

ven 14. Mai 2022

REGLEMENT

relatif à l'administration et l'utilisation
de la copropriété (art. 260)
du registre foncier de la commune de Portalban

PREAMBULE

L'immeuble désigné par l'article 260 de Portalban, Grèves du Lac, pré de 5720 m², a été divisé selon verbal de division du 28 novembre 1985, établi par Gérald Collaud, géomètre à Domdidier.

La division comprend :

- a) Les articles 344 à 361 soit 18 parcelles dont il sera construit sur chacune d'elles une maison de vacances.
 - b) Les articles 362 à 373 soit 12 parcelles dont il sera construit sur chacune d'elles un garage.
 - c) L'article 260 parcelle sur laquelle seront aménagés un abri de protection civile, une piscine avec les services d'entretien ainsi que 22 places de parc. La place n° 20 est construite pour moitié sur la parcelle privée RF n° 361 et est réservée à l'usage exclusif du propriétaire de cette parcelle.
-

I. BUT

1. Les dispositions ci-après ont pour but de définir les droits et les obligations des copropriétaires de l'article 260 du registre foncier de Portalban.
2. Le présent règlement sera mentionné au registre foncier.

II. OBJET

1. La copropriété a pour objet l'article 260 de Portalban, d'une surface de 1'121 m², propriété des articles 344 à 361, chacun pour 1/18 en copropriété.
2. Sur la parcelle 260, il a été créé un abri de protection civile, une piscine avec les installations d'entretien, 22 places de parc et des places de dégagement.
3. Un plan de situation ci-annexé faisant partie du présent règlement définit les parties communes des copropriétaires et les parties faisant l'objet d'un droit exclusif d'utilisation qui est lié inséparablement à la part de copropriété.

Un nouveau plan daté du 22.04.95/11.05.96 sur lequel figure les nouvelles places de parc complète le plan d'origine daté du 19.11.85.

III. ETENDU DU DROIT EXCLUSIF

L'utilisation des 22 places de parc se fera de la manière suivante :

- a) 3 places de parc, no 17, 18, 19, sont réservées à l'usage commun des copropriétaires pour les visiteurs ;
- b) C6 places de parc sont réservées en priorité à l'usage exclusif des copropriétaires qui n'auront pas acquis de garage ;
- c) les **13 places** restantes sont réservées à l'usage exclusif aussi bien des propriétaires qui auront acquis un des garages que de ceux qui n'en auront pas acquis, mais qui auront un droit exclusif sur l'une des 6 places de parc indiquées sous lit. b. ci-dessus.

L'attribution des 13 places de parc se fera au fur et à mesure de la vente des parcelles (art. 344 à 361) jusqu'à épuisement, aux conditions fixées par le vendeur.

- d) L'utilisation des 22 places de parc est attribuée selon la liste annexée, approuvée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 22.04.95 et ratifiée lors de l'assemblée générale du 11.05.96. Chaque copropriétaire a acheté le droit d'usage exclusif de la place de parking qui lui est attribuée.

IV. PARTIES COMMUNES

Toutes les parties, à l'exception de celles réservées à l'usage exclusif des copropriétaires (places de parc 1 à 16) sont des parties communes.

Elles comprennent notamment, l'abri de protection civile, la piscine et les installations d'entretien, les trois places de parc pour visiteurs et les autres dégagements.

V. USAGE DES PARTIES FAISANT OBJET D'UN DROIT EXCLUSIF

1. Chaque propriétaire est tenu d'entretenir à ses frais sa place de parc. Les copropriétaires s'entendent au besoin pour procéder aux travaux d'entretien des places de parc exclusives simultanément aux travaux d'entretien des installations communes.
2. Comme chaque part de copropriété est liée à la propriété d'une maison individuelle et afin de conserver à l'ensemble du lotissement un aspect et des abords agréables :
 - a) les propriétaires s'interdisent de modifier la forme et la couleur des façades, des toits et des autres parties extérieures des maisons sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires ;
 - b) les propriétaires peuvent planter des haies ou toute autre clôture à la limite de leur parcelle. Les haies et clôtures ne doivent pas dépasser 1,20m de hauteur. Si cela excède il faudra reculer de « 1,20m - la différence de hauteur jusqu'à 1,20m » sur le terrain de propriétaire (art 697 ccs). Une demande communale peut être requise pour une hauteur excédant 1,20m ;

- c) l'arborisation des parcelles individuelles ne devra pas nuire à l'ensoleillement des autres parcelles du lotissement.

VI. USAGE DES PARTIES COMMUNES

1. Chaque copropriétaire est autorisé à utiliser les parties et installations communes dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.
2. Il est interdit d'entreposer sur les parties communes des objets quelconques, d'entraver le libre passage et de porter préjudice au bon ordre.
3. L'entretien des parties communes sera effectué aux frais des copropriétaires sous la direction de l'administrateur.

4. a) Les copropriétaires contribuent aux frais communs à raison de 1/18 chacun par des avances appropriées dont le montant sera fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Les contributions et avances sont encaissées par l'administrateur. Elles sont payables annuellement ou semestriellement selon décision de l'assemblée des copropriétaires et font l'objet d'un décompte à la fin de chaque exercice.

Les copropriétaires des garages participent également aux frais communs annuels. Le montant de leur contribution est fixée par l'assemblée des copropriétaires. Le montant de leur contribution est déduit du total des frais communs annuels, avant répartition à raison de 1/18 par maison.

- b) Sont frais communs, tous les frais résultant de l'utilisation, de l'entretien et de la rénovation des parties communes ainsi que les frais de l'administration commune.

- c) Un fonds de rénovation est constitué, qui a pour but d'assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de la copropriété. Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée des copropriétaires et obligatoire pour chaque copropriétaire. La répartition de cette contribution annuelle est la même que pour les frais communs annuels. Les copropriétaires des garages participent également au fonds de rénovation. Les montants versés par les copropriétaires au fonds de rénovation restent acquis à la copropriété. Le copropriétaire n'a droit en aucun cas au remboursement de sa part du fonds de rénovation.

3.
 - a) L'assemblée ordinaire a lieu annuellement dans les six mois qui suivent la clôture des comptes annuels. L'exercice va du 1er janvier au 31 décembre.
 - b) L'assemblée extraordinaire a lieu si l'administrateur l'estime nécessaire ou sur demande d'au moins cinq copropriétaires.
 - c) L'assemblée est convoquée par l'administrateur par voie postale ou par courrier électronique, à chaque copropriétaire, dix jours au moins avant la date de l'assemblée. Les objets portés à l'ordre du jour avec pièces à l'appui sont mentionnés dans la convocation.
 - d) L'assemblée est présidée par l'administrateur. Elle peut désigner un autre président. L'administrateur tient le procès-verbal.
 - e) L'assemblée prend ses décisions :
 - aa) à l'unanimité dans les cas prévus à l'art. 647e CCS et en cas de modification du présent règlement ;
 - bb) à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose dans les cas des art. 647b,d CCS ;
 - cc) à la majorité de tous les copropriétaires dans les cas de l'art. 647c CCS et pour toutes les autres décisions ;
 - dd) les décisions peuvent être prises également par voie circulaire.
4. Le droit de vote s'exerce comme suit :
 - a) les propriétaires communs d'une part de copropriété n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant;
 - b) chaque copropriétaire peut, moyennant procuration écrite, se faire représenter par une personne de son choix;
 - c) chaque copropriétaire domicilié à l'étranger est tenu de désigner un mandataire ayant son domicile en Suisse, habilité à recevoir valablement toutes les communications;
 - d) l'usufruitier ou le locataire n'ont pas le droit de vote.
5.
 - a) L'administration peut être toute personne ou collège de personnes, copropriétaires inclus. Il est élu par l'assemblée des copropriétaires, lors d'un vote à la majorité. La-dite assemblée décide de la durée du mandat de l'administrateur, établit son cahier des charges et fixe sa rémunération.
 - b) supprimé (décision de la 14ème assemblée des copropriétaires du 14.04.2001).

IX. EXCLUSION DE LA COMMUNAUTE

1. Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque par son comportement ou celui des personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreints que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.
2. L'exclusion s'applique par analogie à l'usufruitier et au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part de copropriété.

X. FIN DE LA COPROPRIETE

Le partage est exclu pour une durée de trente ans. L'exclusion du partage est à annoter au registre foncier.

XI. FOR

1. En cas de litiges découlant du présent règlement, les copropriétaires font élection de for à Estavayer-le-Lac.
2. Le copropriétaire, domicilié à l'étranger, fait élection de for pour la poursuite au lieu de l'immeuble.

XII. DISPOSITIONS FINALES

Pour tous les cas non prévus dans le présent règlement sont applicables les dispositions du CCS sur la copropriété (art. 647 ss CCS), subsidiairement sur les associations (art. 64 ss CCS) et sur la propriété par étage (art 712 ss CCS).

La langue officielle de la copropriété « Les Papillons », se trouvant dans un canton et une commune francophone, est le français. De ce fait, toutes les communications officielles se font en français et peuvent ensuite être traduites en allemand. De plus, en cas de litige, les documents écrits dans la langue officielle feront foi.

Delley-Portalban, le 14 mai 2022.

Annexe :

plan de situation du 22.04.95/11.05.96

Remarque de l'administration :

Le présent règlement est une version actualisée tenant compte de toutes modifications faites et identique à la version allemande établie en 2002.

