornements,
- le toit, l'isolation et l'étanchéité,
- les canalisations d'eau, les conduites et installations de l'électricité, du gaz, du téléphone, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux particuliers

Les ouvrages ou installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.

Cette énumération n'est pas exhaustive.

Article 10

Parties communes à l'usage exclusif des copropriétaires

Certaines parties communes sont réservées à l'usage exclusif des copropriétaires. Il s'agit de :

Au lot 1 :

jardin et terrasse au rez-de-chaussée,
jardin au sous-sol,
deux places de parc extérieures numéros 5 et 6.

Au lot 2 :

jardin au rez-de-chaussée,
deux places de parc extérieures numéros 3 et 4.

Au lot 3 :

jardin au rez-de-chaussée,
terrasse au sous-sol,
deux places de parc extérieures numéros 1 et 2.

Au lot 4 :

terrasses et jardin au rez-de-chaussée,
quatre places de parc extérieures numéros 7, 8, 19 et 20

Au lot 5 :

jardins et terrasses au rez-de-chaussée, deux places de parc extérieures numéros 11 et 12, pont de grange à l'étage.

Au lot 6 :

cage d'escalier dans les combles, deux places de parc extérieures numéros 9 et 10.

Chaque propriétaire a les obligations suivantes en ce qui concerne sa partie de jardin

- il en assume l'aménagement et l'entretien à ses frais,
- il doit maintenir en bon état d'entretien et en nature de jardin d'agrément ou de jardin potager, de manière à lui garder un aspect agréable,
- les dispositions du Code rural et foncier sont applicables, notamment entre les deux parties de jardin, en ce qui concerne la hauteur et la distance des clôtures et des plantations, sauf accord écrit de l'autre propriétaire,

- chaque copropriétaire fait en sorte que les animaux domestiques ne divaguent pas sur le lot voisin. Si cela est nécessaire, il pose à ses frais une clôture adéquate

Les deux locaux dénommés "local-jardin" inclus dans les lots 4 et 5 (sous-sol) sont à la charge exclusive d'entretien des propriétaires de ces deux lots.

En outre, les propriétaires des lots 1, 2 et 3 ont la jouissance exclusive du chemin d'accès et de la cage d'escalier au rez-de-chaussée.

Les propriétaires des lots 5 et 6 ont la jouissance exclusive du chemin d'accès et de la cage d'escalier au rez-de-chaussée teints en brun.

Les propriétaires des lots 2 et 3 ont la jouissance exclusive de la cage d'escalier à l'étage.

Les propriétaires des lots 5 et 6 ont la jouissance exclusive de la cage d'escalier à l'étage teinte en brun.

Les propriétaires des lots 1 à 6 ont la jouissance exclusive d'un accès et du local technique au sous-sol.

Les propriétaires des lots 2 et 3 ont la jouissance exclusive du chemin d'accès au rez-de-chaussée.

Ces parties communes sont entretenues par les propriétaires concernés, par parts égales entre eux.

La modification des usages exclusifs prévue dans le présent article ne peut avoir lieu sans l'accord exprès des propriétaires concernés.

Chapitre IV

Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

A — Parties privées

Article 11

Utilisation

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement de l'habitation sur lequel il exerce un droit exclusif de jouissance et d'administration et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté.

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où elle ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires, notamment en raison de bruit, des odeurs et des trépidations.

B — Parties communes

Article 12

Usage

Chaque propriétaire use des parties communes suivant leur destination propre ou 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.

Article 13

En particulier

Il est d'autre part, prévu les dispositions particulières suivantes :

Dépôt

Aucun propriétaire ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes, les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit en dehors de leur usage normal.

Dommmages divers

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

Servitudes

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

Chapitre V

Frais et comptes

Article 14

Frais et charges privés

Parties privées

De manière générale, chaque copropriétaire assume tous les frais et charges relatifs aux parties privées, qu'il s'agisse des frais d'exploitation ou d'entretien.

Il en va de même pour les parties communes dont un copropriétaire à l'utilisation réglementaire, au sens où il assume tous les frais et charges y relatifs.

Article 15

Frais et charges communs

Réparation

Les copropriétaires contribuent aux charges de l'administration commune et aux frais d'entretien, proportionnellement à la valeur de leurs parts.

Les frais d'entretien et de réparation des parties communes (par exemple canalisation) qui ne sont utilisées que par un des propriétaires sont supportés uniquement par ce propriétaire.

Article 16

Assurances

Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment en responsabilité civile.

Il est recommandé aux propriétaires de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile ménage, ainsi qu'une assurance dégâts d'eau.

Il est rappelé que, dans le canton de Vaud, l'assurance-incendie pour le mobilier est obligatoire.

Chapitre VI

Organisation – Décisions

Article 17

Organes de la communauté

Les organes de la communauté sont :

A - l'assemblée des copropriétaires

B - l'administrateur

Article 18

Organisation de la copropriété

Organisation

Les copropriétaires administrent en commun la copropriété.

En cas de difficultés, chaque copropriétaire pourra demander la nomination d'un administrateur neutre.

Les articles 712 m) et suivants du Code civil sont applicables pour tout ce qui n'est pas prévu.

Assemblée

Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale au moins un fois par an. Ils assument la présidence alternativement chaque année.

Article 19

Décisions

Toutes décisions sont prises conformément aux dispositions du code civil.

Chapitre VII

Divers

Article 20

Droit de préemption

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

Article 21 **Gages immobiliers**

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

Chapitre VIII**Tableau des parts de copropriété****Article 22**

<u>Lots</u>		<u>Millièmes</u>
UN (feuillet 26-1)	appartement sur deux niveaux comprenant : <u>Rez-de-chaussée</u> : appartement d'environ 108 m2 <u>Sous-sol</u> local, corridor et escalier d'environ 34 m2	86
DEUX (feuillet 26-2)	<u>Etage</u> : appartement d'environ 114 m2 avec balcon d'environ 10 m2 <u>Sous-sol</u> : local d'environ 25 m2	81
TROIS (feuillet 26-3)	appartement sur deux niveaux <u>combles et galetas</u> d'environ 179 m2 <u>Sous-sol</u> : local d'environ 32 m2	123
QUATRE (feuillet 26-4)	appartement sur quatre niveaux <u>rez-de-chaussée étage, combles et galetas</u> d'environ 615 m2 avec balcon à l'étage d'environ 16 m2 <u>rez-de-chaussée</u> : local de jardin d'environ 30 m2 <u>sous-sol</u> : locaux techniques et caves d'environ 26 m2	368

CINQ	appartement sur trois niveaux	
(feuillet 26-5)	<u>Rez-de-chaussée étage et combles</u> : appartement d'environ 360 m2	
	<u>Rez-de-chaussée</u> : local de jardin d'environ 37 m2	
	<u>Sous-sol</u> : garage d'environ 24 m2	242
SIX	appartement sur deux niveaux	
(feuillet 26-6)	<u>Combles et galetas</u> : appartement d'environ 182 m2	<u>100</u>
Total	(mille/millièmes)	<u>1000</u>

ADOPTES lors de l'assemblée constitutive de la propriété par étages à **YVERDON-LES-BAINS**, le **VINGT-HUIT JUIN** deux mil six et modifié le vingt-huit février deux mille onze.