



Règlement d'administration et d'utilisation de la servitude grévante la route principale du Domaine de la Résidence à Villars-sur-Ollon

Préambule

Les titulaires de la servitude grevant la route principale du Domaine de la Résidence,

- considérant les problèmes multiples que posent l'administration, l'entretien et l'usage de la route principale du Domaine de la Résidence;
- soucieux de régler ces problèmes conformément à loi et à la pratique générale, ainsi que dans leur intérêt;
- désirant favoriser les relations de bon voisinage entre les utilisateurs de la route;
- souhaitant finalement contribuer au maintien et à l'amélioration de la qualité de la vie dans le Domaine de la Résidence, à la protection de la faune et de la flore;

ont arrêté le présent règlement.

Chapitre 1

Base et limite du présent règlement

Article 1 - Bases légales à la servitude

1. Les titulaires de la servitude de passage grevant la route principale du Domaine de la Résidence, à Villars-sur-Ollon, et portant No 229'148 (199'847, 203'880, 209'511, 220'126) au Registre Foncier d'Aigle - annexe 1 et annexe 2 (tracé/périmètre) - forment une communauté qui est soumise, en principe et par analogie, aux dispositions régissant la copropriété (arrêt du TF: RO 111 II 26, JT 1986 I 111) et par le présent règlement.
2. Le présent règlement ne concerne pas les routes adjacentes à la route principale, lesquelles feront l'objet de règlements analogues entre les propriétaires intéressés.
3. Le présent règlement ne porte pas atteinte aux droits des propriétaires grevés par la servitude au delà de son exercice (art. 737 à 739 CCS).

Article 2 - Portée du Règlement

1. Le présent règlement a force obligatoire pour tous les titulaires de la servitude, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement. Le vendeur devra le mentionner explicitement dans l'acte de vente.

Article 3 - Composition de la communauté

1. Sont membres de la communauté les titulaires de la servitude.
2. Leur liste est constamment tenue à jour par l'administrateur au fur et à mesure des transactions immobilières. Elle détermine les sujets de droit de la communauté et sert de base à la répartition des charges.



Chapitre II

Obligations des titulaires de la servitude

Article 4 - Clé de répartition des charges et obligations des titulaires de la servitude

1. Les frais d'administration et d'entretien de la route principale sont supportés par chaque propriétaire, au prorata de la valeur incendie de l'immeuble. La répartition des frais entre les copropriétaires des sommes dues à la communauté.
2. A cette fin, chaque propriétaire de parcelle devra, sur demande, fournir à l'administrateur les éléments actualisés permettant de déterminer cette valeur.
3. L'administrateur tiendra un tableau, qui sera modifié chaque année en fonction des informations reçues soit des propriétaires de parcelle soit de l'établissement cantonal d'assurance contre l'incendie. Tout nouveau bâtiment devra être déclaré à l'administrateur pour la valeur estimée de la future assurance incendie dès le début de la construction. Cette obligation est également valable pour toute modification ou adjonction à une construction existante.
4. Les charges sont dues dès le jour d'entrée en vigueur de la taxation de l'assurance incendie ou dès que le bâtiment est habité (pour les chalets individuels) ou dès le début du premier exercice comptable (pour les PPE), le premier de ces événements étant déterminant.
5. Les propriétaires de biens-fonds non construits ne peuvent, conformément à la servitude, prendre part à aucune décision relative aux frais d'entretien et de réparation.

Chapitre III

Délimitation des parties communes

Article 5 - Parties communes

Sont notamment parties communes, affectées à l'usage commun de tous les titulaires de la servitude, dans les limites de l'assiette au Registre Foncier:

- la totalité de l'assiette de la route;
- les fondations de la route;
- les canalisations d'eau, drainages, les conduites et installations d'électricité, du gaz, du téléphone, de la radio, de la télévision, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés;
- les canalisations d'égoûts et des eaux usées.

Chapitre IV

Résponsabilité civile des propriétaires

Article 6 - Principe de la responsabilité des propriétaires

1. Tout propriétaire reste responsable à l'égard des autres titulaires de la servitude des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.



2. Les propriétaires prennent toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par leur faute ou leur négligence des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, chute d'objets ou d'arbres, de murs, murets, etc.).
3. Chaque titulaire de la servitude est tenu d'informer l'administrateur ou les autres titulaires de tous les dommages causés aux parties communes dont il a eu connaissance.

Article 7 - Travaux de remise en état des parties communes

Les membres de la communauté doivent supporter l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et si besoin, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Chapitre V

Usage et jouissance des parties communes

Article 8 - Principes régissant l'usage des parties communes

1. L'usage des parties communes est réglé par la servitude de base et par les règles du Code Civil sur les servitudes et la copropriété.
2. Chaque titulaire de la servitude use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans des limites compatibles avec les droits des autres titulaires et avec les intérêts de la communauté.

Article 9 - Dispositions particulières régissant les parties communes

L'usage des parties communes est régi notamment par les dispositions particulières suivantes:

1. Les services d'entretien et de remise en état sont assurés par des maîtres d'état qui seront choisis par l'administrateur en collaboration avec le comité compétent et dans le cadre du budget approuvé par l'assemblée. Les travaux d'entretien, de nettoyage et de jardinage peuvent être éventuellement confiés à des maisons spécialisées qui effectueront leurs travaux sous le contrôle de l'administrateur.
2. Aucun titulaire de la servitude ne peut déposer des objets encombrants sur le tracé de la route du domaine de la Résidence, hormis les jours prévus par l'autorité communale pour le ramassage de ces objets. Tout dépôt intempestif et gênant pourra être débarrassé au frais du responsable.
3. Les dommages causés aux parties et installations communes par un titulaire de la servitude, ses employés, ses visiteurs, ses locataires ou un occupant quelconque de sa propriété sont réparés à ses frais.
4. Les personnes habitant dans le Domaine de la Résidence doivent respecter toutes les servitudes qui en grèvent les parcelles.
5. Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit le long de la route principale en dehors des emplacements réservés à cet effet. Tout véhicule mal stationné pourra être évacué aux frais du responsable.
6. Tous les animaux devront être tenus en laisse sur le tracé de la route. Les propriétaires de chiens sont instamment priés de veiller à ce que leurs protégés ne déposent pas leurs matières fécales le long des routes ou sur la propriété d'autrui.
7. Les poubelles devront être déposées la veille du jour prévu pour leur ramassage et de manière à ne pas gêner la circulation.



8. Il est défendu de skier ou de se luger sur les routes du Domaine de la Résidence.
9. Il est recommandé aux piétons, pour leur propre sécurité, de marcher du côté gauche de la chaussée.
10. Les automobilistes sont instamment priés de respecter les panneaux de limitation de vitesse et de rouler avec la plus grande prudence en toutes circonstances.
11. Il est demandé aux automobilistes de respecter la tranquillité d'autrui (ni klaxon ni autres bruits intempestifs).
12. En hiver, les automobilistes doivent équiper leur véhicule de façon appropriée pour assurer la sécurité et la fluidité du trafic (p.ex. pneus neige, chaînes, etc.).
13. Les titulaires de la servitude sont invités, dans la mesure du possible, à avertir leurs voisins des dates auxquelles auront lieu les travaux bruyants sur leur bien-fonds.
14. L'usage des tondeuses à gazon est autorisé le samedi entre 10h et 12h et entre 14h et 16h. La tonte n'est toutefois pas autorisée par le règlement communal le dimanche et les jours fériés.
En semaine, la tonte est autorisée de 7h30 à 18h, sauf en juillet et en août où la tonte est autorisée de 8h à 12h et de 14h à 18h. L'utilisation de tondeuses peu bruyantes est fortement recommandée.

15. Les travaux et transports bruyants sont interdits au Domaine aux dates suivantes :

Du 18 décembre au 2 janvier inclusivement, 7 jours avant Pâques et 7 jours après inclusivement, dès le début de la première semaine complète du mois de juillet jusqu'à la fin de la dernière semaine complète du mois d'août inclusivement, tous les jours fériés du Canton de Vaud, tous les samedis et tous les dimanches, tous les jours de l'année de 18 h le soir à 07 h 30 du matin, sauf exceptions justifiées à ces horaires.

Tous les travaux impliquant l'emploi de camions de chantier dont la charge totale est supérieure à trois tonnes et demie, de pelles-mécaniques, de bulldozers, de toutes autres machines ou appareils bruyants de chantier sont interdits pendant les mêmes périodes ainsi que tous les jours de 18 h du soir à 07 h 30 du matin, sauf exceptions justifiées à ces horaires.

Exception est faite pour les machines occupées au déblaiement des neiges, pour les travaux et livraisons de second œuvre selon le code des frais de construction (CFC), à l'exclusion de l'usage à l'extérieur de scies circulaires et de meules à disque et en cas de force majeure tels que sinistres, inondations ou nécessités techniques de terminer un travail commencé dans la journée.

Il faut rappeler qu'en cas de violation de ces dispositions les propriétaires devraient verser une pénalité qui pourrait se monter jusqu'à CHF 10'000.-- par jour.

De plus, les nouveaux propriétaires devront acquitter à la fin des travaux deux montants au Fonds de Rénovation de la Route :

- Une taxe concernant l'utilisation intensive du tracé et
- un autre montant concernant le rachat d'une part au fonds de rénovation et aux travaux réalisés.

Enfin, chaque année, ces nouveaux propriétaires devront faire face avec tous les autres co-bénéficiaires de la servitude aux frais du budget voté par l'Assemblée générale, leur part étant déterminée, comme pour tous les autres propriétaires, par la valeur incendie des bâtiments construits sur la parcelle.

Chapitre VI

Etendue des charges et paiement des quotes-parts contributives

Article 10 - Etendue des 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 au sens de l'article 5 du présent règlement.
- b) Les frais d'administration générale.
- c) Les contributions de droit public et impôts grevant la route.
- d) Les primes d'assurances collectives grevant la route.

Article 11 - Paiement des contributions

Chaque titulaire de la servitude doit verser, en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, trente jours après notification, sa contribution aux charges communes. Le total de ces contributions est fixé chaque année par l'Assemblée Générale, sur recommandation du comité compétent, et est réparti au prorata de la valeur incendie, conformément à l'article 4 du présent règlement.

Article 12 - Assurances

1. L'administrateur est chargé de contracter, au nom de la communauté, les polices d'assurance telles que l'assurance responsabilité civile et l'assurance canalisations.
2. Ces assurances ne couvrant que les parties communes, il est recommandé aux titulaires de la servitude de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile concernant leur terrain et leur bâtiment.

Article 13 - Fonds de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation des parties communes.
L'Assemblée Générale fixe chaque année le montant à verser à ce fonds et décide de son placement et de son affectation.

Chapitre VII

Organisation

Article 14 - Organes de la communauté

Les organes de la communauté sont:

- A) L'Assemblée Générale des titulaires de la servitude
- B) Le comité
- C) L'administrateur
- D) L'autorité de contrôle

A. Assemblée Générale des titulaires de la servitude

Article 15 - Compétences de l'Assemblée Générale

1. L'Assemblée Générale des titulaires de la servitude est le pouvoir suprême de la communauté. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi et le présent



règlement, intéressent l'ensemble des titulaires et ne relèvent pas du comité, de l'administrateur ou de membres individuellement.

2. Elle examine et approuve le rapport de gestion établi par l'administrateur.

Article 16 - Périodicité et présidence de l'Assemblée Générale ordinaire

1. L'Assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture des comptes annuels.

2. Elle est présidée par un membre du comité.

Article 17 - Convocations de l'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire

1. L'Assemblée Générale est convoquée par l'administrateur deux mois à l'avance, par lettre chargée à chaque titulaire de la servitude. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent, sauf cas de force majeure, être adressées à l'administrateur au moins un mois avant l'assemblée.

2. Une Assemblée Générale extraordinaire peut être convoquée à la demande écrite d'au moins un cinquième du nombre total des titulaires de la servitude.

3. Chaque titulaire de la servitude doit communiquer à l'administrateur l'adresse à laquelle il veut recevoir son courrier.

Article 18 - Procès-verbal

Les décisions de l'Assemblée Générale sont consignées dans un procès-verbal qui est adressé, autant que possible, dans le mois qui suit l'Assemblée Générale à chaque titulaire de la servitude.

Article 19 - Exercice du droit de vote

1. Chaque propriétaire d'un bien-fonds bâti dispose d'une voix. Les propriétaires d'un bien-fonds non bâti ne votent que sur des sujets et questions n'entraînant aucune dépense.

2. Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds (copropriétaires ou propriétaires en main commune), elles n'ont qu'une voix, il leur incombe de désigner leur représentant dans le cadre de la communauté. Celui-ci doit être muni d'une procuration ad hoc.

3. Les copropriétaires ou les propriétaires en main commune qui n'ont pas le pouvoir de représenter leur immeuble peuvent assister aux Assemblées Générales en qualité d'observateur. Il n'ont pas le droit de vote.

Article 20 - Représentation

Les titulaires de la servitude peuvent se faire représenter aux Assemblées Générales par un tiers moyennant procuration écrite, à remettre au secrétariat de l'Assemblée Générale.

Article 21 - Généralités concernant la prise de décision en Assemblée Générale

Les questions qui ne peuvent être réglées d'un commun accord sont tranchées par votation.

Article 22 - Conditions d'adoption des décisions en Assemblées Générales

1. Sous réserve des paragraphes 2 et 3 de l'article 22 du présent règlement, l'Assemblée Générale ne peut prendre de décisions liant les propriétaires de parcelles que si un quart de ceux-ci sont présents ou représentés à l'assemblée Générale.



2. La majorité des propriétaires présents ou représentés (majorité simple) est requise pour statuer dans les cas suivants:

- régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, sous réserve de l'article 647 b CCS;
- nommer et révoquer l'administrateur, fixer la rémunération de celui-ci, sous réserve de l'article 647 b CCS;
- désigner un ou des comités chargé(s) de représenter les propriétaires auprès de l'administrateur;
- approuver chaque année le budget des frais annuels et les comptes;
- fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
- désigner l'organe de contrôle;
- donner décharge à l'administrateur et à l'organe de contrôle;
- conclure les polices d'assurances d'intérêt commun;
- autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences;

3. La majorité de tous les propriétaires membres de la communauté (majorité qualifiée) est nécessaire pour:

- les travaux de réparation et de réfection d'importance qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 c CCS);

4. La majorité de tous les membres de la communauté et des parts contributives (double majorité) est nécessaire pour:

- les actes d'administration importants au sens de l'article 647 b CCS;
- les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité au sens de l'article 647 d CCS.

Article 23 - Cas particuliers

1. Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement un titulaire de la servitude dans l'usage ou la jouissance de son bien par rapport à sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans le consentement de celui-ci.

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

3. Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être décidés qu'avec le consentement de tous les titulaires de la servitude. Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les titulaires de la servitude représentant en outre, leurs parts contributives réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un titulaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres titulaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais (art. 647 e CCS).

B. Comité

Article 24 - Constitution du comité

Le comité est constitué de cinq membres, élus à la majorité simple par l'Assemblée Générale pour un mandat d'un an. Les membres du comité peuvent être réélus. L'Assemblée Générale peut, en cas de besoin, modifier ce nombre.

L'administrateur participe également aux travaux du comité mais n'a pas le droit de vote. Il est souhaitable que les différentes catégories de propriétaires soient représentées au sein du comité.



Article 25 - Attributions du comité

Le comité a les attributions suivantes:

- conseiller l'administrateur chaque fois que celui-ci requiert son avis;
- contrôler, chaque fois qu'il en éprouve le besoin, le travail de l'administrateur;
- se charger de toute tâche spécifiquement confiée par l'assemblée ou proposer à celle-ci la création de sous-comités ou de groupes de travail;
- mettre au point, avec l'administrateur, l'ordre du jour de l'Assemblée Générale;
- en cas d'urgence, prendre toute décision qui devrait être prise dans l'intervalle de deux assemblées et qui ne seraient pas de la compétence de l'administrateur.

Article 26 - Fonctionnement du comité

Le comité détermine lui-même sa façon de travailler et présente annuellement à l'Assemblée Générale un rapport de ses activités et de celles de éventuels sous-comités et groupes de travail.

Article 27 - Sous-comités et groupes de travail

1. L'Assemblée Générale ou le comité peut constituer des sous-comités ou des groupes de travail, permanents ou provisoires, chargés de tâches spécifiques; ces instances feront rapport à l'assemblée ou au comité, selon le cas.
2. Les membres des sous-comités ou groupes de travail peuvent être ou ne pas être membres du comité. Toutefois, il y aura toujours au moins un membre du comité dans chaque sous-comité ou groupe de travail.

C. Administration

Article 28 - Election de l'administrateur

1. L'Assemblée Générale élit l'administrateur pour un mandat d'une année. Celui-ci peut être un titulaire de la servitude ou un tiers, une personne physique ou morale. Il est rééligible.
2. L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'Assemblée Générale sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Article 29 - Attributions de l'administrateur

L'administrateur a notamment les attributions suivantes:

- a) il exécute tous les actes d'administration courants, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des titulaires de la servitude;
- b) il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble;
- c) il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes;
- d) il répartit les charges et frais communs entre les titulaires de la servitude en fonction de la valeur incendie de leur immeuble, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds de la communauté;
- e) il gère le fonds de rénovation selon les décisions de l'assemblée;
- f) il place judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les bénéficiaires: 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 de toutes les factures adressées à la communauté, ainsi que les impôts compris dans les charges communes et les primes d'assurance à la charge de la communauté;



- h) il choisit les entreprises prestataires de services, les révoque au besoin, et leur donne des ordres, si nécessaire en collaboration avec le comité compétent;
- i) il veille au bon fonctionnement des services d'entretien;
- j) il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres de la communauté, des registres et de toutes pièces utiles;
- k) il élabore le rapport de gestion, le soumet aux titulaires de la servitude, simultanément aux comptes et au budget, lors de la convocation à l'Assemblée Générale;
- l) il renseigne les titulaires de la servitude 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;
- m) il convoque les titulaires de la servitude en Assemblée Générale extraordinaire lorsque les circonstances l'exigent;
- n) il veille à ce que l'utilisation des parties communes du bien-fonds, la loi et le présent règlement soient observés;
- o) il poursuit, au nom de la communauté, le titulaire de la servitude qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, sous réserve d'avertissement écrit préalable.

Article 30 - Représentativité de l'administrateur à l'égard des tiers

1. L'administrateur représente la communauté et les titulaires de la servitude envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration courante et entrent dans ses attributions légales.
2. Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des titulaires de la servitude, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.
3. Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des titulaires de la servitude peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

D. Autorité de contrôle

Article 31

L'Assemblée Générale des titulaires de la servitude désigne un ou plusieurs contrôleurs des comptes et de la gestion de l'administrateur. Une société fiduciaire peut être chargée de ce contrôle.

Chapitre VIII

Dispositions finales

Article 32 - Règlement des litiges

1. En cas de litige concernant l'interprétation ou l'application du présent règlement, les parties s'efforceront de résoudre en faisant appel à un arbitre, à un collège d'arbitres de trois membres ou à un expert.
2. Les parties doivent s'entendre sur le choix des arbitres ou de l'expert.

Article 33 - Modification du présent Règlement

1. Le présent règlement peut être modifié par l'Assemblée Générale des titulaires de la servitude.



2. Les propositions de modification doivent être notifiées à l'administrateur au moins un mois avant la tenue de l'assemblée des titulaires de la servitude et être notifiée avant l'ouverture de l'Assemblée Générale à l'ensemble des titulaires.
3. Les modifications du présent règlement doivent être approuvées par la majorité des titulaires représentant plus de la moitié des parts contributives.

Article 34 - For d'action

Les titulaires de la servitude, leurs ayants droit et ayants cause, ainsi que l'administrateur acceptent comme for de leur action le tribunal du district d'Aigle.

Ce règlement a été adopté en Assemblée Générale le 12 août 1988, à Villars-sur-Ollon.