

G É R A N C E

Agence Immobilière



S E R V I C E

Villars - Switzerland

Maison fondée en 1969



PROPRIETE PAR ETAGE

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre I

Objet et limite du droit

- Article premier**
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.
- Article 2**
Force obligatoire Ce règlement est mentionné au Registre foncier du district de
- Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement.
- Article 3**
Désignation Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au cadastre de la Commune de

Chapitre II

Parts de copropriété ou lots

- Article 4**
Quotes-parts L'immeuble est divisé en parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotés.
- Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds
- 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 au plan déposé au Registre foncier, lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif.
- Article 5**
Rectification Les quotes-parts de copropriété fixées avant ou pendant la construction du bâtiment seront vérifiées après l'achèvement des travaux, et, si besoin est, rectifiées.

Chapitre III

Distinction entre les parties privées et les parties communes

- Article 6**
Parties privées Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires:
- les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles;
 - les 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;
 - la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;
 - les fenêtres et les portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis;
 - les toiles de tente et leur mécanisme;
 - les installations sanitaires et la robinetterie;
 - les installations électriques, de radio, de télévision et de téléphone avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur du lot seulement;
 - les canalisations intérieures et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
 - les radiateurs du chauffage central;
 - les cheminées d'appartement et leurs canaux;
 - 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, sans modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.
- La présente désignation n'est qu'énonciation et non limitation.

- Article 7** Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires:
- Parties communes**
- la totalité du bien-fonds;
 - les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété;
 - les places, accès, pelouses et jardins;
 - les arbres, plantations, places de jeux, bassins et ornements divers;
 - les fondations de l'immeuble;
 - les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots;
 - les façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
 - la charpente et le toit;
 - les balcons, à l'exclusion du revêtement de leurs sols;
 - les combles;
 - les fenêtres et vitrages des parties communes;
 - la ferblanterie, les chenaux et descentes;
 - le hall et la porte d'entrée de l'immeuble, les escaliers, cages d'escaliers, paliers d'étage et leur aménagement (boîtes aux lettres, etc.);
 - les couloirs, corridors et portes des parties communes;
 - les locaux de service, notamment: chaufferie, buanderie, etc. avec leurs installations et accessoires;
 - la ou les citernes à mazout;
 - l'abri PA avec ses accessoires;
 - l'ascenseur éventuel;
 - les canalisations d'eau, du chauffage, les 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;
 - les dévaloirs avec leurs colonnes, les locaux et accessoires;
 - les portes d'accès aux locaux de services communs et les parties communes;
 - les coffres, gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales à l'immeuble;
 - les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits.
- Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Chapitre IV

Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

**Article 8
en général**

A - Parties privées

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement des locaux sur lesquels il exerce un droit exclusif de jouissance et d'administration et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté, et sous les réserves ci-après:

a) absences:

en cas d'absence, le propriétaire prend toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence, dans ces locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Il dispose une clé chez un voisin ou le concierge et en informe ce dernier ou 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) animaux:

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

**Article 9
en particulier**

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

a) modifications et travaux :

Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot, mais en cas de percement de gros murs de refend, il doit faire exécuter, à ses frais, les travaux sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur désigné par l'administrateur; il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. La réparation de tous dommages pouvant être causés par ces modifications lui incombe.

b) 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 ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu dans 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 du bruit ou des trépidations, ou de répandre des odeurs ou fumée pouvant les incommoder.

c) antennes:

si une antenne de radio et télévision est installée sur le toit, elle est raccordée à chaque appartement.

L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

d) enseignes:

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

e) 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.

f) fenêtres et balcons:

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

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers, aux fenêtres et hors des balcons.

g) gel:

les copropriétaires prennent toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

h) harmonie et esthétique de l'immeuble:

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

i) ramonage:

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

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui.

j) réparations - accès des ouvriers:

les copropriétaires doivent 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.

k) responsabilité:

Tout propriétaire reste responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses murs, ni lézarder les plafonds.

l) surcharge des planchers:

il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

m) terrasses:

les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses doivent les maintenir en parfait état d'entretien. Ils sont personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait, directement ou indirectement, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supportent, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèrent nécessaires.

En cas de carence, les travaux peuvent être commandés par l'administrateur, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale sont à la charge de la communauté.

n) 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 en bon état, aux frais de chaque copropriétaire.

**Article 10
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 et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Article 11

B - parties communes

Chaque propriétaire 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.

**Article 12
en particulier**

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

a) ascenseur:

s'il existe un ascenseur, il est uniquement réservé au transport de personnes à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

b) chambre à lessive - étendage:

les copropriétaires utilisent la chambre à lessives et l'étendage aux jours fixés : ils doivent se conformer 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 des copropriétaires.

c) 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.

d) conciergerie:

ce service, s'il existe, est assuré par un concierge qui sera choisi par l'administrateur et engagé par contrat. Le contrat doit prévoir les tâches incombant au concierge. Les travaux d'entretien, de nettoyage et de jardinage peuvent être éventuellement confiés à des maisons spécialisées qui effectueront leurs travaux sous le contrôle du concierge.

e) dépôt:

aucun propriétaire ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment: le hall d'entrées, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit en dehors de leur usage normal.

- f) 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, etc.
Les copropriétaires déposent dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, et, en général, tout objet pouvant obstruer le dévaloir.
- g) dommages divers:
les dommages causés aux parties et installations communes par un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux sont réparés à ses frais.
- h) jardins et place de parc:
seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale sont à la charge de la communauté.
Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins ou places de parc doivent les entretenir à leurs frais; ils veillent à ce que ces lieux soient toujours parfaitement propres et libres de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords.
En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, à leurs frais.
- i) servitudes:
les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la propriété.
- j) stationnement:
le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Chapitre V

les charges et frais communs

- Article 13**
Définition-répartition La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.
- Article 14**
Contributions Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans 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. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.
Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 5%. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712i, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.
- Article 15**
Charges Les charges et frais communs comportent, en particulier:
a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections 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 du parc.
d) les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires.
e) les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents-conciergerie.
- Article 16** Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses

Chauffage	pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locatifs. Un décompte annuel est établi.
Article 17 Assurances	Le coût de l'eau chaude, frais d'entretien de l'installation compris, se répartissent entre les copropriétaires, selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation. Un décompte annuel est établi.
Article 18 Assurances	La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre les dégâts d'eau, les bris de glaces, responsabilité civile et accidents du concierge. L'administrateur est chargé de contracter ces polices au nom de la communauté. Malgré cela, Il est recommandé aux copropriétaires des conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile ménage ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complémentaire pour leur mobilier. D'autre part, il est rappelé que dans le canton de Vaud, l'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire.
Article 19 Fonds de rénovation	Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble. Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire, ainsi que par le produit de la location éventuelle des parties communes. L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds.

Chapitre VI Organisation

Article 20 Organes de la communauté	Les organes de la communauté sont: A) L'assemblée des copropriétaires B) L'administrateur C) Le contrôle A) L'assemblée des copropriétaires
Article 21 Compétences	L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi et le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou de membres individuellement.
Article 22 Réunion-Présidence	L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels. Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en a pas décidé autrement.
Article 23 convocations et communications	L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée. L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite des copropriétaires disposant du cinquième des parts. Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

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

- Article 24
Procès-verbal** Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétariat, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.
- Article 25
Exercice du droit de vote** Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant.
Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la majorité qualifiée, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.
Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.
L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative.
- Article 26
Représentation** Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un autre personne moyennant procuration écrite.
- Article 27
Quorum** L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement 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.
Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.
La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers 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, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.
- Article 28
Majorités** Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.
Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).
- Article 29
Majorité simple** La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants:
- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, art. 647b CCS réservé;
 - b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS réservé;
 - c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur;
 - e) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
 - f) donner décharge à l'administrateur;
 - g) conclure les polices d'assurances d'intérêt commun;
 - h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant des ses compétences (article 712t, al. 2 CCS);
 - i) autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués;
 - j) désigner éventuellement l'organe de contrôle.
- Article 30
Majorité absolue** La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour:

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CCS);
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649b al. 2 CCS);
- c) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i, al. 2 CCS).

Article 31
Double majorité
ou majorité
qualifiée

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour:

- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (article 712g, al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712g, al. 2 CCS;
- b) les actes d'administration importants (art. 647b 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 (article 647d CCS).

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

Article 32
Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour:

- a) les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (article 647e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais;
- b) les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose (art. 648, al. 2 CCS). Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits;
- c) Les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g, al. 1 et 2 CCS).

B) L'administration

Article 33
Election

L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale.

Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Article 34
Attributions

L'administrateur a notamment les attributions suivantes:

- a) il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- b) il établit éventuellement un règlement de maison;
- c) il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble;
- d) il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes;
- e) il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse 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 pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires;
- g) il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci;
- h) il choisit et révoque le concierge et lui donne des ordres; il fixe son salaire;
- i) il veille au bon fonctionnement des services de chauffage et d'eau chaude;
- j) il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles;
- k) il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires;
- l) il renseigne les copropriétaires qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble;
- m) Il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande des copropriétaires;
- n) il doit contracter les assurances incendie et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étage), responsabilité civile de la copropriété et accidents professionnels du concierge, en exécution des décisions de l'assemblée;
- o) il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le présent règlement et le règlement de maison éventuel soient observés;
- p) il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation;
- q) il requiert l'inscription d'une hypothèque légale de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaires;
- r) il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être.

**Article 35
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.

**Article 36
Notifications**

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

C) Le contrôle

**Article 37
Désignation**

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

**Chapitre VII
Constitution de droits réels
Cession de parts**

**Article 38
Cession, usufruit,
droit d'habitation**

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

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

Le copropriétaire qui aliène son lot ou le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

Article 39
Droit de pré-emption

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

Article 40
Gages immobiliers

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

Chapitre VIII
Exclusion

Article 41
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 saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté.

Article 42
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 se trouvant dans ses propres locaux;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires et s'oppose à la remise en état des lieux ou refuse de réparer les dommages;
- d) lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible par leur comportement, une vie commune entre voisins, conforme au bon usage;
- e) lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés de l'administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.

Article 43
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
Clause compromissoire

Article 44

Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires. Chacune des parties désignera un arbitre; le troisième sera choisi par les deux arbitres ou, à défaut d'entente, par le président du tribunal du district du for, soit du lieu de la situation de l'immeuble. Les dispositions sur l'arbitrage du Code de procédure civile vaudois sont applicables.

Chapitre X
Election de domicile et divers

- Article 45**
For Les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et l'administrateur déclarant faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au greffe du tribunal du district du lieu de situation de l'immeuble.
- Article 46**
Divers Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse et du droit suisse en général sont applicables.

Sauf erreur ou omission. Ce document n'a pas de valeur contractuelle.