

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION DE LA COPROPRIETE DE CHAMPOUSSIN

- PPE 1826 CHAMPOUSSIN -

Immeubles A, B, C, Dahlias (D), Edelweiss (E), Fougères (F), G, Hélianthème (H),
Iris (I), Bleuets (K), Lupins (L), Myrtilles (M), Narcisses (N), Œillets (O)

☁☁☁

PREAMBULE

1. Dans le présent règlement, les expressions au masculin s'appliquent indifféremment aux femmes et aux hommes.
2. Le présent règlement de copropriété est établi en vertu de l'article 712g du Code civil suisse (CCS).
3. La copropriété de Champoussin (ci-après la PPE 1826 Champoussin), est constituée, d'un point de vue juridique, de plusieurs propriétés par étages (PPE) pouvant comprendre un ou plusieurs bâtiments construits. Toutes ces PPE sont ensemble copropriétaires de l'article 1826 du cadastre de Val-d'Illiez (ci-après « parcelle 1826 » ou « fonds dépendant »).
4. Au niveau des constructions, la PPE 1826 Champoussin est constituée de treize (13) bâtiments et d'une parcelle (parcelle G) non construite, conformément à un plan du cadastre annexé au présent règlement. Les bâtiments sont les suivants : A, B, C, Dahlias (D), Edelweiss (E), Fougères (F), Hélianthème (H), Iris (I), Bleuets (K), Lupins (L), Myrtilles (M), Narcisses (N) et Œillets (O).

Ces bâtiments et parcelle forment les PPE suivantes :

- ↪ Bâtiments A, B et C : article 1805 du cadastre de Val-d'Illiez ;
- ↪ Bâtiment D : article 2532 du cadastre de Val-d'Illiez ;
- ↪ Bâtiment E : article 1835 du cadastre de Val-d'Illiez ;
- ↪ Bâtiment F : article 1836 du cadastre de Val-d'Illiez ;
- ↪ Parcelle G : article 1834 du cadastre de Val-d'Illiez ;
- ↪ Bâtiment H : article 1827 du cadastre de Val-d'Illiez ;
- ↪ Bâtiment I : article 1828 du cadastre de Val-d'Illiez ;

↳ Bâtiments K, L, M et N : article 1829 du cadastre de Val-d'Illicz ;

↳ Bâtiment O : article 1837 du cadastre de Val-d'Illicz.

Il est précisé que sept autres parcelles sont copropriétaires de la parcelle 1826. Il s'agit des articles 2531 (parcelle devant le bâtiment A), 1830 et 1832 (parcelles non construites derrière les bâtiments M et N), 2524 (Tétraz), 1840 (Hiboux), 2563 (Pinsons) et 2581 (Fauvettes). Toutefois, les propriétaires de ces articles ne sont pas liés par le présent règlement de PPE, soit parce que les parcelles ne sont pas construites, soit pour des questions historiques d'organisation en ce qui concerne les quatre dernières parcelles.

5. Liés par une volonté commune de maintenir une uniformité d'utilisation du fonds dépendant de même que des bâtiments formant l'ensemble de la PPE 1826 Champoussin, les copropriétaires de la PPE 1826 Champoussin s'entendent pour adopter, dans un seul règlement, toutes les règles s'appliquant à leur PPE respective.
6. Le présent règlement a ainsi pour objectif de :
 - a) distinguer les parties communes et les parties privées des immeubles ;
 - b) fixer les droits et obligations des copropriétaires ;
 - c) organiser l'administration des immeubles et le fonctionnement de la communauté des copropriétaires ;
 - d) organiser l'administration et l'entretien de la parcelle 1826, le fonds dépendant.

CHAPITRE PREMIER **OBJET ET LIMITE DU DROIT**

Article 1 - Bases légales

La PPE 1826 Champoussin, objet des présentes dispositions, est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation, ainsi que par les articles 647 et 712a à 712t CCS.

Article 2 - Objet

Le présent règlement a pour objet les articles (ou « parcelles ») 1805, 2532, 1835, 1836, 1827, 1828, 1829, 1837 du cadastre de Val-d'Illicz, ainsi que les parcelles non construites 1830, 1832, 1834, 2531 du cadastre de Val-d'Illicz.

Article 3 – Force obligatoire

Ce règlement est mentionné au Registre foncier.

Il a force obligatoire pour les copropriétaires et leurs ayants droit. Il est opposable à l'acquéreur, à l'usufruitier, au bénéficiaire d'un droit d'habitation et au locataire.

L'achat d'un lot entraîne, de plein droit, l'acceptation du règlement.

Toutefois, dans la mesure où les parcelles ne sont pas construites, ce règlement ne lie pas les propriétaires des articles 1830, 1832, 1834, 2531 du cadastre de Val-d'Iliez. En cas de construction, l'administrateur de la PPE 1826 Champoussin fera le nécessaire pour que les propriétaires de ces parcelles adoptent le présent règlement.

CHAPITRE DEUXIEME **PARTS DE COPROPRIETE OU LOTS**

Article 4 – Quotes-parts

Les PPE sont divisés en parts de copropriété dénommées « lots », « quotes-parts » ou « unités d'étages ». Toutefois, pour des questions de praticité, les quotes-parts sont définies par bâtiments et non pas par PPE, selon un tableau annexé.

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, à l'exclusion des surfaces qui font l'objet de servitudes inscrites au Registre foncier.

Les locaux sont délimités conformément aux plans déposés au Registre foncier et qui font partie intégrante des actes constitutifs.

CHAPITRE TROISIEME **DISTINCTION ENTRE LES PARTIES PRIVEES ET LES PARTIES COMMUNES**

Article 5 – Parties privées

Sont notamment des parties privées, objet de l'usage exclusif des propriétaires de chaque lot :

- a) les locaux compris dans chaque lot ainsi que leurs annexes ;
- b) les murs et les cloisons 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, y compris le revêtement du sol des balcons et des terrasses ;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières ;
- e) les fenêtres et les portes-fenêtres ;
- f) les installations sanitaires et la robinetterie ;
- g) les installations électriques, de radio et de téléphone, avec les conduites qu'elles impliquent mais à l'intérieur du lot seulement ;
- h) les canalisations intérieures et leur embranchement, à l'exception de celles de transit ;

- i) les cheminées d'appartement et leurs canaux ;
- j) les compteurs, les vannes et les radiateurs situés à l'intérieur d'une unité d'étage ;

en résumé, tout ce qui se trouve 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 l'aspect extérieur et sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La présente désignation est énonciative et non limitative.

Article 6 – Parties communes

Sont des parties communes, affectées à l'usage de tous les copropriétaires de chaque bâtiment :

- a) les parcelles de base des PPE ;
- b) les murs, les clôtures, les grilles et les portails qui délimitent la propriété ;
- c) les places, les accès, les pelouses et les jardins ;
- d) les arbres, les plantations, les places de jeux et les ornements divers ;
- e) les fondations des bâtiments et des garages ;
- f) les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots ;
- g) les façades, leur revêtement et leurs ornements ;
- h) les volets ;
- i) les balcons, y compris le plancher, et le fondement des terrasses ;
- j) les toits ;
- k) les fenêtres et vitrages des parties communes ;
- l) la ferblanterie, les chéneaux et descentes ;
- m) les halls et les portes d'entrée des bâtiments, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers d'étages et leurs aménagements ;
- n) les couloirs, les corridors et les portes des parties communes ;
- o) les locaux de service, notamment le local chauffage, avec leurs installations et accessoires ;
- p) les locaux à skis avec leurs installations ;
- q) les portes d'accès aux locaux communs et aux locaux de service ;
- r) les citernes ;
- s) les canalisations d'eau, de chauffage, les conduites et les installations de l'électricité, du téléphone, de la radio et de la télévision ;
- t) les coffres, gaines, conduits colonne de chute et cheminées générales des bâtiments ;
- u) les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits ;
- v) le chauffage, y compris les compteurs et les vannes situés dans les parties communes.

Cette énonciation est limitative.

CHAPITRE QUATRIEME
UTILISATION DES PARTIES PRIVEES ET DES PARTIES COMMUNES
AINSI QUE DU FONDS DEPENDANT

Article 7 – Responsabilité

Tout copropriétaire est civilement responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute, sa négligence, ou celles de tout occupant de son lot.

A. Parties privées

Article 8 – 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. 712a al. 2 CCS), sous réserve des dispositions suivantes :

1) Absences

En cas d'absence, le propriétaire prend toutes dispositions utiles pour éviter que 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 de gaz, incendie, explosion, obstruction de canaux, chute d'objets placés sur les fenêtres ou les balcons, etc.).

Un double des clés de ses locaux sera déposé en permanence chez le concierge ou chez l'administrateur.

Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants, l'administrateur ou le concierge est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le propriétaire doit être avisé au plus tôt.

2) Animaux

La détention de chiens, de chats et autres petits animaux de compagnie est tolérée, à conditions que les animaux ne gênent pas les autres copropriétaires et n'occasionnent pas des dégâts aux biens communs.

Dans tous les cas, les détenteurs de chiens devront veiller à ce que ceux-ci ne fassent pas leurs besoins sur les espaces verts contenus à l'intérieur de la copropriété. Ils devront au surplus respecter les consignes mises en place dans chaque bâtiment.

3) Bruits, trépidations, odeurs et fumée

L'usage des appareils de radio ou autres appareils audio, ainsi que des instruments de musique, est autorisée, sous réserve de l'observation du règlement de police et des règlements des immeubles.

Tout bruit ou tapage nocturne, 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.

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

4) Enseignes

Il ne peut être placé, sur la façade des bâtiments, aucune enseigne ou écriteau quelconque sans l'accord écrit de l'administrateur.

5) Entretien

Le copropriétaire est tenu d'entretenir ses locaux à ses frais, 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.

En cas de non-respect par un copropriétaire des prescriptions de l'alinéa précédent, et après deux avis (courrier écrit recommandé ou courriel avec accusé de réception et attestation de lecture) adressés à 30 jours d'intervalle, l'administrateur est autorisé à agir pour suppléer à la carence du copropriétaire négligeant, et ce, aux frais de ce dernier.

6) Fenêtres et balcons

L'installation de grills à gaz est soumise à l'approbation des copropriétaires du bâtiment, notamment pour des raisons de sécurité.

Les vases 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.

Les pieds des parasols fixés au balcon ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons.

Les accès aux échelles de secours situées sur les balcons doivent être facilement accessibles ; notamment, les palissades en bois séparant les balcons ne doivent pas être fixées afin d'être facilement et rapidement ôtées, de même que les tapis de sol posés sur les balcons qui permettent l'accès aux échelles.

D'une manière générale, chaque copropriétaire doit faire preuve de bon sens concernant le matériel qu'il dispose sur son balcon.

7) Gel

Les copropriétaires prennent toutes les mesures utiles pour éviter le gel des installations, à l'extérieur comme à l'intérieur.

8) Harmonie et esthétique des bâtiments

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

9) Modifications et travaux

Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot.

Toutefois, en cas de percement de gros murs de refend, il doit faire exécuter les travaux à ses frais, sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur dont le choix sera validé par l'administrateur. Il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.

Il en est de même pour toutes les modifications touchant au système de chauffage.

La réparation de tout dommage pouvant être causé par ces modifications incombe au propriétaire ayant commandé les travaux.

Dans tous les cas, les travaux à l'intérieur des appartements susceptibles de produire du bruit ou autre nuisance au voisinage seront effectués en basse saison et feront l'objet d'une information au président d'immeuble.

10) Ramonage

Les cheminées et les appareils qu'elles desservent doivent être ramonés selon les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à mazout ou à gaz est formellement interdite.

Chaque copropriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée provenant de sa cheminée.

11) Réparations, accès des ouvriers

Les copropriétaires doivent supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux choses communes, quelles qu'en soit la durée.

Ils doivent au besoin livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter les travaux, sous préavis de 48 heures donné par l'administrateur ou par le concierge.

12) 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.

13) Terrasses et balcons

Chaque copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive d'une terrasse ou d'un balcon doit les maintenir en parfait état d'entretien.

Sauf pour prévenir des risques d'accident, il est interdit de clôturer les terrasses.

Chaque copropriétaire est personnellement responsable de toutes fissures, fuites ou autres dommages 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. Seuls les travaux rendus nécessaires par l'usure normale, par exemple l'étanchéité, sont à la charge de la communauté.

14) Vidéo, télévisions, radios, antennes

Si le bâtiment est relié à un système de transmission par câble, chaque appartement y est raccordé.

Toute installation de parabole ou autre antenne devra être soumise à l'approbation du de l'administrateur.

15) Destination

Les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. Tout changement de destination doit être préalablement accepté par les deux tiers des copropriétaires du bâtiment, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

B. Parties communes

Article 9 - Utilisation des parties communes

Chaque copropriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot mais, toutefois, dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et 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.

Le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive d'un jardin ou autre élément de partie commune 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.

Il est au surplus prévu les dispositions particulières suivantes :

1) 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.

Ceux-ci adresseront leur demande à leur président d'immeuble qui fera le nécessaire selon la procédure établie.

2) Conciergerie

La conciergerie est assurée par un concierge choisi par l'assemblée des copropriétaires, sur proposition de l'administrateur, et engagé par contrat et selon un cahier des charges.

Le contrat doit prévoir les tâches incombant au concierge. Certains travaux d'entretien, notamment de nettoyage, de jardinage ou de déneigement peuvent être confiés à des entreprises spécialisées qui effectueront leurs travaux sous la supervision du concierge.

3) Dépôt

Aucun propriétaire ne peut encombrer, même temporairement les parties communes, notamment les halls d'entrée des bâtiments, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, les accès aux parkings, ni les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit en dehors d'un usage normal défini par le président d'immeuble.

Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles telles que des travaux, un propriétaire peut demander l'autorisation au président d'immeuble d'entreposer certains objets dans les parties communes pour un court laps de temps.

Le matériel de ski doit être entreposé dans les locaux prévus spécifiquement à cet effet.

4) Déchet divers

Les copropriétaires déposeront cartons, journaux, bouteilles, fleurs et déchets divers selon les exigences du règlement communal et des règlements de maison.

Ils utiliseront notamment les équipements à disposition en respectant les consignes d'utilisation.

5) Dommmages

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

6) Servitudes

Les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la copropriété, selon la loi et les inscriptions au Registre foncier.

L'entretien des surfaces qui font l'objet de droits de jouissance exclusifs incombe à leurs bénéficiaires.

Il est interdit aux propriétaires de parcelles bénéficiaires de droits exclusifs de procéder sur ces surfaces à des plantations ou d'installer des séparations mobilières, de détenir des animaux domestiques en permanence à l'extérieur et, d'une manière générale, de faire tout ce qui pourrait restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

Les bénéficiaires de droits de jouissance exclusifs doivent accorder le droit de passage occasionnel nécessaire à l'exécution de tous travaux d'entretien et de réfection des parties communes de l'immeuble.

7) Stationnement

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

Le stationnement de véhicules sur la voie d'accès aux garages ou devant les entrées des garages n'est toléré qu'en cas de chargement ou de déchargement de bagages ou de matériel, de courte durée. Dans tous les cas, l'accès aux garages doit être assuré en tout temps.

B. Fonds dépendant

Article 10 – Entretien du fonds dépendant

L'administrateur gère l'entretien du fonds dépendant.

Il veille notamment à ce que les espaces verts soient entretenus de manière régulière et à ce que les chemins d'accès soient déneigés en hiver.

Dans la mesure où, en hiver, les chemins d'accès aux bâtiments et entre les bâtiments peuvent être enneigés ou glissants malgré un déneigement régulier, chaque copropriétaire est tenu de porter des chaussures et vêtements adéquats pour circuler en toute sécurité sous sa propre responsabilité.

Article 11 – Utilisation

Les copropriétaires respectent les espaces verts et les plantations sises sur le fond dépendant en n'y laissant aucun déchet ou objet. Pour le traverser ou accéder aux bâtiments, ils utilisent les chemins d'accès prévus à cet effet.

Les chiens doivent être tenus en laisse et ne doivent pas faire leurs besoins dans les espaces verts entre les bâtiments.

Les copropriétaires peuvent utiliser, sous leur propre responsabilité, les tables de pique-nique situées entre les bâtiments.

Le camping est interdit.

La place de jeux est mise à disposition des copropriétaires sous leur propre responsabilité.

Article 12 – Circulation sur le fonds dépendant

La circulation sur le fonds dépendant doit respecter la signalisation installée.

Le chemin d'accès aux bâtiments D, E et F en véhicules motorisés n'est toléré qu'en cas de chargement ou de déchargement de bagages ou de matériel imposant. Dans tous les cas, il n'est pas autorisé en hiver.

CHAPITRE CINQUIEME
LES CONTRIBUTIONS, LES CHARGES ET LES FRAIS

Article 13 – Définition et répartition

Les charges et les frais communs sont définis et répartis entre les copropriétaires conformément à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.

Article 14 - Contributions

Chaque copropriétaire doit verser, sur le compte bancaire de la PPE 1826 Champoussin, selon les instructions de l'administrateur, une avance sur sa contribution aux charges communes et frais de chauffage et eau chaude.

Ces avances sont calculées annuellement en fonction du budget décidé par l'assemblée des copropriétaires et répartis au prorata des millièmes ou quotes-parts de chaque copropriétaire, par bâtiment. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement. L'administrateur se charge d'envoyer les demandes d'acomptes de charges aux copropriétaires.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés, devront s'acquitter d'un intérêt de retard fixé à 5% l'an. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712i alinéa 2 CCS, peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté dispose aussi, en vertu de l'article 712k CCS, d'un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux du débiteur.

Article 15 - Charges

Les charges et frais communs comprennent notamment :

- a) les frais d'administration et l'indemnité versée à l'administrateur ;
- b) les contributions de droit public et les taxes incombant à l'ensemble des copropriétaires ;
- c) la contribution au fonds de rénovation ;
- d) les dépenses nécessitées pour l'entretien courant de l'immeuble, les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds ainsi que des ouvrages et installations communes ;
- e) l'éclairage des halls, escaliers et locaux communs ;
- f) la répartition des frais de chauffage et d'eau pour les locaux communs ;
- g) les frais de conciergerie ;
- h) les primes d'assurance collective concernant les immeubles, à savoir incendie, dégâts d'eau, bris de glaces, responsabilité civile et l'assurance accident du concierge ;
- i) l'enlèvement de la neige ;

j) toute autre redevance concernant les immeubles en général.

Les charges et frais sont répartis entre les copropriétaires des unités de PPE proportionnellement à leur quote-part, par bâtiment, telle qu'elle est fixée au tableau annexé au présent règlement. Les décomptes seront établis par l'administrateur.

Article 16 - Chauffage -eau chaude

Les frais de chauffage et de production d'eau chaude font l'objet d'une répartition spéciale, selon un décompte établi selon un système de mesure.

Un décompte est établi pour la période du 1^{er} octobre au 30 septembre de chaque exercice annuel.

Article 17 - Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer les bâtiments pour les dégâts d'eau, l'incendie, les événements naturels, la responsabilité civile et les accidents du concierge.

L'administrateur est chargé de contracter ces polices au nom de la PPE 1826 Champoussin. Il est recommandé à chaque copropriétaire de conclure une assurance responsabilité civile ménage, une assurance dégâts d'eau ainsi qu'une assurance bris de glace complémentaire pour son mobilier.

Article 18 – Fonds de rénovation

Le fonds de rénovation a pour but d'assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation des immeubles.

Les copropriétaires de chaque bâtiment fixent la contribution annuelle pour alimenter le fonds, décident du placement et de l'utilisation du fonds, et du montant annuel que le président d'immeuble peut disposer sans leur consentement pour des travaux de moindre importance.

L'assemblée des copropriétaires de la PPE 1826 Champoussin décide du placement et de l'utilisation des fonds de rénovation communs à tous les bâtiments (notamment concernant le chauffage) sur proposition du comité des présidents d'immeuble.

CHAPITRE SIXIEME **ORGANISATION**

Article 19 – Organes de la communauté

L'administration de la propriété par étages est assurée par :

- A. L'assemblée des copropriétaires ;
- B. L'administrateur ;

- C. Le comité des présidents d'immeuble ;
- D. Le contrôle.

A. L'assemblée des copropriétaires

Article 20 - Compétences

L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages.

Elle prend toute décision concernant les actes d'administration qui, d'après la loi ou le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas des propriétaires d'étages individuellement ou de l'administrateur.

Article 21 - Réunion, présidence

L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages se réunit au moins une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel.

Elle est présidée par l'administrateur, si elle n'en décide pas autrement.

L'administrateur y rend compte de sa gestion, présente les comptes, propose la répartition des frais et charges, présente le budget de l'exercice suivant et propose les travaux de construction nécessaires ou utiles à entreprendre.

Article 22 – Convocations et communication

L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur, au moins vingt jours à l'avance, par courrier écrit ou par courriel moyennant, dans ce dernier cas, accusé de réception et confirmation de lecture.

Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 10 jours avant l'assemblée.

L'administrateur doit en outre convoquer l'assemblée des copropriétaires, chaque fois qu'une partie de ceux-ci, disposant du cinquième des parts de copropriété, lui 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 propriétaires de la totalité des unités d'étages sont présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque copropriétaire doit communiquer à l'administrateur son adresse physique et, s'il en a une et qu'il la relève régulièrement, son adresse électronique. Toute communication ou convocation faite à l'adresse indiquée par le copropriétaire est réputée valable.

Article 23 - Procès-verbal

Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un procès-verbal. Il désigne un secrétaire parmi l'assemblée ou ses collaborateurs. Un tiers peut aussi être désigné comme secrétaire.

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages, en mentionnant le résultat exact du scrutin.

Le procès-verbal est signé par le secrétaire et le président et il est remis, par courrier postal, ou par courriel, à tous les propriétaires d'étages ainsi qu'aux titulaires d'un droit d'habitation et aux usufruitiers.

L'administrateur conserve les exemplaires originaux des procès-verbaux dans la mesure où l'on peut raisonnablement l'exiger de lui.

Article 24 - Exercice du droit de vote

L'assemblée des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires d'étages. Chaque copropriétaire dispose d'une voix, quelle que soit la valeur de sa part.

Le copropriétaire titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots dispose d'une seule voix.

Si une part d'étages est détenue par plusieurs propriétaires collectifs, ils sont tous convoqués à l'assemblée des propriétaires d'étages. Conformément à l'article 712o alinéa 1 CCS, ils n'ont qu'une voix et l'expriment par un seul représentant. Si les propriétaires collectifs ne parviennent pas à s'entendre sur l'exercice de leur voix, celle-ci est considérée comme une abstention.

Si un lot est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, le bénéficiaire du droit est aussi convoqué à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice du droit de vote est régi par l'article 712o alinéa 2 CCS.

L'assemblée des copropriétaires d'étages vote à main levée.

Article 25 - Représentation

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

Article 26 - Quorum

L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés. Ce calcul se fait par bâtiment.

Si l'assemblée de copropriétaire 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 valablement délibérer que si le tiers de tous les copropriétaires sont présents ou représentés. Si le quorum n'est pas atteint pour un seul bâtiment, les autres bâtiments peuvent

tout de même tenir l'assemblée générale, seul le bâtiment n'ayant pas atteint le quorum devant fixer une nouvelle assemblée.

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

Article 27 - Majorité

Le quorum légal 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 exigeant une autre majorité.

B. L'administrateur

Article 28 - Nomination

L'assemblée élit un administrateur pour une période d'une année. Il est rééligible.

L'administrateur peut être copropriétaire ou tiers (personne physique ou morale).

L'assemblée peut en tout temps révoquer l'administrateur sous réserve cependant des prétentions qu'il pourrait avoir en vertu d'un contrat.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, en lieu et place de nommer un administrateur, de confier cette tâche au comité des présidents d'immeuble, qui se répartira les attributions de l'administrateur.

Article 29 - Attributions

Dans le cadre du budget voté par l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur a qualité pour faire les actes d'administration courants (art. 647 a CCS), notamment :

- a. il gère les immeubles ;
- b. il exécute les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires ;
- c. il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes ;
- d. il fait observer le règlement général et les règlements de maison ;
- e. il perçoit les contributions que les copropriétaires doivent payer à la communauté, les administre et les utilise conformément à leur destination ;
- f. il conclut les polices d'assurances ;
- g. il veille à la conservation des bâtiments, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires et donne les ordres adéquats ;
- h. il veille à ce que les installations et parties communes soient utilisées conformément à la présente convention et aux règlements de maison ;
- i. il loue les locaux et lieux communs ;

- j. il veille au bon fonctionnement des services de chauffage et eau chaude ainsi qu'à l'approvisionnement en mazout dans l'intérêt de la copropriété ;
- k. il prend les décisions d'urgence qui peuvent s'imposer ;
- l. il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles ;
- m. il représente la communauté en procédure sommaire ;
- n. il gère le fonds de rénovation ;
- o. il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile, ou à la demande des copropriétaires ;
- p. il fait rapport chaque année à l'assemblée sur la gestion et les comptes ;
- q. il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges, des frais spéciaux d'entretien, des travaux de réparation, du fonds de rénovation ou autres provisions ;
- r. il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire.

Article 30 – Représentation envers les tiers

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 matière d'hypothèque légale garantissant les contributions des copropriétaires et en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice au nom de la communauté, comme demandeur ou comme défendeur, sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

En cas de coadministration, chaque administrateur a le pouvoir de représenter la communauté.

Article 31 - Notification

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

En cas de coadministration, la notification peut être faite auprès de l'un des coadministrateurs.

C. Le comité des présidents d'immeuble

Article 32 - Election

Lors de l'assemblée annuelle, les copropriétaires élisent le président d'immeuble dans lequel est situé ou sont situés le lot ou les lots dont ils sont propriétaires.

Chaque président d'immeuble est élu pour une durée de trois ans, renouvelable.

Article 33 - Réunions et convocations

Les présidents d'immeuble se réunissent en comité aussi souvent que les affaires de la copropriété l'exigent, sur convocation de son président ou de son secrétaire.

Les convocations sont envoyées au moins 10 jours à l'avance, par courrier écrit ou par courriel. Le président du comité veille toutefois à ce que les dates des séances soient fixées d'avance en début d'exercice pour tout l'exercice.

Chaque membre du comité peut demander au président la convocation d'un comité.

Article 34 - Présidence, secrétariat, procès-verbal

Le comité se constitue lui-même en désignant son président et son secrétaire.

Un procès-verbal est dressé pour chaque séance.

Article 35 - Compétences

Le comité est l'organe de liaison entre les copropriétaires et l'administrateur. Il conseille ce dernier dans tous les problèmes internes que pose l'administration courante de la PPE 1826 Champoussin.

Le comité a également pour mission de recueillir les remarques, les plaintes ou les suggestions concernant, notamment, l'entretien des bâtiments.

En cas d'urgence, le comité prend les mesures utiles relatives à la conservation et à la police des bâtiments.

Le comité n'a pas la compétence ordinaire d'engager des dépenses au nom de la communauté, à moins qu'il ait été désigné en qualité d'administrateur.

D. Le contrôle

Article 36 - Contrôle des comptes

L'assemblée des copropriétaires peut désigner une ou plusieurs personnes chargées du contrôle des comptes et de la gestion de l'administrateur. Une fiduciaire peut être mandatée à cet effet.

CHAPITRE SEPTIEME
CONSTITUTION DE DROITS REELS ET CESSIION DE PARTS

Article 37 - cession, usufruit, droit d'habitation

Le copropriétaire qui aliène son lot en informe l'administrateur.

Le présent règlement sera opposable à l'acquéreur, à l'usufruitier et au bénéficiaire d'un droit d'habitation.

L'acquéreur d'un lot sera tenu, solidairement avec l'aliénateur, du paiement de la part contributive des charges incombant à ce dernier échues au moment de l'aliénation.

Le constituant d'un droit d'usufruit ou d'habitation restera solidairement responsable du fait ou de la faute de son usufruitier ou bénéficiaire du droit d'habitation. Il sera redevable de la quote-part afférente à son unité, pour les charges définies au présent règlement, comme s'il l'occupait personnellement.

Tout copropriétaire, usufruitier ou bénéficiaire d'un droit d'habitation fait élection de domicile avec attribution de for et de juridiction au tribunal compétent au lieu de situation de l'immeuble.

Article 38 - Location

Le copropriétaire qui loue son lot doit donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à le respecter.

Il demeure responsable de tout manquement de son locataire, solidairement avec ce dernier.

Cette disposition s'applique également en cas de sous-location.

Article 39 - Gages immobiliers

Tout copropriétaire a la faculté de grever son propre lot de gages immobiliers.

CHAPITRE HUITIEME
DROIT D'OPPOSITION ET DROIT DE PREEMPTION

Article 40 - Droit d'opposition

Les copropriétaires ne sont pas au bénéfice d'un droit d'opposition au sens de l'article 712c CCS.

Article 41 - Droit de préemption

Les copropriétaires ne sont pas au bénéfice d'un droit de préemption à l'encontre de tous tiers acquéreur d'un lot.

CHAPITRE NEUVIEME **EXCLUSION D'UN COPROPRIETAIRE**

Article 42 - Exclusion

Un propriétaire d'une unité de PPE peut être exclu de la communauté s'il viole gravement et de façon continue ses obligations envers elle ou si lui-même, les personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux ou dont il répond, se comportent à l'égard des copropriétaires ou habitants d'autres unités de PPE d'une manière telle que l'on ne saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté.

Article 43 - Motifs

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

1. Lorsque le propriétaire d'une unité de PPE viole gravement et de manière continue son obligation d'entretenir et de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect du bâtiment en souffre ;
2. lorsqu'il s'oppose résolument à des travaux de restauration et de rénovation des parties communes se trouvant dans ses propres locaux ;
3. lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains propriétaires d'unités de PPE et s'oppose à la remise en état des lieux ou refus de réparer les dommages ;
4. lorsque lui-même ou les personnes dont il répond rendent impossible, par leur comportement, une vie commune entre voisins, conforme au bon usage ;
5. lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés par l'autre copropriétaire 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.

Article 44 - Procédure

L'exclusion est prononcée par le Juge, dans les formes de la procédure ordinaire. La demande doit être faite à la majorité de tous les copropriétaires de la PPE lésée, non compris le copropriétaire intéressé.

CHAPITRE DIXIEME
DENONCIATION DU PRESENT REGLEMENT

Article 45 – Dénonciation du présent règlement par une PPE

Un bâtiment ou plusieurs bâtiments représentant une PPE peuvent, par décision unanime de leur assemblée des copropriétaires, dénoncer le présent règlement et sortir ainsi de l'organisation de la PPE 1826 Champoussin.

Dans tous les cas, les charges d'entretien liées au fonds dépendant continueront d'être dues.

CHAPITRE ONZIEME
CLAUSE COMPROMISSOIRE

Article 46 - Arbitrage

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

Chaque partie choisira son arbitre et les deux arbitres ainsi désignés en choisiront ensemble un troisième qui présidera le collège. A défaut d'entente, le troisième arbitre sera désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement compétent du lieu de situation de la PPE.

La partie défaillante supportera les frais de l'arbitrage. En cas d'accord, les frais seront partagés par moitié entre les parties. Si l'accord est partiel, la répartition des frais entre les parties sera fixée par les arbitres.

CHAPITRE DOUZIEME
EXERCICE DES DROITS CIVILS, ELECTION DE DOMICILE, FOR ET DROIT
SUPPLETIF

Article 47 – Exercices des droits civils

La communauté peut, en son nom, actionner et être actionnée en justice, poursuivre et être poursuivie au lieu de situation de l'immeuble ou au domicile de l'administrateur, sous réserve des dispositions légales impératives contraires.

Article 48 - for

Les copropriétaires et leurs ayants-droit déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au Tribunal 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 que pour les baux à loyer.

Article 49 – Droit supplétif

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

Article 50 – Entrée en vigueur

Le présent règlement annule et remplace tous les règlements antérieurs relatifs à l'administration et à l'organisation de la PPE 1826 Champoussin.

Il entre en vigueur dès sa ratification par l'assemblée générale.



Champoussin, le 30 décembre 2016