

---

Propriété par étages « Hameau des vignes »

Règlement d'administration et d'utilisation

---

## **Chapitre I Généralités**

### **Article 1 : Désignation**

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en propriété par étages, désigné comme suit au registre foncier.

Parcelle n° : 639 Commune : Saint-Saphorin Feuillet : 639-1 à 639-5 Surface : 861 m<sup>2</sup>

Adresse : à Lignièrès

### **Article 2 : Normes applicables**

La propriété par étages Hameau des vignes (ci-après « la propriété par étages ») est régie par son acte constitutif du 2017.

S'appliquent en outre :

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

### **Article 3 : Force obligatoire**

Ce règlement d'administration et d'utilisation est mentionné au registre foncier (art. 712g al. 3 CC). L'administrateur est chargé de la mention de toute modification intervenue ultérieurement.

Le règlement d'administration et d'utilisation a force obligatoire pour tous les propriétaires d'étages, leurs ayants droit ainsi que pour les usufruitiers ou les titulaires d'un droit d'habitation.

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

## **Chapitre II Lots et quotes-parts**

### **Article 4 : Lots**

La propriété par étages comporte 5 lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier.

Les lots portent les numéros de feuillet 639-1 à 639-5, selon le tableau de répartition annexé à ce règlement (annexe 1).

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

- un droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur des parties privées, dans les limites du présent règlement et de la loi (art. 712a CC);
- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (art. 647 ss CC; art. 712g ss CC).

Les lots sont délimités conformément au plan déposé au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (art. 712e al. 1 CC).

En dérogation à l'art. 712b al. 3 CC, les parties de la propriété par étages n'étant pas clairement attribuées à un lot sont présumées communes.

### Article 5 : Quotes-parts

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en pour mille de la propriété par étages. Toute modification des quotes-parts doit être adoptée à l'unanimité. L'action en rectification est réservée.

### Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes

#### Article 6 : Parties privées

Les parties privées sont celles qui font l'objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC). Elles comprennent notamment :

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

#### Article 7 : Parties communes

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

- a) la totalité du bien-fonds, les accès et les éventuels murs de soutènement du terrain;
- b) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails;
- c) les fondations des bâtiments;
- d) les murs porteurs et de séparation des lots;
- e) les façades;
- f) les charpentes, les toits et la ferblanterie;
- g) les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), jusqu'au point d'embranchement en direction des lots.

## **Chapitre IV Droits et obligations**

### **A - Généralités**

#### **Article 8 : Responsabilité**

Chaque propriétaire d'étage est responsable à l'égard des autres propriétaires d'étage de tout dommage entraîné par sa faute ou sa négligence, ainsi que par celle de ses ayants-droit (personne faisant partie du ménage, usufruitier, titulaire d'un droit d'habitation, locataire, visiteur) ou d'un animal domestique.

#### **Article 9 : Assurances**

La communauté des propriétaires d'étages contracte obligatoirement une assurance responsabilité civile pour se prémunir contre toutes prétentions qu'un tiers ou un propriétaire d'étage pourrait revendiquer contre elle.

En outre, les propriétaires d'étages se concertent pour déterminer l'utilité de conclure des assurances couvrant notamment les risques incendie, dégâts d'eau, bris de glace ou vol pour la globalité de l'immeuble (parties privées ou communes).

### **B - Parties privées**

#### **Article 10 : Destination des lots**

La destination des lots est l'habitation.

Les activités professionnelles annexes à l'habitation sont autorisées dans la mesure où elles ne causent pas de nuisances particulières aux autres propriétaires d'étage ou aux voisins et respectent la réglementation communale.

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

#### **Article 11 : Utilisation et entretien des lots**

Chaque propriétaire d'étage est libre d'utiliser son lot comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux droits aux autres propriétaires d'étage.

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

#### **Article 12 : Modifications et travaux**

Un propriétaire d'étage désirant modifier la distribution intérieure de son lot entreprend ces travaux sur sa partie privée sous sa propre responsabilité, moyennant information donnée aux autres propriétaires d'étage.

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

### **C - Parties communes**

#### **Article 13 : Utilisation des parties communes**

Chaque propriétaire d'étage 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 propriétaires d'étage.

#### Article 14 : Droit d'usage particulier

Des servitudes foncières inscrites au registre foncier portant sur les parties communes suivantes accordent un droit d'usage particulier aux propriétaires d'étages. Dont les modalités d'usage sont fixées dans l'acte constitutif et inscrites au registre foncier. Il s'agit des servitudes foncières suivantes :

- servitudes de terrasses, jardin et escaliers ;
- servitudes d'usage d'ascenseur avec obligation accessoire ;
- servitudes de place de parc intérieure avec droit accessoire.

#### Article 15 : Travaux d'entretien, de réparation et de réfection

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage particulier au sens de l'article 14 ou qui ne profitent qu'à un propriétaire d'étage, peuvent être décidés et entrepris par ce dernier sans l'autorisation des autres propriétaires d'étage, moyennant information donnée aux autres propriétaires d'étage.

Les frais liés à ces travaux sont supportés par l'intéressé exclusivement.

Les travaux d'entretien, de réparation et réfection des parties communes qui profitent aux deux propriétaires d'étages doivent faire l'objet d'une décision unanime.

Les frais résultant de ces travaux sont supportés par les propriétaires d'étages en fonction de leurs quotes-parts.

En cas d'urgence, lorsqu'un propriétaire d'étage ne peut ou ne veut pas intervenir, les autres propriétaires d'étage dispose d'un droit d'intervention au sens de l'article 647 al. 2 ch. 2 CC.

#### Art. 16 : Travaux de construction et de transformation

Les travaux de construction et de transformation sur des parties communes doivent faire l'objet d'une décision unanime.

Les frais résultant de tels travaux, portant sur des parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage particulier au sens de l'article 14 ou qui ne profitent qu'à un propriétaire d'étage, sont supportés par l'intéressé exclusivement.

Les frais résultant de tels travaux, portant sur des parties communes qui profitent aux propriétaires d'étages, sont supportés par les propriétaires d'étages en fonction de leurs quotes-parts.

### **Chapitre V Les frais et charges communs**

#### Article 17 : Composition

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

- a) des dépenses nécessitées par l'entretien, la réparation et la réfection des parties communes (art. 15), ainsi que celles résultant de travaux de construction et de transformation des parties communes (art. 16);
- b) des frais d'administration;
- c) des contributions de droit public (taxes, charges de préférence, etc.) incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages;
- d) des frais d'eau froide et d'électricité des extérieurs et des éventuels locaux communs, à défaut de compteur individuel;
- e) des primes d'assurances collectives, qu'elles soient facultatives ou obligatoires.

## Article 18 : Répartition

Sous réserve des articles 15 al. 2 et 16 al. 2 du présent règlement, la répartition des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).<sup>1</sup>

## Article 19 : Fonds de rénovation

S'ils l'estiment nécessaire, les propriétaires d'étages décident de créer un fonds de rénovation destiné aux travaux de construction nécessaires ou utiles concernant les parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier ou qui ne profitent pas qu'à un seul propriétaire d'étage.

## Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages

### **A - Généralités**

#### Article 20 : Principes généraux

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

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des propriétaires d'étages;
- b) l'administrateur.

### **B - L'assemblée des propriétaires d'étages**

#### Article 21 : Nature

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

#### Article 22 : Assemblée ordinaire

L'assemblée générale est convoquée par l'administrateur à une date, un lieu et une heure convenus entre propriétaires d'étages. Elle se tient une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel.

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

Chaque propriétaire d'étage peut, jusqu'au début de l'assemblée, proposer des points supplémentaires à l'ordre du jour.

#### Article 23 : Assemblée extraordinaire

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

---

<sup>1</sup> Adjonction possible : «Les frais de chauffage et d'eau chaude pour les parties privées sont répartis entre les propriétaires d'étages selon le cube chauffé de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte individuel. Un décompte annuel est établi, selon les usages, à l'intention de l'assemblée des propriétaires d'étages».

#### Article 24 : Présidence

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

#### Article 25 : Quorum et majorités

L'assemblée ne peut prendre de décision valablement que si la majorité des propriétaires d'étages sont présents ou représentés.

Les décisions se prennent à l'unanimité des deux propriétaires d'étages présents ou représentés, sous réserve de l'article 15 al. 1 du présent règlement.

Dans le cas où l'unanimité ne peut pas être obtenue et qu'un acte d'administration indispensable au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose doit être exécuté, les parties peuvent recourir au juge conformément à l'article 647 CC.

#### Article 26 : Procès-verbal

A l'issue de l'assemblée des propriétaires d'étages, un procès-verbal doit être rédigé. Il est signé par les deux propriétaires d'étages pour accord.

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

### **C - L'administrateur**

#### Article 27 : Nomination

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

#### Article 28 : Attributions

L'administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages.

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

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

Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés».

### **Chapitre VII Divers**

#### Article 29 : Actes de disposition

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

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions aux frais et charges communs des trois dernières années et de l'année en cours.

#### Article 30 : Médiation

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

Article 31 : Election de domicile

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

Article 32 : Adoption et entrée en vigueur

Ce règlement a été adopté par une décision unanime des propriétaires d'étages. Il entre en vigueur dès la constitution de la propriété par étages et fait partie intégrante de l'acte constitutif du .....

Signatures :



Annexe 1 : Tableau de répartition des quotes-parts de la PPE « Pierre de Lune »

<u>Lot</u>	<u>Etage</u>	<u>Descriptif</u>	<u>Lot</u>
	<u>Etage</u>	<u>Descriptif</u>	
	<u>Millièmes</u>		
1	1 <sup>er</sup> étage - 2 <sup>ème</sup> étage et combles	Habitation de 5, 5 pièces et loggia teinté en jaune sur les plans	.....
2	1 <sup>er</sup> étage - 2 <sup>ème</sup> étage et combles	Habitation de 5,5 pièces et loggia teinté en vert sur les plans	.....
3	1 <sup>er</sup> étage - 2 <sup>ème</sup> étage et combles	Habitation de 5,5 pièces et loggia teinté en bleu sur les plans	.....
4	1 <sup>er</sup> étage - 2 <sup>ème</sup> étage et combles	Habitation de 5,5 pièces et loggia teinté en brun sur les plans	.....
5	1 <sup>er</sup> étage - 2 <sup>ème</sup> étage et combles	Habitation de 5,5 pièces et loggia teinté en rouge sur les plans	.....
		Au total : mille millièmes	1000

