08.0017

Règlement de la communauté des propriétaires d'étages

Route de Chaindon 9, Reconvilier

Sommaire

Articles

1	Objet de la propriété par étages
2	Répartition de l'immeuble
3	Droit exclusif
4	Utilisation du droit exclusif
	- Principe
5	- Restriction
6	- Obligation d'entretien
7	- Droit d'accès
8	- Responsabilité
9	Parties communes
10	Utilisation des parties communes
11	Droits de jouissance exclusifs réglementaires
12	Exercice des droits de jouissance réglementaires
13	Règlement de maison
14	Frais communs
	- Définition
15	- Répartition
16	- Fonds de rénovation
17	- Encaissement des contributions
18	Assurances
19	Frais d'entretien, de réparation et de réfection
20	Modification des quotes-parts
21	Administration
22	Assemblée des propriétaires d'étages
	- Attributions
23	- Convocation
24	- Quorum
25	- Exercice du droit de vote
26	- Décision
27	Administrateur
	- Nomination
28	- Attributions
29	Situation juridique de l'acquéreur
30	Exclusion d'un propriétaire d'étage
31	Fin de la propriété par étages
32	For et domicile
33	Prescriptions légales
34	Mention

Objet de la propriété par étages

Article 1

L'immeuble feuillet no 2222 de Reconvilier comprenant l'habitation no 9 est aménagé en 11 parts de propriété par étages conformément aux articles 712 a ss CCS.

Chaque unité d'étage constitue une part de copropriété à laquelle est lié le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées du bâtiment.

Répartition de l'immeuble

Article 2

Les parts d'étages nos 2222-1 et 2222-2 de Reconvilier (administration communale) sont destinées à la Commune municipale de Reconvilier et à son fonctionnement. En particulier, le bureau municipal sera ouvert au public durant les heures de bureau. Les locaux appartenant à la municipalité pourront être utilisés librement le soir, ou durant le week-end sans que les autres propriétaires d'étages puissent faire valoir un quelconque préjudice pour cette utilisation. Le propriétaire des parts d'étages no 2222-1 et 2222-2 de Reconvilier pourra les transformer en appartements destinés à l'habitation sans obtenir l'accord de l'administrateur ou des autres propriétaires d'étages.

Les parts d'étages nos 2222-3 à 2222-8 de Reconvilier sont des appartements destinés à l'habitation. (Elles peuvent être utilisées à des buts commerciaux que s'il n'en résulte aucun dérangement pour les autres habitants. Le changement de destination peut être effectué uniquement avec l'accord de l'administrateur). Tandis que les parts d'étages nos 2222-9 et 2222-10 de Reconvilier sont prévus pour entreposer divers matériaux qui ne doivent pas être dangereux, salissants, malodorants, etc.

L'unité d'étage no 2222-11 (parc de stationnement couvert) est répartie en 14 parts de copropriété de 1/14^{e} chacune pour lesquelles ont été ouverts les feuillets nos 2222-11-1 à 2222-11-14 de Reconvilier. Un règlement d'utilisation et d'administration séparé existe pour le parc de stationnement couvert.

La délimitation du bâtiment et la situation ainsi que la grandeur des unités d'étages résultent dans chaque cas des plans de répartition qui forment partie intégrante de l'acte constitutif.

Droit exclusif

Article 3

1. Le droit exclusif comprend les locaux et installations appartenant à l'unité d'étage correspondante.

2. Font notamment l'objet du droit exclusif :

   a. les cloisons intérieures à l'exclusion des murs porteurs;

b. les sols et plafonds à l'exclusion de la dalle en béton, de l'entresol et des isolations;
c. les revêtements des parois des unités d'étages, respectivement des locaux annexes;
d. les fenêtres et portes (y compris les portes d'entrée), les rouleaux et les stores de soleil ou à lamelles, y compris les stores installés dans les loggias ainsi que tout dispositif de fermeture des loggias;
e. les installations de cuisine, de salle de bains et de toilette, les armoires murales;
f. les conduites depuis leur embranchement partant de la conduite commune.

Utilisation du droit exclusif - Principe

Article 4

1. Le propriétaire d'étage a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres propriétaires d'étages et les intérêts de la communauté ou dans la mesure où ce règlement ne prévoit pas d'autres restrictions.

2. Le propriétaire d'étage peut dans le cadre de son unité d'étage modifier et aménager comme bon lui semble les parties de la construction dans la mesure où il ne compromet pas l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres propriétaires d'étages ou la forme extérieure et l'aspect du bâtiment. Sont réservées les dispositions de la police des constructions ainsi que les dispositions de l'acte constitutif.

3. Les modifications de l'immeuble ayant pour effet de gêner notablement ou durablement un propriétaire d'étage dans l'usage de ses locaux ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

- Restriction

Article 5

1. Il est interdit au propriétaire d'étage d'user de ses locaux ou de les modifier de telle sorte

   - que les parties communes risquent d'être endommagées ou leur utilisation entravée;
   - que la valeur du bâtiment risque de diminuer;
   - que l'aspect extérieur du bâtiment en pâtisse.

2. Les fenêtres, les portes d'entrée, les rouleaux et les stores de soleil ou à lamelles, y compris les stores dans les loggias ainsi qu'un dispositif pour fermer les loggias ne peuvent être installés ou remplacés que dans le cadre d'un choix de modèles proposés par l'administrateur. Le propriétaire d'étages devra avant toute installation ou modification consulter l'administrateur.

3. Les unités d'étages sont en principe destinées à l'habitation. Seules peuvent être exercées les activités (artisanat tranquille, bureau, cabinet) qui ne gênent ou ne lèsent pas les habitants du bâtiment ou qui n'entravent pas la tranquillité de ceux-ci.

   Toute modification de destination d'une part d'étage doit être communiquée à l'administrateur, lequel peut refuser le changement de destination.

   En particulier, toute activité artisanale ou lucrative de nature à provoquer pour les appartements et autres propriétaires des effets incommodants ou nuisibles respectivement une atteinte aux mœurs est formellement interdite. Il en est en particulier ainsi de toute exploitation d'un salon de massage ou de tous locaux destinés à la prostitution.

4. Il est notamment interdit au propriétaire d'étage,

   a. de surcharger les sols de ses locaux;
   b. de déposer dans ses locaux ou dans les lieux communs des substances inflammables, explosives ou nauséabondes;
   c. de provoquer de l'humidité susceptible de porter atteinte à l'immeuble ou à des parties d'immeuble.

5. Tout propriétaire est responsable du comportement des personnes auxquelles il a cédé l'usage de son appartement ou de locaux de celui-ci.

   En cas de violation de cette disposition la communauté des propriétaires, respectivement chaque copropriétaire est en droit de requérir le juge compétent afin de prendre les mesures adéquates nécessaires et ce jusqu'à l'exclusion du copropriétaire concerné. Les dispositions stipulées à l'article 649 b CCS sont réservées.

- Obligation d'entretien

Article 6

Le propriétaire d'étage est tenu de maintenir en bon état les locaux et installations qui lui ont été attribués en tant que droit exclusif.

- Droit d'accès

Article 7

1. Le propriétaire d'étage doit autoriser l'administrateur et d'autres mandataires de la communauté à accéder à ses locaux pour leur permettre de constater les dégâts et y remédier.

2. La même règle est valable en cas d'exécution de travaux de réfection ou de transformation du bâtiment.

3. Dans tous les cas, l'accès aux locaux du propriétaire d'étage aura lieu en usant autant que faire se peut des égards envers l'occupant.

- Responsabilité

Article 8

1. Les propriétaires d'étages sont tenus d'informer l'administrateur de la conclusion de conventions en vertu desquelles l'utilisation d'unités d'étages est cédée (p.ex. location, droit d'habitation, usufruit) à des tiers.

2. Lors de la conclusion de tels contrats, le propriétaire d'étage est tenu d'informer les tiers des prescriptions de la communauté.

3. Le propriétaire d'étage est responsable à l'égard de la communauté et de chaque autre propriétaire d'étage de l'observation de la réglementation de la communauté également par les autres personnes faisant partie de son ménage, de son exploitation commerciale ou ayant le droit contractuel de séjourner dans ses locaux ou le droit de les utiliser.

4. Après que le propriétaire d'étage dont le locataire n'observe pas la réglementation de la communauté ait été averti de manière répétée et infructueuse, il peut être exigé de lui qu'il donne le congé à ce locataire ou requiert la résiliation en raison de circonstances graves. Cette mise en demeure incombe à l'administrateur.

Parties communes

Article 9

1. Sont parties communes affectées à l'usage commun :

   a. le bien-fonds de l'immeuble no 2222 de Reconvilier;
   b. les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres unités d'étages;
   c. les parties qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment, tels que façades, balcons, auges à plantes, etc.;
   d. les aménagements communs des alentours, les chemins d'accès ainsi que les escaliers;
   e. les locaux technique et pour vélos au sous-sol;
   f. tous les autres aménagements et installations qui servent à plus d'une unité d'étage, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux en droit exclusif (p.ex. conduites de chauffage, d'eau chaude, d'électricité, de téléphone, câbles de télévision, etc.).

2. Sont également communs, les réserves constituées pour l'administration et la réfection de l'immeuble, les acquisitions faites par l'administrateur ainsi que les appareils et autres outils destinés au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble.

Utilisation des parties communes

Article 10

1. Chaque propriétaire d'étage est autorisé à user des parties communes du bâtiment ainsi que des aménagements et installations communs conformément aux dispositions applicables et de façon compatible avec les mêmes droits de chaque autre propriétaire d'étage et les intérêts de la communauté.

2. Il leur est notamment interdit :

   a. de procéder à quelque modification que ce soit des parties communes du bâtiment ainsi que des aménagements et installations communs;
   b. de poser ou de modifier les stores des loggias sans l'accord de l'administrateur qui déterminera la couleur ainsi que le type de store autorisé;
   c. d'installer ou de remplacer les fenêtres, les portes d'entrée, les rouleaux et les stores de soleil ou à lamelles ainsi qu'un dispositif pour fermer les loggias sans l'accord de l'administrateur, lequel proposera un choix exhaustif de modèles;
   d. d'entreposer ou de déposer dans les parties et locaux communs quelque objet que ce soit, pour autant qu'il ne s'agisse pas de locaux spécialement prévus à cet effet;
   e. d'apposer dans les parties communes des enseignes de noms ou de firmes sans l'autorisation de l'administrateur.

Droits de jouissance exclusifs réglementaires

Article 11

1. La part d'étages feuillet no 2222-1 de Reconvilier appartenant à l'administration communale possède un droit de jouissance exclusif sur les places de parc hachurées en vert pastel numérotées de 1 à 11 sur le plan no 1 annexé à l'acte constitutif de la propriété par étages.

   Ces places de parc sont exclusivement réservées aux visiteurs de l'administration communale et ne peuvent pas être occupées par les propriétaires d'étages, sauf en dehors des heures de bureau (de séance, de conseil, de votation, etc.). L'administration communale pourra fixer unilatéralement dans un règlement les périodes où les places de parc doivent être libres.

2. La part d'étages feuillet no 2222-1 de Reconvilier appartenant à l'administration communale possède un droit de jouissance exclusif sur la terrasse extérieure hachurée en gris sur le plan no 1 annexé à l'acte constitutif de la propriété par étages.

   Cette terrasse est exclusivement réservée au propriétaire du feuillet no 2222-1 de Reconvilier et ne peut pas être occupée par les autres propriétaires d'étages.

3. La part d'étages feuillet no 2222-9 de Reconvilier (local disponible no 1 au sous-sol) possède un droit de jouissance exclusif sur les places de parc hachurées en bleu foncé et numérotées de 12 à 16 sur le plan no 1 annexé à l'acte constitutif de la propriété par étages.

   Ces places de parc peuvent être louées à des propriétaires d'étages ou à des tiers par le propriétaire du feuillet no 2222-9 de Reconvilier.

4. Ces droits de jouissance exclusifs ne peuvent pas faire l'objet d'une attribution différente sans l'accord des bénéficiaires.

Exercice des droits de jouissance réglementaires

Article 12

1. Les parties de la propriété commune (places de parc et terrasse) attribuées conformément à l'art. 11 en tant que droits de jouissance exclusifs aux propriétaires d'étages doivent être utilisées et entretenues comme s'il s'agissait de parties de leur unité d'étage.

2. Les propriétaires d'étages bénéficiaires des droits de jouissance exclusifs ne peuvent pas, sans l'accord de l'administrateur, les clôturer ou y ériger quelque construction que ce soit.

Au surplus sont applicables par analogie les articles 4 à 8 des présentes dispositions.

Règlement de maison

Article 13

D'autres dispositions relatives à l'utilisation des unités d'étages et des parties communes, aménagements et installations peuvent être prises dans un règlement de maison. Ce règlement est établi ou modifié par l'assemblée des propriétaires d'étages à la majorité simple sur proposition de l'administrateur.

Frais communs - Définition

Article 14

1. Tous les frais qui découlent de l'utilisation, de l'entretien et de la réfection des parties communes, des aménagements et installations ainsi que de l'administration commune constituent des frais communs.

2. Constituent en particulier des frais communs :

   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'exploitation des aménagements et installations communs;
c. les dépenses extraordinaires de réfection et de transformation;
d. les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages (par exemple pour la construction de routes, le raccordement aux canalisations et l'alimentation en eau, etc.);
e. les primes d'assurances du bâtiment contre l'incendie, les dégâts d'eau et le bris de glace et en responsabilité du propriétaire d'immeuble, etc.;
f. les frais d'administration et la rémunération de l'administrateur;
g. les versements au fonds de rénovation.

- Répartition

Article 15

1. Les frais relatifs à l'exploitation, l'entretien et la réfection de l'ensemble des installations de chauffage et d'eau chaude sont à la charge de chacun des propriétaires d'étages en fonction de la clé de répartition établie par l'entreprise de chauffage.

2. Les frais d'ascenseur sont répartis comme suit :

Part d'étages no	Participation en %
2222-1	3
2222-2	8
2222-3	8
2222-4	8
2222-5	15
2222-6	15
2222-7	15
2222-8	22
2222-9	3
2222-10	3
	100

3. Tous les autres frais communs sont à la charge de chacun des propriétaires d'étages en fonction de leur quote-part.

4. Un propriétaire d'étages qui, à la suite de circonstances imputables à son comportement, augmente les frais communs est tenu de supporter le surplus de coût qui en résulte.

5. Lorsqu'une unité d'étage appartient à plusieurs personnes, celles-ci sont solidairement responsables de la participation aux frais correspondante.

- Fonds de rénovation

Article 16

1. Il est constitué un fonds de rénovation destiné à la couverture partielle des frais d'entretien et de réfection à la charge de tous les propriétaires d'étages.

   Ce fonds de rénovation est alimenté au moyen de contributions annuelles fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages sur proposition de l'administrateur. L'ensemble de ces contributions ne doit en principe pas dépasser la moitié de la valeur de l'assurance immobilière.

2. Toute dépense à charge du fonds de rénovation requiert une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages; sont réservés les paiements de frais relatifs aux travaux nécessaires et urgents pour lesquels l'administrateur n'a pas d'autres fonds à disposition.

3. Le propriétaire d'étage ne possède aucun droit à la restitution de la part au fonds de rénovation; à ce sujet, il doit s'entendre directement avec ses éventuels successeurs juridiques.

- Encaissement des contributions

Article 17

1. Les propriétaires d'étages doivent verser des avances appropriées sur leur contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages sur proposition de l'administrateur simultanément à l'approbation du budget de l'exercice en cours.

2. Les avances sont encaissées par l'administrateur qui les fait figurer dans les comptes annuels.

3. La part aux frais non couverts par les avances est à la charge du propriétaire d'étage au moment de la clôture des comptes.

Assurances

Article 18

1. L'assurance du bâtiment contre l'incendie, les dégâts d'eau et le bris de glace ainsi que l'assurance de la communauté en responsabilité civile du propriétaire d'immeuble est l'affaire commune de tous les propriétaires d'étages.

2. Le propriétaire d'étage qui aménage ses locaux au moyen de dépenses extraordinaires est tenu de prendre lui-même à sa charge la prime supplémentaire qui en découle sauf s'il a conclu une assurance supplémentaire pour son propre compte.

3. L'assemblée des propriétaires d'étages décide quels autres dangers sont à assurer. Sont réservées les assurances obligatoires. La conclusion des contrats d'assurance incombe à l'administrateur.

Frais d'entretien, de réparation et de réfection

Article 19

1. La communauté doit procéder à tous les travaux d'entretien, de réparation et de réfection indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. Ces travaux sont ordonnés par l'administrateur dans le cadre de ses attributions.

2. Les mesures urgentes requises pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent ou s'aggravant peuvent être prises par chaque propriétaire d'étage en avisant immédiatement l'administrateur si ce dernier n'entreprend rien.

3. Les propriétaires d'étages supportent dans tous les cas les frais qui en découlent conformément à la clé de répartition aux frais prévue à l'article 15.

Modification des quotes-parts

Article 20

1. Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages.

   Cette règle est également applicable aux modifications relatives à l'aménagement de certains locaux en droit exclusif ainsi qu'à la division ou réunion d'unités d'étages.

   La transformation des parties communes en droit exclusif ou en droit de jouissance exclusif requiert le consentement de tous les propriétaires d'étages.

   Pour être valables, ces conventions doivent être passées en la forme authentique et inscrites au registre foncier.

2. Chaque propriétaire d'étage peut demander une rectification si sa part est devenue inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses alentours.

Administration

Article 21

Les représentants de l'administration sont :

- l'assemblée des propriétaires d'étages,
- l'administrateur.

Assemblée des propriétaires d'étages - Attributions

Article 22

1. L'assemblée des propriétaires d'étages décide de tous les actes administratifs qui, en vertu de la loi, de l'acte constitutif ou du règlement, font partie des affaires communes, dans la mesure où ces attributions n'incombent pas à l'administrateur.

2. Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables à l'association s'appliquent par analogie.

3. L'assemblée a notamment les attributions suivantes :

   a. Nommer et révoquer l'administrateur et surveiller son activité;
   b. Approuver les comptes annuels et la répartition des frais entre les propriétaires d'étages;
   c. Fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
   d. Approuver le budget et fixer les avances à payer par les propriétaires d'étages sur leur part aux frais;
   e. Donner décharge à l'administrateur;
   f. Autoriser l'administrateur à soutenir un procès;
   g. Promulguer un règlement de maison et d'autres dispositions relatives à l'utilisation des parties communes, aménagements et installations;
   h. Déterminer les assurances à conclure;
   i. Décider de l'exécution des travaux nécessaires d'entretien, de réparation et de réfection.

- Convocation

Article 23

1. L'assemblée est convoquée par l'administrateur 20 jours à l'avance par courrier écrit; les objets portés à l'ordre du jour doivent figurer sur la convocation.

2. Les comptes annuels, les propositions relatives à la répartition des frais communs et le montant de la contribution d'entretien doivent être adressés aux propriétaires d'étages simultanément à la convocation.

3. En règle générale l'assemblée annuelle ordinaire doit avoir lieu six mois après la clôture des comptes.

4. Des assemblées extraordinaires peuvent avoir lieu aussi souvent que l'administrateur les juge utiles ou si un ou plusieurs propriétaires d'étages représentant au moins un tiers des parts en demandent la convocation.

5. L'assemblée est présidée par l'administrateur s'il n'en est pas décidé autrement. Les décisions de l'assemblée doivent faire l'objet d'un procès-verbal signé par le président et le teneur du procès-verbal désigné par l'assemblée.

Les procès-verbaux sont conservés par l'administrateur.

- Quorum

Article 24

1. L'assemblée peut délibérer valablement si la moitié de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

2. Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée. Cette assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, sont présents ou représentés.

- Exercice du droit de vote

Article 25

1. Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles exercent leur droit de vote par l'intermédiaire d'un représentant qu'elles ont à désigner. Elles n'ont qu'une voix dans les cas où la votation a lieu par tête.

2. Le propriétaire d'étage qui possède plusieurs unités d'étages peut exercer le droit de vote séparément pour chaque unité d'étage. Il n'a qu'une voix par unité d'étage lui appartenant lorsque la votation a lieu par tête.

3. Un propriétaire d'étage peut se faire représenter au moyen d'une procuration écrite par un mandataire qui ne doit pas obligatoirement être propriétaire d'étage.

4. Un propriétaire d'étage domicilié à l'étranger doit désigner un mandataire domicilié en Suisse pour la réception du courrier.

5. L'usufruitier d'une unité d'étage doit s'entendre avec le propriétaire d'étage sur l'exercice du droit de vote.

   Dans la mesure où rien d'autre n'est prévu, l'usufruitier exerce le droit de vote sur toutes les questions d'administration; le propriétaire d'étage exerce le droit de vote sur toutes les questions ayant trait aux travaux de construction qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

- Décision

Article 26

1. L'assemblée prend en principe ses décisions à la majorité des propriétaires d'étages votant, dans la mesure où le règlement ou la loi ne prévoit pas d'autres dispositions.

2. Les dispositions relatives à la copropriété ordinaire conformément aux art. 647 c, 647 d et 647 e CCS sont applicables aux décisions relatives aux travaux de construction.

3. La modification du règlement requiert en principe la majorité des propriétaires d'étages représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de l'immeuble. La modification des dispositions du règlement relatives à la définition des parties du bâtiment aménagées en droits exclusifs et des droits de jouissance exclusifs réglementaires requiert d'autre part le consentement du propriétaire directement intéressé.

4. Les contrats passés en tant qu'actes de mutation conformément à l'Ordonnance bernoise sur le notariat du 26 avril 2006 requièrent le consentement de la majorité des propriétaires d'étages représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de l'immeuble. Cette règle est également valable pour la conclusion de contrats relatifs à la constitution de servitudes d'équipement (droits de passage, droits de conduite). Dans ces cas, la signature des contrats en question incombe à l'administrateur.

5. Le président tranche en cas d'égalité de voix. Au cas où le président est lui-même propriétaire d'étage, il tranche par un deuxième vote.

6. Des décisions par voix de circulation relatives à une proposition fixe sont autorisées pour autant qu'un propriétaire d'étage ne demande pas la délibération orale. Une décision est acceptée lorsque la majorité de tous les propriétaires d'étages représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de l'immeuble, ont souscrit.

Administrateur - Nomination

Article 27

1. L'assemblée nomme un administrateur qui peut être un propriétaire d'étage ou un tiers. Une personne morale peut également être nommée.

2. La communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur concluent un contrat réglant la durée du mandat, sa rémunération, etc.

3. L'administrateur est nommé pour une première durée de deux ans; à défaut d'autres décisions de l'assemblée, le mandat est prolongé d'année en année.

- Attributions

Article 28

1. L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune et les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages.

A cet égard, il doit tenir strictement compte des dispositions de la loi, de l'acte constitutif, du règlement et du règlement de maison. Les devoirs de l'administrateur peuvent être décrits dans un cahier des charges séparé. Au surplus sont applicables les articles 712 s et 712 t CCS.

2. Dans le cadre de ses attributions, l'administrateur représente la communauté et les propriétaires d'étages envers les tiers. L'administrateur ne peut agir en procédure civile au nom de la communauté sans autorisation préalable de l'assemblée; en revanche, il est autorisé à former opposition en matière de droit des constructions et d'aménagement et de recourir en garantie pour défauts et d'actionner en garantie. En procédure sommaire, l'autorisation peut être donnée ultérieurement.

3. Si l'administrateur n'est pas lui-même propriétaire d'étage, il n'assiste aux assemblées des propriétaires d'étages qu'avec voix consultative.

Situation juridique de l'acquéreur

Article 29

1. La réglementation en vigueur en matière d'utilisation et d'administration (acte constitutif, règlement, règlement de maison) de même que les décisions prises par l'assemblée et les éventuelles décisions et ordonnances judiciaires sont aussi opposables à l'ayant cause d'un propriétaire d'étage et à l'acquéreur d'un droit réel sur une unité d'étage.

2. Chaque propriétaire d'étage s'engage à informer son ayant cause sur les droits et obligations correspondants.

3. L'acquéreur d'une unité d'étage doit informer sans retard l'administrateur du changement de propriétaire.

Exclusion d'un propriétaire d'étage

Article 30

1. Le propriétaire d'étage peut être exclu de la communauté lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de l'unité d'étage ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains propriétaires d'étages sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

2. L'exclusion a lieu par décision judiciaire sur plainte d'un ou de plusieurs propriétaires d'étages.

3. Si l'exclu ne vend pas son unité d'étage dans le délai convenu ou fixé par le juge, elle est vendue aux enchères publiques conformément aux dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles.

4. Les dispositions relatives à l'exclusion d'un propriétaire d'étage s'appliquent par analogie à l'usufruitier ou au titulaire d'un droit d'habitation sur la part de propriété par étage ou à celui qui a la jouissance de celle-ci en vertu d'un contrat de bail à loyer annoté au registre foncier.

Fin de la propriété par étages

Article 31

La propriété par étages ne peut prendre fin qu'en vertu d'une convention réunissant l'accord de tous les propriétaires d'étages.

Est réservée la fin de la propriété par étages en cas de destruction du bâtiment.

For et domicile

Article 32

1. Les propriétaires d'étages soumettent tous les litiges relatifs aux rapports de communauté au for de Reconvilier, soit également en matière de poursuites en cas de domicile à l'étranger.

   Dans ce cas, l'adresse de l'administration vaut comme domicile de poursuite.

2. Les envois aux propriétaires d'étages peuvent être faits valablement à l'adresse de l'administrateur. L'administrateur est responsable de la communication, si nécessaire, du contenu de ces envois aux propriétaires d'étages et ce dans un délai utile.

Prescriptions légales

Article 33

1. Dans la mesure où le présent règlement ne prévoit pas de dérogations, les dispositions du Code civil suisse relatives à la propriété par étages (art. 712 a ss CCS) et celles relatives à la copropriété ordinaire (art. 647 ss CCS) sont applicables.

2. Les dispositions relatives aux organes de l'association (art. 64 ss CCS) sont applicables à l'assemblée des propriétaires d'étages à titre supplétif.

Mention

Article 34

Ce règlement est à mentionner au registre foncier sur les feuillets nos 2222-1 à 2222-11 de Reconvilier.

L'administrateur est responsable de la communication au registre foncier de toutes les modifications ultérieures à mentionner. Tous pouvoirs lui sont donnés à cet effet.

* * * * * * *

Reconvilier, le 4 avril 2012.

Pour Clos Jean Vernier SA :

Annexe no 9 à la minute no 227.