Annexé à l'avenant de la Minute 18903

cn

# Règlement d'administration et d'utilisation de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble « Centre-Gare » Grand-Rue no 30 Feuillet no 60 du ban de Reconvilier

Ce règlement a pour but d'indiquer à chaque copropriétaire la nature et les limites de son droit exclusif de propriété et de son droit collectif d'utilisation des parties communes.

Il tend également à organiser, selon le système corporatif, la communauté des propriétaires par étages.

La propriété par étages de l'immeuble est régie par ce règlement et par les articles 712a à 712t du Code Civil Suisse.

# **CHAPITRE I**

#### Personnes soumises au présent règlement

#### Article 1

Tout propriétaire d'étages répond de ce que les règles fixées ci-dessous soient observées également par les personnes auxquelles il permet d'utiliser une part de propriété d'étage en qualité d'usufruitier, de titulaire d'un droit d'habitation, de locataire, d'employé, de proche ou de client.

# **CHAPITRE II**

# Division de l'immeuble

#### Article 2

L'immeuble feuillet no 60 de Reconvilier est divisé en 5 parts de propriété par étages.

Une part (feuillet nos 60-4) comprend un restaurant, des locaux commerciaux, dépôts et appartements.

Une part (feuillet no 60-5) comporte un droit exclusif de jouissance sur le bureau de poste.

Trois parts (feuillets nos 60-6, 60-7 et 60-8) comportent un droit exclusif de jouissance respectivement sur les locaux de la protection civile (OPL), l'abri public-garage et le dépôt.

Ces locaux sont délimités conformément aux plans annexés à l'acte constitutif dont ils font parties intégrantes.

## Article 3

# Description des parts

Part nos	Feuillets nos	Description	<u>Millièmes</u>
1.1.	60-4	Partie du Sous-sol et du rez-de-chaussée Premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et les combles	737
2.1.	60-5	Rez-de-chaussée nord-est - bureau de poste	126
3.1. 3.2. 3.2.	60-6 60-7 60-8	Sous-sol sud - protection civile Rez-de-chaussée sud - abri public-garage Annexe sud – dépôt (bâtiment no 30A)	70 51 16
			1,000

# **CHAPITRE III**

# Distinction entre les parties privées et les parties communes

#### Article 4

Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des propriétaires par étages :

- le sol de chaque propriété par étages, à savoir le matériau d'isolation, la chape, le parquet, le carrelage ou le revêtement en plastique, à l'exclusion de la dalle ou des poutres qui le supportent;
- le revêtement du plafond et des murs : plafond suspendu, gypserie, peinture, tapisserie ou tout autre revêtement tel que lambris, faïence, marbre, enduits spéciaux et éléments décoratifs;
- les cloisons intérieures et les galandages, à l'exclusion des murs porteurs ou de refend;

- le revêtement du sol des balcons;
- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires;
- les fenêtres, persiennes, volets, volets à rouleaux;
- les toiles de tente et leur mécanisme;
- les installations sanitaires et la robinetterie à l'intérieur des parts;
- les radiateurs du chauffage central et leurs vannes thermostatiques à l'intérieure des parts;
- les installations électriques, téléphoniques, de radio et T.V., avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur des parts seulement;

La liste ci-dessus est une énonciation type; elle n'est pas limitative.

## Article 5

Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires :

- la totalité du sol du bien-fonds; à l'exception des places de parc destinées aux propriétaires I et II (cf acte de constitution lettre H et art. 7 bis et 17 lettre a) in fine ci-dessous);
- les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la copropriété;
- les arbres, plantations;
- les fondations de l'immeuble, les murs de soutènement, les murs porteurs et de refend;
- les canalisations d'égouts, y compris le collecteur d'eau de fond et ceux des eaux propres de surfaces avec les aco-drains et grilles;
- les dalles ou les planchers avec les hourdis;
- les murs et cloisons séparant les propriétés par étages ou les parties communes de parties privées;
- la façade avec son revêtement;
- les balcons, à l'exclusion du revêtement de leurs sols;
- les fenêtres et vitrages des parties communes;
- la dalle des toits plats avec le matériau d'isolation;

- les halls d'entrées de l'immeuble avec les portes et les sonneries d'appel;
- les locaux de service à disposition des copropriétaires ou du concierge : la chaufferie, le local de ventilation;
- les couloirs, corridors et portes des parties communes;
- la citerne à mazout;
- les coffres, gaines, conduits et colonnes de chute servant à l'ensemble de l'immeuble ainsi que les cheminées;
- la ferblanterie, les chéneaux et descentes ou conduite d'évacuation intérieure des eaux de pluie;
- l'installation de chauffage central, et de distribution d'eau chaude et froide avec la tuyauterie, les conduites et installations de l'électricité, du gaz, du téléphone, des antennes T.V. et radio, toutes ces conduites ou installations jusqu'à l'entrée de chaque appartement, sauf si elles sont en transit (voir également répartition selon décompte de chauffage).

Restent réservées les dispositions de l'art. 43.

La liste ci-dessus est une énonciation type; elle n'est pas limitative.

# Article 6

Selon les dispositions légales, toutes les parties du bâtiment sont ou privées ou communes. Il n'y a pas de bien sans affectation.

Dans ce complexe immobilier, certaines parts ou unités d'étages étant indépendantes l'une de l'autre, des locaux communs ne sont affectés qu'à certaines parts (par exemple : ascenseur, cage d'escalier du bâtiment d'habitation du rez-de-chaussée aux étages, cave, abris privés et galetas ne concernent que le feuillet 60-4).

Il sera tenu compte de ces particularités au niveau des décisions d'assemblées des copropriétaires et du partage des frais et charges communes (article 712 h alinéa 3 CCS).

#### Article 7

Le propriétaire du feuillet no 60-5 utilisera en commun l'abri privé chaque fois que la situation ou les événements le commanderont, soit selon les conditions d'affectation à la protection civile.

L'abri privé sera utilisé comme tel par tous les occupants de l'immeuble notamment en cas d'exercice, de catastrophe et de guerre; les utilisateurs des caves s'obligent à respecter cette destination et donc à les vider.

#### Article 7 bis

## Droit de jouissance

- a) Le propriétaire du feuillet <u>60-4</u> a la jouissance :
- aa) des places de parc mentionnées sur le plan lettre C par des surfaces hachurées de couleur bleue ;
- ab) d'une partie du toit du feuillet 60-5 afin d'accéder directement à ses locaux sis au premier étage.
- b) Le propriétaire du feuillet 60-5 a la jouissance
- ba) de quatre places de parc sises sur le côté du bâtiment, dessinées par des surfaces hachurées de couleur jaune sur les plans lettre B et C
- bb) sur une partie du hall d'entrée mentionnée également par une surface hachurée de couleur jaune (plan lettre B)
- c) Le propriétaire du feuillet <u>60-7</u> a la jouissance d'une partie du hall d'entrée désignée par une surface hachurée de couleur rose (plan lettre B)

Les frais d'entretien de ces portions d'aisance sont à la charge exclusive de leur bénéficiaire.

Cette disposition ne pourra être modifiée ou abrogée qu'avec le consentement exprès, donné par écrit, des copropriétaires concernés.

# **CHAPITRE IV**

#### L'usage des parties communes et des parties privées

#### A. usage des parties communes

#### Article 8

Chaque propriétaire d'étages use des parties et installations communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de sa propriété par étages, mais dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Sont interdits, notamment

- a) toute modification de l'architecture des parties communes du bâtiment et de ses fondations et, d'une manière générale, toute transformation de la structure du bienfonds;
- b) toute modification de l'architecture d'un étage ou d'un local objet du droit exclusif, susceptible de porter atteinte aux droits d'autres propriétaires par étages ou de la communauté; toute modification des parties extérieures des locaux qui, bien qu'elles soient l'objet du droit de propriété exclusif, concourent à l'harmonie et à l'uniformité du bâtiment;
- c) dans la cour et autour des bâtiments, le dépôt de matériaux, l'installation de construction quelconque,
- d) le stationnement des véhicules, ailleurs qu'aux places de parc prévues à cet effet;
- e) dans le hall d'entrée, dans les escaliers et sur les paliers, le dépôt ou l'entrepôt d'objets quelconques, ainsi que l'apposition de décorations ou d'ornements pouvant gêner le passage ou nuire au bon ordre de la maison;
- f) à l'entrée ou sur les paliers, l'apposition de plaques, d'écriteaux ou d'enseignes à d'autres emplacements que ceux qui sont prévus à cet effet et d'une dimension ou d'un aspect autres que ceux qui son prescrits par l'administrateur ou le règlement de maison.

Restent réservées les dispositions de l'art. 43.

#### Article 9

En usant des installations communes telles que chauffage central, l'appareillage d'eau chaude, l'adoucisseur d'eau et les dépendances, le propriétaire par étages s'en tient aux modes d'emploi et au règlement d'utilisation prévus et veille à ne pas mettre anormalement à contribution ces installations; il en use avec soin et attention.

# Article 10

Un règlement de maison, adapté et modifiable à la majorité absolue des propriétaires par étages, fixera les détails de l'utilisation et du nettoyage des installations et locaux communs du bâtiment.

Ce règlement engage tous les propriétaires d'étages et les personnes dont ils répondent en vertu de l'article 1 ci-dessus.

# Article 11

#### Conciergerie

Les travaux de nettoyage des installations et locaux communs, le nettoyage de l'aisance et le déblaiement de la neige sont effectués par un concierge. Ce dernier est engagé par l'administrateur qui établit son contrat et dresse le cahier des charges (voir aussi art. 17 litt. d).

## B. Usage des parties privées

#### Article 12

Comme indiqué à litt. E de l'acte constitutif, chaque propriétaire par étages est libre d'user de ses locaux comme il l'entend mais dans la mesure seulement où il ne porte atteinte ni aux droits identiques des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des copropriétaires, ni à l'esthétique du bâtiment. Il peut, sous les mêmes réserves, aménager ses locaux comme il lui plaît.

#### Article 13

Il est interdit au propriétaire par étages, d'user de ses locaux ou de les modifier de telle manière que les parties communes du bâtiment risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur de la maison en pâtisse ou que les autres propriétaires par étages soient gênés ou lésés dans leurs droits.

## Article 14

Aussi bien dans les appartements que dans les autres locaux, il est interdit d'exercer une activité susceptible d'importuner les autres propriétaires par étages ou de leur causer du dommage, comme par exemple de provoquer du bruit et des trépidations, ou de répandre des odeurs incommodant les locaux voisins.

L'affectation actuelle, dûment déterminée sous litt. C de l'acte constitutif, est admise sans restriction.

# Article 15

Le propriétaire par étages est tenu d'entretenir à ses frais et correctement tous les locaux et installations dont l'usage exclusif lui est réservé.

Il veillera à assurer le bon état et la sécurité de l'immeuble ainsi que la jouissance paisible des autres propriétaires.

# **CHAPITRE V**

# Répartition des frais communs d'administration et des autres dépenses

## Article 16

La définition des charges et frais commun, ainsi que leur répartition, sont conformes à la loi, sauf dispositions contraires du présent règlement.

La répartition des frais communs sera faite de manière équitable, en tenant compte de l'usage qui sera fait des surfaces, installations, locaux et services communs

## Les frais communs comportent :

- 1) les dépenses d'entretien courant, les réparations et les restaurations des parties communes de l'immeuble et du bâtiment, ainsi que les installations d'usage commun;
- 2) les frais d'exploitation des installations communes;
- 3) les contributions annuelles au fonds de rénovation, qui sont fixées par l'assemblée des copropriétaires, sur proposition de l'administrateur. L'assemblée des propriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur du fonds de rénovation;
- 4) les contributions publiques de toute nature pour autant qu'elles ne soient pas facturées séparément à chaque ayant droit;
- 5) les primes de l'assurance collective contre les risques d'incendie du bâtiment et contre les dégâts d'eau, les bris de glaces des parties communes, ainsi que l'assurance responsabilité civile de l'immeuble. Chaque copropriétaire est tenu de contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les autres copropriétaires;
  - N.B.: le bâtiment no 30A est assuré séparément, assurance qui ne concerne que son propriétaire (feuillet 60-8) -
- 6) les frais d'administration, en particulier la rétribution de l'administrateur selon les normes fixées par l'assemblée des propriétaires par étages et le salaire du concierge, ainsi que son assurance accident.

Ces frais seront, selon l'article 712 h alinéa 1 CCS, répartis entre les propriétaires par étages, au prorata de leur part, sous réserve des modifications dictées par l'équité, pour tenir compte de la nature des locaux, de l'usage qui sera fait des services communs (article 6 ci-dessus, article 712 h alinéa 3 CCS et article. 43 ci-après).

# Répartitions spéciales

#### Article 17

a) Les feuillets nos 60-6, 60-7 et 60-8 sont totalement autonomes.

Leurs propriétaires participent aux frais d'entretien des parties communes mentionnées ci-dessous, qui sont en relation directe avec les parts précitées du bâtiment principal, à l'exclusion de toutes autres, soit notamment :

- totalité du bien-fonds,
- les fondations de l'immeuble, les murs de soutènement et les escaliers permettant l'accès aux dites parcelles,
- les canalisations d'égouts,
- les dalles,

- les murs de cloisons séparant les propriétés par étages et les parties communes et privées,
- la façade de l'abri public,
- la façade nord du local de dépôt,
- les accès à l'abri public, à l'OPL et au dépôt,
- l'étanchéité de la dalle de l'abri public, à raison de 75 %. Les 25 % restant sont à partager entre les propriétaires des feuillets 60-4 et 60-5 selon les millièmes correspondant à leurs lots,
- la couche d'usure pour la place de parc proprement dite, à raison des millièmes, soit 137/1000 (selon plans des toitures nos 1 à 4 annexés).
- b) Le propriétaire de la part feuillet no 60-5
  - supporte en totalité l'entretien du toit plat sis au-dessus de sa part (selon plans des toitures susmentionnés);
  - participe à raison de 50 % à l'entretien du toit au-dessus de la salle de réunion, selon plan des toitures no 3, ainsi qu'à 50 % de la rénovation des façades de ses propres locaux, y compris entretien et rénovation de l'accès Sud de l'immeuble au 1<sup>er</sup> étage;
  - aux frais de nettoyage, d'entretien et de réfection de l'entrée commune sise au rez-dechaussée;
  - aux frais de chauffage.
- c) Le propriétaire de la part feuillet no 60-4 supporte la totalité des frais s'agissant des locaux englobés dans sa part, tels que dépôt, cave (abri privé), galetas, cage d'escalier du 1<sup>er</sup> étage aux combles, ascenseur, monte-charge, ainsi que la toiture principale.
- d) Les frais de conciergerie se répartissent de la façon suivante :
  - la Commune municipale assume elle-même la conciergerie à l'intérieur de ses parts feuillets nos 60-6, 60-7 et 60-8. Elle ne participe pas aux frais de conciergerie du bâtiment principal;
  - entrée couverte entre poste et restaurant : frais assumés par moitié entre les propriétaires des parts feuillets nos 60-4 et 60-5;
  - s'agissant des alentours :
  - \* Nord, à charge des propriétaires des parts de copropriétés feuillets 60-4 et 60-5;
  - \* Est, à charge des propriétaires des groupes II et III en ce qui concerne l'accès à l'entrée de service de la poste et de l'abri-garage communal; ceux relatifs à la voie d'accès aux places de parc extérieures (situées au 1er niveau) à charge des propriétaires de chacun des trois groupes pour un tiers chacun;
  - \* Sud, pour un tiers à chacun des propriétaires des trois groupes;
  - \* Ouest, exclusivement à la charge des propriétaires du groupe I
- e) Après déduction des charges pour l'eau chaude et la ventilation des locaux de certains propriétaires, les **frais de chauffage central**, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation sont répartis en fonction des compteurs d'eau

et calories, attribués à chaque copropriétaire et en fonction des décomptes annuels des charges.

- f) Les frais d'entretien et frais de la chaudière, du brûleur, de la citerne sont répartis en fonction des millièmes.
- g) S'agissant de la consommation électrique, les copropriétaires s'acquittent de leur propre consommation d'électricité en fonction des compteurs individuels.

#### Article 18

Seuls les propriétaires des parts concernées par l'entretien, les réparations, les restaurations de certaines parties communes du bâtiment et de leurs installations communes sont habilités à prendre des décisions s'y rapportant (article 6 ci-devant).

# Article 19

La propriétaire des parts feuillets nos 60-6 à 60-8 verse à titre d'indemnité de gérance de parties communes du bâtiment un montant annuel de Fr. 350.-- et le propriétaire du lot feuillet no 60-5 un montant annuel de Fr. 500.--, exigibles dans le 30 jours dès l'adoption des comptes annuels par l'assemblée des copropriétaires.

Ces indemnités pourront être adaptées proportionnellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation lorsque la fluctuation de cet indice représentera au moins 5 %.

#### Article 20

Le propriétaire par étages qui a fait des frais extraordinaires d'aménagement dans ses locaux doit, pour obtenir un indemnité correspondante en cas de dommage, payer un supplément de prime ou conclure une police d'assurance complémentaire pour son propre compte.

#### Article 21

En cas d'aliénation d'une part de propriété par étages, le nouveau propriétaire devient débiteur de la créance de frais que détient la communauté des propriétaires à l'encontre de l'aliénateur, ce dernier ne pouvant en aucun cas prétendre à une restitution des sommes versées à titre de frais ou d'alimentation du fonds de réparation. Tout décompte s'établira entre le vendeur et l'acheteur.

# Article 22

Au 31 décembre de chaque année, l'administrateur établira le décompte des frais de la gestion commune selon les articles 16 à 18 ci-dessus. Etant donné la simplification, les propriétaires étant totalement indépendant au regard de leur consommation d'eau et d'électricité, sous

réserve du décompte de chauffage susmentionné, aucun budget de fonctionnement ne sera établi.

Seules les dépenses d'entretien nécessitant une répartition entre copropriétaires seront prises en compte et discutées le moment venu.

# **CHAPITRE VI**

## Réparations, restaurations et transformations

#### Article 23

Tout propriétaire par étages a le droit de prendre seul, si l'administrateur, mis en demeure par écrit, n'agit pas dans un délai raisonnable et en temps voulu, les mesures d'administration courantes, telles que les réparations nécessaires ainsi que toutes mesures requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

S'il a agi dans l'intérêt de la communauté des propriétaires par étages, il pourra se faire rembourser les dépenses engagées.

## Article 24

La communauté doit faire exécuter tous les travaux d'entretien, de réparation et de restauration nécessaires à la conservation de la valeur de l'immeuble ainsi qu'à son utilisation.

L'administrateur ordonne ces travaux et en surveille l'exécution.

Si l'administrateur n'intervient pas en temps utile, chacun des propriétaires par étages peut demander au juge d'ordonner que les mesures nécessaires soient exécutées par lui-même, par un autre propriétaire par étages ou par un tiers.

#### Article 25

Les travaux de restauration, de modernisation et de transformation pouvant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement ne peuvent être entrepris que sur décision de l'assemblée générale, prise à la majorité de toutes les parts de propriétés par étages, représentant en outre plus de la moitié de la chose.

Il est précisé que les propriétaires des différents groupes sont autorisés à exécuter tous travaux à l'intérieur de leur part, librement, dans la mesure où lesdits travaux n'affectent pas les structures fondamentales des bâtiments.

Concernant les travaux extérieurs, tous les propriétaires sont en droit d'entreprendre des modifications mineures qui ne portent pas atteinte à l'esthétique des bâtiments.

# Article 26

Les travaux de rénovation et de transformation qui servent exclusivement à embellir l'immeuble, à lui donner plus de commodité ou à lui conférer un meilleur aspect, sans que son rendement économique en soit notablement augmenté, ne peuvent être mis à la charge de la communauté que moyennant l'accord de tous les copropriétaires par étages.

Si ces travaux sont décidés à la majorité prévue à l'article 25 ci-dessus, ils peuvent être exécutés malgré l'opposition d'un propriétaire par étages dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres propriétaires par étages l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais. Les copropriétaires qui ne contribuent pas à ces frais n'ont pas l'usage des installations ainsi créées.

#### Article 27

Tout changement de la destination du bâtiment ainsi que toute transformation qui pourraient empêcher un propriétaire par étages d'utiliser ses locaux comme il le faisait jusqu'alors, ne peuvent être exécutés que moyennant son consentement.

# **CHAPITRE VII**

#### Administration et représentation

## Article 28

#### 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.

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 29

# Convocations et communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur 30 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 20 jours avant l'assemblée et transmises à l'ensemble des copropriétaires 10 jours avant cette dernière.

L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite des copropriétaires disposant de 250/1000.

Tous les propriétaires 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 30

# Procès-verbal

Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.

#### Article 31

#### Exercice du droit de vote

Chaque part de copropriété donne droit à une voix.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elle n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'exprime par un représentant.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.

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 32

#### 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; elle 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 acte d'administration nécessaires.

#### Article 33

#### Majorité

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions conformément aux dispositions de l'article 31 ci-dessus.

En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millième l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, doubles majorité ou majorité qualifiée, unanimité).

#### Article 34

## Majorité simple

La majorité simple des parts de copropriété présentes ou représentées peut valablement statuer dans les cas suivants :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, article 647 b CCS réservé;
- b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b étant réservé;
- c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur;
- d) approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
- e) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
- 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 de ses compétences (article 712 t al. 2 CCS);
- autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacement communs susceptibles d'être loués;
- j) désigner éventuellement l'organe de contrôle.

#### Article 35

#### Majorité absolue

La majorité de toutes les parts de copropriété 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 (article 647 c CCS);
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (article 649 b al. 2 CCS);
- c) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (article 712 i al.2 CCS).

#### Article 36

Double majorité ou majorité qualifiée

La majorité de toutes les parts de copropriétés représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur desdites parts, est nécessaire pour :

- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (article 712 g al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712 g al. 2 CCS (les cas où l'unanimité est exigée);
- b) les actes d'administration importants (article 647 b CCS);
- e) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (article 647 d CCS).
- d) les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (article 712 g al. 1 et 2 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 entraînent 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, pour autant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

#### Article 37

# <u>Unanimité</u>

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 647 e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de toutes les parts de copropriétés représentant en outre 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. Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gages ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits;

Fait exception au principe de l'unanimité, l'attribution des places de parc attribuées aux propriétaires des groupes I et II (litt. H acte constitutif) qui en ont la jouissance exclusive et qui disposent d'un libre droit d'utilisation et d'attribution.

Restent réservées les dispositions de l'art. 43.

#### Article 38

#### Election

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

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommagesintérêts éventuels.

#### Article 39

#### 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 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 factures, 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 communales, 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 du 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;
- 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 incendies et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étages), 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 sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire;
- r) il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être.

# Article 40

#### 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 41

#### 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.

#### Article 42

# 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 VIII**

#### Dispositions spéciales

#### Article 43

- a) L'exploitation postale ne peut être contestée.
- b) En dérogation aux dispositions de l'article 8 et en confirmation de celles de l'article 25, le propriétaire du feuillet no 60-5, peut procéder à des travaux de transformation et d'aménagement nécessités par les besoins de l'exploitation postale, dans la mesure où ils ne modifient pas l'aspect extérieur du bâtiment.
- c) Le droit de parcage en faveur du feuillet no 60-5 s'exerce au rez-de-chaussée sur la surface couverte entre l'entrée de service des locaux postaux et l'entrée de l'abri-garage communal et au 1er étage sur les emplacements de couleur jaune sur les plans, conformément au balisage spécial (nos 12, 13, 35 et 36).
- d) Les accès à la poste, aux cases postales, à la cabine téléphonique extérieure (entrée couverte commune avec le restaurant), à l'entrée de service et aux places de parc sous lettre c) ci-dessus, devront demeurer libres en tout temps.
- e) La pose, à titre gratuit, des enseignes traditionnelles des sociétés du groupe Poste Suisse SA, de même que celles des commerces privés, est autorisée, sous réserve de l'approbation qui devra être obtenue auprès de l'autorité compétente en la matière.
- f) Les clés des locaux postaux ne sont pas déposées. Les locaux postaux sont soumis à des exigences particulières d'exploitation, de sécurité et de secret, et ne pourront être visités que d'entente et avec l'assentiment des instances postales.

Le présent article ne peut être modifié qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires.

# **CHAPITRE IX**

# Clauses finales

# Article 44

Ce règlement avec ses modifications éventuelles, est mentionné au Registre Foncier, conformément aux articles 647 et 712 g CCS. Il a force obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause.

L'achat d'une part de copropriété implique l'acceptation du règlement.

# Article 45

Le copropriétaire qui aliène sa propriété par étages ou la grève d'un droit d'usufruit ou d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les huit jours après la signature de l'acte notarié par lettre recommandée.

# Article 46

Le présent règlement d'administration et de jouissance peut être modifié par décision prise à la majorité des parts de propriétés par étages représentant en même temps la moitié desdites parts.

Reconvilier, le 10 novembre 2015

Les copropriétaires :

Commune municipale de Reconvilier

Pour Mme Anita/Gehler

Poste Immobilier SA