

# Règlement d'utilisation et d'administration

PPE

## "RAMUGE"

Route de Pra 21  
1993 Veysonnaz

# Table des matières

1.	La division de la propriété .....	5
1.1.	Objet de la propriété par étages.....	5
1.2.	Répartition de l'immeuble.....	5
1.3.	Modifications de la quote-part de la valeur.....	5
1.4.	Droit spécial.....	5
1.5.	Parties communes .....	6
2.	L'utilisation des locaux et des installations relevant d'un droit spécial .....	6
2.1.	Principe.....	6
2.2.	Limitation du droit d'utilisation.....	6
2.3.	Obligation d'entretenir l'unité de propriété par étage .....	7
2.4.	Droit d'accès aux unités de propriété par étage et tolérance des travaux.....	8
2.5.	Responsabilité des occupants et des utilisateurs de l'unité de propriété par étage.....	8
2.6.	Cession de l'usage à des tiers.....	8
3.	Utilisation des parties communes et des installations.....	8
3.1.	Utilisation en général.....	8
3.2.	Droits d'utilisation exclusifs .....	9
3.2.1.	Généralités.....	9
3.2.2.	Terrasses, balcons, places assises dans le jardin/parts de jardin .....	10
3.3.	Prévention des risques et obligation de déclarer les sinistres.....	10
3.4.	Règlement intérieur.....	10
4.	Frais communautaires.....	11
4.1.	Notion de frais communs.....	11
4.2.	Principe de répartition des frais communs.....	11
4.3.	Répartition des frais communs dérogeant au principe.....	11
4.3.1.	Répartition des coûts selon la clé de l'émetteur de la facture .....	11
4.3.2.	Droits d'utilisation exclusifs.....	11
4.3.3.	Fenêtres, stores, volets roulants .....	12
4.4.	Fonds de rénovation.....	12
4.5.	Décompte, estimation des coûts et perception des contributions aux frais communs	12
4.6.	Garantie des contributions aux frais communs.....	13
4.7.	Interdiction de compensation .....	13
5.	Les travaux d'entretien, de remise en état et de rénovation de l'immeuble.....	13
5.1.	Travaux d'entretien, de remise en état et de rénovation nécessaires et urgents.....	13
5.2.	Mesures de construction utiles .....	14
5.3.	Les travaux de construction destinés à l'embellissement ou à la commodité .....	14
5.4.	Travaux de jardinage et d'environnement .....	14

5.5. Destruction du bâtiment .....	14
6. Gestion.....	14
6.1. Support de l'administration.....	14
6.2. Compétence de l'assemblée des copropriétaires .....	15
6.3. Convocation et direction des assemblées .....	15
6.4. Quorum .....	16
6.5. Exercice du droit de vote.....	16
6.6. Droit de vote en cas d'usufruit.....	16
6.7. Prise de décision en général.....	17
6.8. Décisions par voie de circulaire .....	17
6.9. Plus qualifié .....	17
6.10. Unanimité.....	17
6.11. Dispositions légales contraignantes.....	18
6.12. Contestation des décisions de la communauté des copropriétaires par étages .....	18
6.13. Comité.....	18
6.14. Réviseurs .....	18
6.15. Élection et révocation de l'administration.....	18
6.16. Contrat avec l'administration .....	19
6.17. Tâches et pouvoirs de l'administration en général .....	19
6.18. Pouvoirs et tâches individuels de l'administration .....	19
6.19. Représentation de la communauté.....	20
6.20. Notifications aux propriétaires par étage .....	20
6.21. Assurance du bâtiment.....	20
7. Modifications de l'effectif des propriétaires par étage et suppression de la propriété par étage .....	21
7.1. Cession et débit.....	21
7.2. Statut juridique de l'acquéreur .....	21
7.3. Exclusion d'un propriétaire par étage.....	21
7.4. Exclusion d'autres ayants droit.....	21
7.5. Suppression de la propriété par étage .....	21
8. Divers.....	22
8.1. Note du règlement .....	22
8.2. Modification du règlement .....	22
8.3. Référence aux dispositions légales .....	22
Annexe A - Liste des propriétaires .....	23
Annexe B - Règlement des compétences du comité .....	24
1. Comité.....	24
2. Compétences.....	24
2.1. Généralités .....	24

2.2. Tâches .....	24
2.3. Représentation à l'extérieur .....	24

## 1. La division de la propriété

### 1.1. Objet de la propriété par étages

<sup>1</sup>L'immeuble cat. No 640, registre foncier de Sion, avec l'immeuble d'habitation Route de Pra No 21 à Veysonnaz, il existe une propriété par étages au sens des art. 712a ss CC.

<sup>2</sup>Chaque unité de propriété par étage est une part de copropriété de l'immeuble susmentionné, à laquelle est lié le droit spécial d'utiliser exclusivement certaines parties du bâtiment et de les aménager intérieurement. Le droit spécial est indissociable de la part de copropriété concernée.

### 1.2. Répartition de l'immeuble

<sup>1</sup>Selon l'inscription au registre foncier, l'immeuble est divisé en unités de propriété par étage mentionnées sur la feuille annexe A, pour chacune desquelles il existe un feuillet séparé du registre foncier.

<sup>2</sup>La délimitation spatiale des unités de propriété par étage (droit spécial) résulte des plans de répartition qui font partie intégrante de l'acte constitutif et du présent règlement.

<sup>3</sup>Les modifications dans l'attribution de certains locaux attribués à titre de droit spécial nécessitent l'accord de tous les participants directs et l'approbation de la communauté des propriétaires par étages (chiffre 6.7.). Il en va de même pour le transfert de droits d'usage exclusifs entre propriétaires par étages.

<sup>4</sup>La division d'une unité de propriété par étage en plusieurs unités nécessite l'accord de tous les propriétaires par étage. Il en va de même pour la fusion d'unités de propriété par étage.

### 1.3. Modifications de la quote-part de la valeur

Les modifications de la quote-part de la valeur nécessitent l'accord de tous les participants directs et l'approbation de la communauté des propriétaires par étage (ch. 6.7.).

### 1.4. Droit spécial

<sup>1</sup>Le droit spécial comprend les locaux et les équipements appartenant à l'unité de propriété par étage concernée. La situation et la taille des locaux résultent de l'acte constitutif et des plans de répartition. Lorsque la situation réelle en matière de construction diffère des plans, c'est la première qui prévaut.

<sup>2</sup>Les objets du droit spécial sont notamment

- a) les cloisons intérieures, dans la mesure où elles n'ont pas de fonction portante ;
- b) les revêtements de sol et les revêtements de plafond ou le crépissage des plafonds ;
- c) les revêtements muraux ou les enduits muraux contre les locaux faisant l'objet d'un droit spécial ;
- d) les portes, étant entendu que l'aspect visuel des faces extérieures des portes de fermeture donnant sur les parties communes ne peut être modifié sans l'accord de la communauté des copropriétaires d'étages ;
- e) les armoires encastrées ;
- f) les installations de cuisine, de salle de bains et de toilettes ;

- g) les conduites (eau, eaux usées, chauffage, électricité, radio/TV, etc.) y compris tous les accessoires (vannes, robinets d'arrêt, radiateurs, fusibles, etc.) à partir de leurs embranchements sur la conduite commune.

## 1.5. Parties communes

<sup>1</sup>Sont communs le terrain de l'immeuble ainsi que toutes les installations, parties de bâtiments et équipements qui n'ont pas été expressément séparés en droits spéciaux. En font notamment partie

- a) les éléments de construction qui sont importants pour l'existence, la structure constructive et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres propriétaires par étage ;
- b) toutes les installations et tous les équipements qui servent également à d'autres propriétaires par étage, qu'ils se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux sur lesquels existe un droit spécial ;
- c) Parties qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment.

<sup>2</sup>Sont également communs les provisions constituées pour l'entretien de l'immeuble, les réserves de combustible ainsi que les appareils et ustensiles servant au nettoyage et à l'entretien des parties communes.

## 2. L'utilisation des locaux et des installations relevant d'un droit spécial

### 2.1. Principe

<sup>1</sup>Le propriétaire d'étage est libre d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses propres locaux, pour autant que cela soit compatible avec les droits de chaque autre propriétaire d'étage et les intérêts de la communauté ou que le présent règlement ne contienne pas de restrictions. De nouvelles restrictions supplémentaires du droit spécial ne peuvent être décidées qu'avec l'accord de tous les propriétaires d'étage.

<sup>2</sup>A l'intérieur de l'unité de propriété par étages, le propriétaire par étages peut supprimer ou transformer des éléments de construction, pour autant que cela ne porte pas atteinte à l'existence, à la structure constructive ou à la solidité du bâtiment, aux locaux d'autres propriétaires par étages ainsi qu'à l'aspect extérieur de l'immeuble. Les dispositions de la police des constructions sont en outre réservées.

<sup>3</sup>Toute modification de la construction doit être signalée au préalable à l'administration. En l'absence de celle-ci, tous les propriétaires par étage doivent être informés.

<sup>4</sup>Les unités de propriété par étage doivent en principe être utilisées à des fins d'habitation. Une utilisation simultanée pour une activité commerciale silencieuse sans fréquentation régulière du public, qui ne porte pas préjudice aux autres propriétaires par étage, est autorisée dans le cadre des prescriptions de droit public, pour autant que le présent règlement n'en dispose pas autrement.

<sup>5</sup>Les locaux annexes ne peuvent être utilisés que conformément à leur destination.

### 2.2. Limitation du droit d'utilisation

<sup>1</sup>Il est interdit d'utiliser ou de modifier les locaux d'une unité de propriété par étage de manière à endommager ou à entraver le fonctionnement d'éléments de construction communs, à

porter atteinte à la valeur ou à l'aspect bon et uniforme de l'immeuble ou à incommoder ou à nuire à d'autres habitants par des effets excessifs.

<sup>2</sup>En particulier, il est interdit

- a) de polluer excessivement les sols ;
- b) de conserver des substances inflammables ou explosives en quantités dépassant les quantités habituelles dans un ménage ;
- c) de laisser se former ou de tolérer de l'humidité ou de l'eau qui pourraient avoir des effets négatifs sur l'immeuble ou des parties de celui-ci ;
- d) de donner aux parties appartenant à l'unité de propriété par étage, par le biais de leur mode d'utilisation, un aspect extérieur qui pourrait nuire à la bonne et uniforme apparence de l'immeuble ;
- e) d'apposer des inscriptions, des dispositifs publicitaires et autres sur les locaux, éléments de construction ou objets d'ameublement appartenant à l'unité de propriété par étage de manière à ce qu'ils soient visibles de l'extérieur ;
- f) de diminuer d'une manière ou d'une autre les dispositions prises pour l'insonorisation et l'isolation thermique. Cela vaut en particulier pour les modifications apportées aux revêtements de sol, aux prémurs, aux conduites, à l'isolation des conduites, aux installations, etc ;
- g) de causer des nuisances excessives, notamment par la pollution de l'air, les odeurs, le bruit, les vibrations, la circulation des personnes, etc. aux autres utilisateurs de l'immeuble;
- h) d'exercer des activités commerciales à caractère sexuel (sex-shop en tout genre, cabaret, salon de massage, service d'escorte, maison close, prostitution, etc.

### 2.3. Obligation d'entretenir l'unité de propriété par étage

<sup>1</sup>Les copropriétaires par étages sont tenus d'entretenir à leurs frais les locaux et les installations qui font l'objet d'un droit distinct, de manière à ce que le bâtiment conserve un aspect bon et uniforme et reste en parfait état.

<sup>2</sup>En outre, les propriétaires par étage sont également tenus de veiller à l'entretien des fenêtres, stores et volets roulants qui servent à leurs unités de propriété par étage. Le renouvellement de ces éléments incombe toutefois à la communauté, mais les frais sont à la charge des propriétaires des unités de propriété par étage auxquelles servent les éléments susmentionnés (cf. ch. 4.3.3).

<sup>3</sup>Si des propriétaires par étages négligent les travaux d'entretien susmentionnés, l'administration peut faire effectuer les travaux nécessaires aux frais du propriétaire par étages défaillant, après notification préalable.

<sup>4</sup>Face à une telle injonction, le propriétaire d'étage concerné peut, dans un délai de 10 jours à compter du moment où il en a eu connaissance, faire appel à la décision de la communauté des propriétaires d'étage, qui décide de l'exécution des travaux en question par une décision prise à la majorité (point 6.7).

<sup>5</sup>Dans tous les cas, le propriétaire d'étage est responsable, tant envers la communauté des propriétaires d'étage qu'envers chaque propriétaire d'étage, des dommages causés à leurs locaux ou à la propriété commune par la négligence des devoirs de diligence et d'entretien qui lui incombent.

<sup>6</sup>En outre, un propriétaire par étage est également responsable, indépendamment d'une faute, des dommages causés par des pièces, des installations et des équipements qui se trouvent dans son droit spécial.

## **2.4. Droit d'accès aux unités de propriété par étage et tolérance des travaux**

<sup>1</sup>Le propriétaire par étage doit permettre à l'administration et à d'autres mandataires de la communauté d'accéder à ses locaux et d'y séjourner dans le but de constater et d'éliminer les dommages ou les causes de dommages ainsi que d'effectuer les travaux selon le chiffre 2.3. al. 3.

<sup>2</sup>Il en va de même pour l'exécution de travaux de rénovation et de transformation des parties communes.

<sup>3</sup>Les locaux du propriétaire d'étage doivent être occupés avec le plus d'égards possibles et pas en dehors du temps. Les rendez-vous doivent être convenus avec le propriétaire d'étage au moins 48 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence particulière.

<sup>4</sup>Il n'y a pas de droit à indemnisation vis-à-vis de la communauté.

## **2.5. Responsabilité des occupants et des utilisateurs de l'unité de propriété par étage**

<sup>1</sup>Le propriétaire d'étage est responsable envers la communauté et chacun de ses membres de ce que le règlement communautaire soit également respecté par toutes les personnes qui font partie de son ménage ou auxquelles il a permis, par contrat ou d'une autre manière, de séjourner dans son unité de propriété par étage ou d'en faire usage.

<sup>2</sup>Il est possible d'exiger du propriétaire d'étage dont le locataire ne respecte pas le règlement communautaire, si les avertissements répétés restent infructueux, qu'il résilie le contrat de location par une résiliation pour justes motifs.

## **2.6 Cession de l'usage à des tiers**

<sup>1</sup>Le propriétaire par étage est tenu d'informer l'administration lorsqu'il met son unité de propriété par étage à la disposition de tiers pour un usage total ou partiel pendant une période prolongée.

<sup>2</sup>La location régulière et professionnelle de courte durée requiert l'autorisation préalable de la communauté des propriétaires par étage (point 6.9).

# **3. Utilisation des parties communes et des installations**

## **3.1. Utilisation en général**

<sup>1</sup>Chaque propriétaire d'étage est autorisé à utiliser les parties communes de l'immeuble ainsi que les installations et équipements communs conformément à leur destination, pour autant que cela soit compatible avec les droits des autres propriétaires d'étage et avec les intérêts de la communauté et que le présent règlement ne contienne pas de restrictions.

<sup>2</sup>Sont notamment interdits

- a) de procéder à une quelconque modification des parties communes, des installations ou des équipements de l'immeuble ;
- b) d'entreposer, de déposer ou d'accrocher aux murs des objets quelconques dans les parties communes, notamment dans les entrées d'immeubles, les cages d'escaliers et les couloirs ;

- c) d'apposer des plaques nominatives et des plaques d'entreprise à des endroits autres que ceux prévus à cet effet et dans des dimensions, un modèle et une disposition autres que ceux prescrits par la communauté des copropriétaires d'étages.

<sup>3</sup>Dans l'utilisation des parties, installations et équipements communs, les propriétaires par étages et les autres habitants et utilisateurs doivent s'abstenir de toute contrainte étrangère au but de l'immeuble, excessive ou inutile. L'utilisation des parties communes doit se faire de telle sorte que les autres utilisateurs de l'immeuble ne soient ni incommodés ni lésés par des nuisances excessives.

<sup>4</sup>La libre circulation des animaux sur ou dans les parties communes est soumise à l'autorisation préalable de la communauté des propriétaires d'étages (point 6.7).

<sup>5</sup>Les copropriétaires individuels n'ont pas le droit d'accéder aux locaux contenant des installations et équipements techniques communs (chauffage, ventilation, local technique, etc.) ni au local du concierge. L'accès à ces locaux, installations et équipements est réglé par l'administration. En l'absence d'une administration, la communauté des propriétaires par étage doit décider du droit d'accès (point 6.7.). Il est interdit aux copropriétaires d'étage de procéder de leur propre chef à une quelconque manipulation (réglages, modifications, etc.) des installations et équipements techniques communs, même si ceux-ci sont librement accessibles.

<sup>6</sup>La communauté des propriétaires d'étages peut décider à la majorité qualifiée (ch. 6.9.) de prescriptions d'utilisation valables de la même manière pour tous les propriétaires d'étages. Les décisions par lesquelles le droit général de co-utilisation est exclu ou rendu impossible d'une manière ou d'une autre requièrent en outre l'accord de tous les propriétaires d'étages directement concernés (cf. ch. 3.4. al. 1).

## 3.2. Droits d'utilisation exclusifs

### 3.2.1. Généralités

<sup>1</sup>Dans les plans de répartition, les surfaces sur lesquelles existent des droits d'usage exclusifs sont indiquées en hachures de la même couleur que les unités de propriété par étage dont les propriétaires ont des droits d'usage.

<sup>2</sup>Ces droits d'usage exclusifs ne peuvent être ni modifiés ni supprimés sans l'accord des propriétaires légitimes. Ils ne peuvent être cédés ou échangés, même entre les propriétaires par étage, qu'avec l'accord de la communauté des propriétaires par étage (ch. 6.7.).

<sup>3</sup>Les droits d'usage exclusifs ne peuvent être établis qu'avec l'accord de tous les propriétaires par étage.

<sup>4</sup>Le propriétaire par étage respectivement autorisé est tenu d'entretenir à ses frais les surfaces qui lui sont cédées pour son usage exclusif ainsi que les éléments de construction, installations et équipements qui en font partie (entre autres les stores solaires), dans la mesure où ils lui servent uniquement ou principalement, de sorte qu'ils se trouvent toujours dans un état soigné correspondant au caractère de l'immeuble (cf. ch. 4.3.3.).

<sup>5</sup>Malgré les droits d'usage exclusifs, les surfaces en question et les éléments de construction, installations et équipements qui en font partie restent des parties communes sur lesquelles il est interdit d'intervenir arbitrairement. Seuls les travaux nécessaires à l'entretien font exception à cette règle.

<sup>6</sup>Le chiffre 2.4. (droit d'accès aux unités de propriété par étage et tolérance de travaux) s'applique par analogie également aux domaines avec droits d'usage exclusifs.

### 3.2.2. Terrasses, balcons, places assises dans le jardin/parts de jardin

<sup>1</sup>Si, pour des travaux d'entretien, de remise en état ou de rénovation d'éléments communs, les couches d'usure (dallages, caillebotis en bois, etc.) des terrasses, balcons ou places assises en droit d'usage exclusif doivent être enlevées, le propriétaire d'étage autorisé doit veiller, à ses propres frais, au déblaiement de la surface ainsi qu'à l'enlèvement des couches d'usure. En outre, il doit assumer lui-même les frais de pose de la nouvelle couche d'usage.

<sup>2</sup>La pose d'un pare-vue sur ou derrière les balustrades des balcons et des terrasses est soumise à l'autorisation préalable de la communauté des copropriétaires d'étages (ch. 6.7.).

<sup>3</sup>Sur les terrasses et les balcons, les plantes de toutes sortes ne peuvent être plantées ou installées que dans des bacs à plantes individuels. L'installation de jardinières et de bacs à plantes à l'extérieur des terrasses et des balcons n'est pas autorisée.

<sup>4</sup>Les places assises/parts de jardin mises à disposition pour un usage exclusif ne peuvent faire l'objet d'aucune modification susceptible de changer le caractère du jardin. En particulier, il est interdit de planter ou d'enlever des arbustes ou des arbres et de procéder à des mouvements de terre. Les pelouses doivent être conservées en tant que telles. La construction de bâtiments en tout genre (clôtures, cheminées, fours à pizza, piscines, cabanes de jardin, etc.) doit être autorisée au préalable par la communauté des propriétaires par étage (point 6.9.). En outre, les prescriptions de droit public doivent être respectées.

<sup>5</sup>Les plantes doivent être maintenues sous le sécateur de manière à ne pas gêner outre mesure les autres propriétaires d'étages. En particulier, elles ne doivent pas dépasser les limites du droit d'usage exclusif et ne jamais excéder une hauteur de 180 cm.

<sup>6</sup>Toute utilisation et tout ameublement susceptibles de nuire à la bonne apparence de l'immeuble ou d'incommoder ou de nuire à d'autres habitants par des effets excessifs sont interdits.

### 3.3. Prévention des risques et obligation de déclarer les sinistres

<sup>1</sup>Les propriétaires par étage, les habitants de l'immeuble ou les tiers auxquels un propriétaire par étage a confié l'utilisation de son unité de propriété par étage, qui prennent connaissance de dangers menaçant l'immeuble ou des parties de celui-ci, doivent, après avoir pris les mesures urgentes à prendre immédiatement, en informer immédiatement l'administration ou, à défaut, les autres propriétaires par étage.

<sup>2</sup>Chaque propriétaire d'étage a le droit de prendre de lui-même, aux frais de la communauté des propriétaires d'étage, les mesures urgentes qui doivent être prises immédiatement pour préserver l'immeuble commun ou les installations et équipements communs d'un dommage imminent ou croissant.

### 3.4. Règlement intérieur

<sup>1</sup>Des prescriptions plus détaillées sur l'utilisation des parties communes peuvent être établies dans un règlement d'immeuble. Il est adopté et modifié par la communauté des copropriétaires d'étages à la majorité qualifiée sur proposition de l'administration ou d'un copropriétaire d'étages (ch. 6.9.). Si le droit général de co-utilisation doit être exclu ou rendu impossible d'une manière ou d'une autre, l'accord de tous les propriétaires d'étages directement concernés est en outre nécessaire (cf. ch. 3.1. al. 6).

<sup>2</sup>Le règlement intérieur est également obligatoire pour les personnes auxquelles le propriétaire d'étage a confié l'utilisation des locaux faisant l'objet d'un droit spécial.

## 4. Frais communautaires

### 4.1. Notion de frais communs

<sup>1</sup>Sont communs tous les frais occasionnés par la propriété commune ainsi que par l'utilisation, l'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes, le fonctionnement des installations et équipements communs et l'administration commune.

<sup>2</sup>Il s'agit notamment

- a) les frais d'entretien, de remise en état et de rénovation des parties communes de l'immeuble ;
- b) les frais de fonctionnement, d'entretien, de remise en état et de renouvellement des installations et équipements communs ;
- c) les dépenses liées aux travaux de rénovation et de transformation extraordinaires ;
- d) les taxes et impôts de droit public imposés à l'ensemble des copropriétaires par étage ;
- e) les primes d'assurances communautaires ;
- f) les frais de gestion ;
- g) la rémunération du comité directeur ;
- h) les apports au fonds de rénovation.

### 4.2. Principe de répartition des frais communs

<sup>1</sup>Pour autant qu'aucun ordre différent n'ait été fixé ci-après, les frais communs sont supportés par les copropriétaires d'étage proportionnellement à leurs quotes-parts de valeur.

<sup>2</sup>Un copropriétaire qui augmente les frais communs en raison de circonstances imputables à son comportement doit assumer seul les dépenses qui en résultent.

<sup>3</sup>Si plusieurs personnes participent à une unité de propriété par étage, elles sont solidairement responsables de la part de frais concernée.

<sup>4</sup>La modification des clés de répartition des coûts définies ici requiert une décision prise à la majorité qualifiée (point 6.9.) ainsi que l'accord des copropriétaires concernés par la modification.

### 4.3. Répartition des frais communs dérogeant au principe

#### 4.3.1. Répartition des coûts selon la clé de l'émetteur de la facture

Si des frais sont facturés par l'émetteur de la facture selon une certaine clé (p. ex. par unité d'habitation, par unité de propriété par étage, par raccordement, etc.), ces frais doivent être refacturés selon cette clé.

#### 4.3.2. Droits d'utilisation exclusifs

Le propriétaire par étage respectivement autorisé est tenu d'entretenir à ses frais les surfaces qui lui ont été cédées pour son usage exclusif ainsi que les éléments de construction, installations et équipements qui en font partie, dans la mesure où ils lui servent uniquement ou principalement, de sorte qu'ils se trouvent toujours dans un état entretenu correspondant au caractère de l'immeuble (cf. ch. 3.2.1. al. 4).

#### 4.3.3. Fenêtres, stores, volets roulants

Les propriétaires par étage sont tenus de veiller à l'entretien des fenêtres, stores et volets roulants qui servent à leurs unités de propriété par étage. La rénovation est en revanche l'affaire de la communauté, les frais étant toutefois à la charge des propriétaires des unités de propriété par étage auxquelles servent les éléments susmentionnés (cf. ch. 2.3. al. 2).

#### 4.4. Fonds de rénovation

<sup>1</sup>Un fonds de rénovation est constitué pour mettre à disposition les moyens financiers nécessaires aux gros travaux d'entretien, de remise en état et de rénovation des parties communes.

<sup>2</sup>Le fonds de rénovation doit être alimenté par des apports annuels dont le montant est fixé par décision de la communauté des propriétaires par étages (chiffre 6.7.), mais qui doit s'élever au minimum à 0,4 % de la valeur d'assurance du bâtiment, tant que la valeur du fonds de rénovation est inférieure à 6 % de la valeur d'assurance du bâtiment. Les contributions des différents propriétaires par étage sont calculées en fonction des quotes-parts de valeur. Les contributions doivent continuer à être versées jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise. Le point 4.5. al. 3 et suivants s'applique par analogie à l'encaissement des apports dans le fonds de rénovation.

<sup>3</sup>Les dépenses à la charge du fonds de rénovation nécessitent une décision de la communauté des propriétaires par étage. Le quorum nécessaire est le même que celui requis pour les dépenses à financer par le fonds de rénovation. Demeure réservée l'avance de frais pour des travaux nécessaires et ne pouvant être différés, pour le paiement desquels l'administration ne dispose pas d'autres moyens. Si l'administration doit recourir aux moyens du fonds de rénovation sans décision de la communauté des propriétaires par étage, elle doit en informer immédiatement les propriétaires par étage.

<sup>4</sup>Un compte séparé, libellé au nom de la communauté des propriétaires par étage, doit être ouvert pour le fonds de rénovation. La communauté des propriétaires par étages désigne au moins un membre du comité qui, ensemble et chacun avec l'administration, sont autorisés à signer sur ce compte.

<sup>5</sup>Le propriétaire par étage ne peut en aucun cas prétendre à un remboursement de sa part au fonds de rénovation.

#### 4.5. Décompte, estimation des coûts et perception des contributions aux frais communs

<sup>1</sup>L'administration établit chaque année avec le comité directeur, à l'attention de l'assemblée des copropriétaires, un décompte détaillé de l'exercice écoulé ainsi qu'un devis (budget) pour l'exercice en cours.

<sup>2</sup>Le décompte ainsi que la répartition des frais communs entre les différents propriétaires par étage qui en découle sont soumis chaque année à l'approbation de la communauté des propriétaires par étage (ch. 6.7.). Les excédents annuels doivent être crédités au fonds de rénovation l'année suivante.

<sup>3</sup>La communauté des propriétaires par étage prend chaque année une décision (ch. 6.7.) sur le devis et, sur cette base, sur les acomptes à payer par chaque propriétaire par étage. Les acomptes décidés sont exigibles le premier jour de chaque semestre, et ce jusqu'à ce qu'une nouvelle décision concernant les acomptes soit prise.

<sup>4</sup>L'administration se charge de l'encaissement des cotisations.

<sup>5</sup>Tout paiement non effectué à la Communauté dans les délais impartis donne lieu à un intérêt de retard de 5 % à compter de la date d'échéance.

<sup>6</sup>En cas de vente d'une unité de propriété par étage en cours d'année, l'administration n'est pas tenue d'établir un décompte intermédiaire. Le débiteur des parts de frais non couvertes par les acomptes est le propriétaire par étage concerné à la fin de l'année. De même, les éventuelles contributions payées en trop sont créditées au propriétaire d'étage inscrit au registre foncier à la fin de l'année. Le décompte à la date de référence doit être effectué directement entre le vendeur et l'acheteur après l'approbation des comptes annuels par la communauté des propriétaires par étage.

<sup>7</sup>Les autres détails concernant la facturation doivent être définis dans le contrat de gestion.

## 4.6. Garantie des contributions aux frais communs

<sup>1</sup>Pour les créances de cotisations afférentes aux trois dernières années, la communauté a droit à l'inscription d'un droit de gage sur l'unité de propriété par étage pour laquelle les créances sont en suspens. L'inscription doit être obtenue par l'administration au nom de la communauté après une décision préalable de la communauté des propriétaires par étage (chiffre 6.7.).

<sup>2</sup>La communauté dispose en outre, pour les mêmes créances de contribution, d'un droit de rétention sur les biens mobiliers qui se trouvent dans les locaux d'un propriétaire par étage et qui font partie de leur aménagement et de leur utilisation.

<sup>3</sup>Le droit de gage et le droit de rétention existent également pour les créances résultant de l'achat de chauffage et d'eau chaude ainsi que pour les prétentions découlant de mesures de remplacement.

## 4.7. Interdiction de compensation

Les propriétaires par étages ne sont pas autorisés à compenser des créances de la communauté des propriétaires par étages avec leurs propres contre-créances. En revanche, la communauté des propriétaires par étages est autorisée à compenser ses propres créances avec des contre-créances des propriétaires par étages.

# 5. Les travaux d'entretien, de remise en état et de rénovation de l'immeuble

## 5.1. Travaux d'entretien, de remise en état et de rénovation nécessaires et urgents

<sup>1</sup>La communauté doit faire exécuter tous les travaux d'entretien, de remise en état et de rénovation nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. Dans le cadre de ses compétences, les travaux sont commandés par l'administration en concertation avec le comité. Pour le reste, ils sont décidés à la majorité (point 6.7.).

<sup>2</sup>Si de tels travaux ou d'autres actes d'administration nécessaires ne sont pas décidés par la communauté des propriétaires par étages, chaque propriétaire par étages peut exiger du juge qu'il les ordonne ou qu'il autorise l'administration ou un tiers à les ordonner et à les exécuter.

<sup>3</sup>Chaque copropriétaire peut, si nécessaire, prendre de lui-même des mesures urgentes qui doivent être prises immédiatement pour préserver l'immeuble ou des parties de celui-ci d'un dommage imminent ou croissant, si l'administration ne prend pas de dispositions.

<sup>4</sup>Les coûts de telles mesures sont supportés par les copropriétaires par étages conformément aux dispositions relatives à la répartition des frais communs.

## 5.2. Mesures de construction utiles

<sup>1</sup>Les mesures de construction de l'immeuble qui visent à augmenter sa valeur ou à améliorer sa rentabilité ou son utilisation (modifications constructives utiles) doivent être décidées à la majorité qualifiée (ch. 6.9.).

<sup>2</sup>Les mesures de construction utiles qui compliquent considérablement et durablement l'usage ou l'utilisation de la chose par un propriétaire d'étage aux fins prévues jusqu'alors ou qui les rendent non économiques ne peuvent pas être réalisées sans son consentement.

<sup>3</sup>Si une telle mesure de construction utile exige d'un propriétaire par étage des dépenses qui ne peuvent être raisonnablement exigées de lui, notamment parce qu'elles sont disproportionnées par rapport à la valeur de son unité de propriété par étage, elle ne peut être réalisée sans son consentement que si les autres propriétaires par étage prennent à leur charge leur part des frais, dans la mesure où elle dépasse le montant que l'on peut raisonnablement exiger d'eux.

## 5.3. Les travaux de construction destinés à l'embellissement ou à la commodité

<sup>1</sup>Les travaux de construction qui servent uniquement ou principalement à embellir l'immeuble, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'utilisation plus aisée ne peuvent être réalisés qu'avec l'accord de tous les copropriétaires. Il en va de même pour les travaux de construction qui n'apportent aucun avantage concret à l'immeuble commun ou qui ne sont pas rentables.

<sup>2</sup>Dans la mesure où un propriétaire d'étage qui n'est pas d'accord ne subit qu'un préjudice temporaire et que les autres propriétaires d'étage le dédommagent et prennent en charge sa part des frais, y compris les éventuels frais consécutifs, de telles mesures de construction peuvent également être réalisées contre sa volonté si une majorité qualifiée (ch. 6.9) le décide.

<sup>3</sup>Les propriétaires par étage qui ne contribuent pas aux frais de telles mesures de construction ne peuvent utiliser les installations et équipements nouvellement créés qu'après avoir versé la part correspondante des frais initiaux.

## 5.4. Travaux de jardinage et d'environnement

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également par analogie aux travaux de jardinage et à l'aménagement des jardins ou des alentours.

## 5.5. Destruction du bâtiment

<sup>1</sup>Si le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et que la reconstruction n'est pas possible pour un propriétaire par étage sans une charge difficilement supportable pour lui, il peut demander la suppression de la propriété par étage.

<sup>2</sup>Les propriétaires par étages qui souhaitent poursuivre la communauté peuvent éviter la dissolution en indemnisant les autres.

# 6. Gestion

## 6.1. Support de l'administration

Les responsables de l'administration sont l'assemblée des copropriétaires et l'administration.

## 6.2. Compétence de l'assemblée des copropriétaires

<sup>1</sup>L'assemblée des copropriétaires décide de tous les actes d'administration qui, selon la loi, l'acte constitutif ou le règlement, relèvent des affaires communes et pour autant qu'ils ne soient pas attribués à l'administration.

<sup>2</sup>Pour autant que la loi ou le présent règlement ne contiennent pas de dispositions particulières, les prescriptions du droit des associations s'appliquent par analogie à l'assemblée des copropriétaires.

<sup>3</sup>L'assemblée dispose notamment des tâches et des compétences suivantes :

- a) élire et révoquer l'administration et la superviser ;
- b) Décharge de l'administration ;
- c) Approbation des comptes annuels et de la répartition des frais entre les copropriétaires par étage ;
- d) Approbation du devis (budget) et fixation des acomptes à verser par les copropriétaires par étage ;
- e) Fixer le montant des apports au fonds de rénovation ;
- f) Autorisation donnée à l'administration de mener des procès et des procédures administratives au nom de la communauté des propriétaires par étage (tant en tant que demandeur qu'en tant que défendeur) ;
- g) Désignation des assurances à souscrire ;
- h) l'élection d'un comité (point 6.13) ;
- i) Indemnisation du comité (ch. 6.13, al. 4) ;
- j) élection des réviseurs (point 6.14).

## 6.3. Convocation et direction des assemblées

<sup>1</sup>L'assemblée ordinaire est convoquée par écrit par l'administration/le comité en indiquant les objets à traiter (ordre du jour).

<sup>2</sup>Les convocations et les explications doivent être envoyées par courrier électronique au plus tard 10 jours avant la date de l'assemblée.

<sup>3</sup>Les comptes annuels, une proposition concernant la répartition des frais communs ainsi que le budget doivent être envoyés aux copropriétaires en même temps que la convocation à l'assemblée.

<sup>4</sup>Chaque copropriétaire peut demander par écrit à l'administration/au comité l'inscription de points à l'ordre du jour jusqu'à 30 jours (dépôt postal) avant le jour de l'assemblée.

<sup>5</sup>Une décision ne peut être prise sur des objets ne figurant pas à l'ordre du jour que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés à l'assemblée et s'ils sont d'accord.

<sup>6</sup>L'assemblée ordinaire des copropriétaires doit avoir lieu au plus tard six mois après la clôture de l'exercice.

<sup>7</sup>Des assemblées extraordinaires sont convoquées par l'administration/le comité lorsqu'elle le juge nécessaire ou lorsqu'un cinquième au moins de tous les copropriétaires en font la demande écrite en indiquant les objets à traiter.

<sup>8</sup>Le comité dirige les assemblées, à moins qu'il n'en soit demandé et décidé autrement au plus tard lors de l'assemblée (point 6.9.).

<sup>9</sup>Les décisions de l'assemblée doivent être consignées dans un procès-verbal. L'administration ou la personne qui dirige l'assemblée est responsable de la rédaction correcte du procès-verbal. Un exemplaire du procès-verbal doit être envoyé à chaque propriétaire par étage au plus tard 14 jours après l'assemblée. Le procès-verbal doit être conservé par l'administration. En l'absence d'administration, le procès-verbal doit être conservé par la personne qui préside l'assemblée.

<sup>10</sup>En l'absence d'administration ou si celle-ci ne donne pas suite à une demande valable de convocation d'une assemblée extraordinaire, un cinquième de tous les copropriétaires par étages peut être convoqué à une assemblée. Les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie.

## 6.4. Quorum

<sup>1</sup>L'assemblée est habilitée à prendre des décisions lorsque la moitié de tous les copropriétaires par étages qui ont en même temps droit à la moitié des parts, mais au moins deux d'entre eux, sont présents ou représentés.

<sup>2</sup>En cas de participation insuffisante, une deuxième assemblée est convoquée, qui ne peut avoir lieu avant l'expiration d'un délai de dix jours après la première. La deuxième assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux d'entre eux, sont présents ou représentés.

## 6.5. Exercice du droit de vote

<sup>1</sup>Chaque propriétaire par étage dispose d'une voix.

<sup>2</sup>Plusieurs personnes qui possèdent en commun une unité de propriété par étages n'ont qu'une seule voix, qu'elles doivent donner par l'intermédiaire d'un représentant qu'elles désignent.

<sup>3</sup>Si un propriétaire par étage dispose de plus d'une unité de propriété par étage, il n'a cependant qu'une seule voix. Par ailleurs, il peut toutefois faire valoir ses droits séparément pour chaque unité de propriété par étage. En particulier, les quotes-parts de valeur de toutes ses unités de propriété par étage doivent être prises en compte dans le calcul de la majorité qualifiée.

<sup>4</sup>Un propriétaire par étage peut se faire représenter par une tierce personne qui ne doit pas nécessairement faire partie de la communauté. Le représentant doit justifier de son identité avant l'assemblée par une procuration écrite. Un propriétaire d'étage dûment représenté est considéré comme présent.

<sup>5</sup>L'administration ne peut pas être mandatée.

<sup>6</sup>Un propriétaire par étage est exclu de par la loi du droit de vote lors de la prise de décision concernant un acte juridique ou un litige entre lui-même, son conjoint ou une personne qui lui est apparentée en ligne directe d'une part et la communauté des propriétaires par étage d'autre part. Il est également exclu du droit de vote et d'éligibilité en cas d'autres conflits d'intérêts manifestes. Celui qui est lui-même exclu du droit de vote ne peut pas non plus exercer le droit de vote pour un autre propriétaire par étage.

## 6.6. Droit de vote en cas d'usufruit

<sup>1</sup>L'usufruitier d'une unité de propriété par étage doit s'entendre avec le propriétaire sur l'exercice du droit de vote.

<sup>2</sup>En l'absence de convention, l'usufruitier exerce son droit de vote pour toutes les questions de gestion. L'usufruitier n'est considéré comme ayant le droit de vote que pour les mesures de

construction qui sont simplement utiles ou qui servent uniquement ou principalement à l'embellissement ou à la commodité. Si l'usufruitier a le droit de vote, il est considéré comme propriétaire par étage au sens du présent règlement vis-à-vis de la communauté en ce qui concerne les prises de décision.

## 6.7. Prise de décision en général

L'assemblée prend ses décisions à la majorité des voix des copropriétaires ayant le droit de vote présents ou représentés à l'assemblée, sauf disposition contraire du règlement ou de la loi. En cas d'égalité des voix, la majorité des quotes-parts de valeur est déterminante.

## 6.8. Décisions par voie de circulaire

Une décision de l'assemblée des propriétaires peut être remplacée par l'accord écrit de tous les propriétaires par étage ayant le droit de vote. Les décisions par voie de circulaire sont prises par l'administration, qui consigne le résultat dans un procès-verbal et l'envoie à tous les propriétaires par étage dans les 14 jours suivant l'expiration du délai de réponse. Si, dans le délai fixé par l'administration, tous les propriétaires par étage ayant le droit de vote ne donnent pas leur accord par écrit, aucune décision n'est prise et une assemblée extraordinaire des propriétaires par étage doit être convoquée par l'administration, pour autant que les conditions correspondantes soient remplies conformément au chiffre 6.3, al. 7.

## 6.9. Plus qualifié

<sup>1</sup>La majorité qualifiée requiert l'approbation de la majorité des voix des propriétaires par étages ayant le droit de vote, présents ou représentés à l'assemblée, qui réunissent en même temps plus de la moitié de toutes les quotes-parts de valeur des propriétaires ayant le droit de vote.

<sup>2</sup>La majorité qualifiée est requise notamment pour

- a) ordonner des mesures de construction qui ont pour but d'augmenter la valeur ou d'améliorer la rentabilité ou l'utilité de la chose (mesures de construction utiles, cf. ch. 5.2.);
- b) l'édition de prescriptions d'utilisation des parties communes valables de la même manière pour tous les propriétaires par étage (cf. ch. 3.1. al. 6 et ch. 3.4. al. 1) ;
- c) autorisations pour des modifications du mode d'utilisation (ch. 2.1. al. 5) ;
- d) la modification du présent règlement, à moins que l'accord de certains copropriétaires ou l'unanimité ne soient en outre requis.

## 6.10. Unanimité

<sup>1</sup>L'accord de tous les propriétaires par étage est notamment nécessaire :

- a) les décisions concernant la compétence pour les actes administratifs ;
- b) les décisions visant à modifier les dispositions relatives au quorum ;
- c) les décisions visant à créer ou à modifier des droits spéciaux (à l'exception du point 1.2. al. 3) ;
- d) les décisions visant à créer des droits d'usage particuliers sur des parties communes ;
- e) les décisions visant à modifier la destination de l'immeuble ;
- f) les décisions visant à modifier l'utilisation ou les droits d'utilisation de locaux faisant l'objet d'un droit spécial ;

- g) les décisions concernant des mesures de construction qui servent uniquement ou principalement à l'embellissement, à l'aspect de l'immeuble ou à la commodité d'utilisation (cf. ch. 5.3. al. 1, sous réserve du ch. 5.3. al. 2) ;
- h) la décision de supprimer la propriété par étage ;
- i) la modification des dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire par étage ;
- j) Décisions par voie de circulaire.

### 6.11. Dispositions légales contraignantes

Les dispositions impératives du Code civil sont réservées.

### 6.12. Contestation des décisions de la communauté des copropriétaires par étages

<sup>1</sup>Les décisions du syndicat des copropriétaires qui violent la loi, l'acte constitutif ou le règlement peuvent être attaquées devant le juge par tout copropriétaire qui ne les a pas approuvées, dans le délai d'un mois à compter du jour où il en a eu connaissance.

<sup>2</sup>L'administration doit être informée immédiatement d'une action en contestation.

### 6.13. Comité

<sup>1</sup>La communauté des copropriétaires par étages peut élire un comité pour une durée de deux ans. La communauté des propriétaires par étages décide du nombre de membres du comité. Les différents membres peuvent être révoqués à tout moment par décision de la communauté des propriétaires d'étages.

<sup>2</sup>Le comité se tient à la disposition de l'administrateur pour le conseiller, notamment lors de la préparation des affaires de l'assemblée des copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires peut déléguer d'autres tâches au comité conformément au règlement des compétences (annexe B). L'accord de tous les propriétaires d'étages est nécessaire pour transférer au comité des compétences qui reviendraient à la communauté des propriétaires d'étages (cf. ch. 6.10. al. 1 let. a).

<sup>3</sup>Sauf décision contraire de la communauté des propriétaires par étage, le comité et ses membres ne sont pas autorisés à représenter la communauté à l'extérieur.

<sup>4</sup>La rémunération du comité directeur est fixée par le biais du budget (cf. ch. 6.2. al. 3 let. i).

### 6.14. Réviseurs

La communauté des copropriétaires par étages élit à la majorité (ch. 6.7.) un réviseur pour deux ans. Le contrôle des comptes annuels peut notamment être confié à une personne physique ou morale extérieure à la copropriété. Indépendamment de cela, chaque propriétaire d'étage a le droit de consulter, après s'être annoncé à l'administration, les dossiers administratifs nécessaires au contrôle des comptes annuels.

### 6.15. Élection et révocation de l'administration

<sup>1</sup>L'administration est élue par la communauté des propriétaires par étages à la majorité (ch. 6.7.). L'administration doit disposer des compétences et de l'expérience nécessaires à l'accomplissement des tâches qui lui incombent. Les personnes physiques et morales sont éligibles.

<sup>2</sup>Si la désignation d'une administration par la communauté des copropriétaires par étages n'aboutit pas, chaque copropriétaire par étages peut exiger qu'elle soit nommée par le juge. Le même droit appartient aux créanciers gagistes et aux autres personnes qui ont un intérêt légitime.

<sup>3</sup>L'administration peut être révoquée en tout temps par la communauté des propriétaires par étage. Les éventuelles prétentions en dommages-intérêts demeurent réservées (art. 404 CO).

<sup>4</sup>Si la communauté des copropriétaires par étages refuse de révoquer l'administration au mépris de motifs importants, chaque copropriétaire par étages peut demander la révocation par le juge dans un délai d'un mois.

## 6.16. Contrat avec l'administration

La communauté des propriétaires par étage conclut un contrat avec l'administration, dans lequel les droits et obligations de cette dernière sont décrits avec précision. Chaque propriétaire par étage a droit à une copie du contrat d'administration.

## 6.17. Tâches et pouvoirs de l'administration en général

<sup>1</sup>L'administration exécute tous les actes de l'administration commune conformément aux prescriptions de la loi et du règlement et dans le respect des décisions de la communauté des copropriétaires par étages.

<sup>2</sup>Elle veille à ce que, dans l'exercice des droits spéciaux et dans l'utilisation des parties communes, les prescriptions de la loi, du règlement ainsi qu'un éventuel règlement d'immeuble et les éventuelles décisions de la communauté des copropriétaires par étages soient respectés.

## 6.18. Pouvoirs et tâches individuels de l'administration

<sup>1</sup>L'administration est notamment chargée

- a) de s'occuper de l'administration ordinaire de l'immeuble
- b) de présenter chaque année à la communauté des copropriétaires par étage un rapport sur la gestion et les comptes ;
- c) de soumettre chaque année à la communauté des copropriétaires par étage un décompte détaillé de l'exercice écoulé ainsi que, sur cette base, une proposition de répartition des frais communs entre les différents copropriétaires par étage (cf. ch. 4.5. al. 1 et 2) ;
- d) de présenter à la communauté des propriétaires par étage un devis (budget) pour l'exercice en cours, qui est également déterminant pour le calcul provisoire des contributions des propriétaires par étage (acomptes) (cf. ch. 4.5. al. 1 et 3) ;
- e) de tenir un compte pour chaque propriétaire d'étage dans la comptabilité, de facturer les propriétaires d'étage et de s'occuper de l'encaissement des contributions (cf. ch. 4.5. al. 2 et 4) ;
- f) de gérer les fonds disponibles et de les utiliser conformément à leur destination ;
- g) de tenir soigneusement les livres, procès-verbaux et registres de la communauté des copropriétaires par étages et de veiller à leur conservation en bonne et due forme ;
- h) de renseigner les copropriétaires d'étage sur les affaires communes et de leur permettre de consulter les livres et dossiers pertinents ;

- i) de communiquer aux copropriétaires d'étage, si nécessaire pour l'exercice de leurs droits de propriété, les adresses des autres copropriétaires d'étage ;
- j) d'exécuter les décisions de la communauté des copropriétaires par étage ;
- k) de conclure les contrats d'assurance conformément au présent règlement (cf. ch. 6.21) et selon les instructions de la communauté des propriétaires par étage ;
- l) de conserver tous les dossiers relatifs au bâtiment (plans de construction, plans et documents relatifs aux conditions de charge et à la fonction statique des différents éléments de construction) ;
- m) de prendre de sa propre initiative toutes les mesures qui ne souffrent aucun retard pour préserver la communauté d'un dommage imminent ou croissant ;
- n) d'engager et de superviser un éventuel concierge au nom de la communauté des copropriétaires par étage.

## 6.19. Représentation de la communauté

<sup>1</sup>Dans toutes les affaires de l'administration commune, l'administration représente la communauté des propriétaires par étages vers l'extérieur dans le domaine des tâches qui lui incombent.

<sup>2</sup>Pour mener des procédures civiles et administratives, tant du côté du demandeur que du défendeur, l'administration doit, en dehors de la procédure sommaire, être préalablement autorisée par la communauté des copropriétaires par étages, sous réserve des cas d'urgence dans lesquels l'autorisation peut être obtenue ultérieurement.

## 6.20. Notifications aux propriétaires par étage

<sup>1</sup>Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel sur une unité de propriété par étage, elles doivent désigner à l'administration un mandataire chargé de la notification. A défaut, les notifications peuvent être faites à n'importe quel ayant droit.

<sup>2</sup>Les propriétaires par étages domiciliés à l'étranger doivent, à la demande de l'administration, désigner un mandataire de notification en Suisse. S'il n'est pas donné suite à une demande correspondante de l'administration, les notifications peuvent être effectuées à l'adresse de l'unité de propriété par étages dans l'immeuble commun.

## 6.21. Assurance du bâtiment

<sup>1</sup>Le bâtiment est assuré auprès de l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments contre les dommages causés par le feu et les éléments naturels. L'administration conclut en outre, au nom de la communauté des propriétaires par étage, une assurance responsabilité civile du bâtiment et une assurance choses du bâtiment pour les dégâts d'eau. La communauté des propriétaires par étage décide quels autres risques doivent être assurés.

<sup>2</sup>Un propriétaire par étage qui aménage ses locaux en engageant des dépenses de construction extraordinaires est tenu de verser une part de prime supplémentaire s'il ne conclut pas - dans la mesure du possible - une assurance complémentaire pour son propre compte.

## **7. Modifications de l'effectif des propriétaires par étage et suppression de la propriété par étage**

### **7.1. Cession et débit**

La propriété par étages est aliénable et transmissible par voie de succession. Chaque propriétaire par étage est autorisé à grever ses unités de propriété par étage comme il l'entend.

### **7.2. Statut juridique de l'acquéreur**

<sup>1</sup>Le règlement d'administration et d'utilisation convenu ou décidé par les propriétaires par étages (acte constitutif, règlement, contrat d'administration, règlement de maison) et les décisions administratives prises par eux et consignées dans un procès-verbal, ainsi que les éventuels jugements et décisions judiciaires, sont contraignants sans autre pour tous les successeurs juridiques d'un propriétaire par étages (p. ex. acheteur) et pour l'acquéreur d'un droit réel sur une unité de propriété par étages (p. ex. créancier gagiste).

<sup>2</sup>Chaque propriétaire par étage est tenu de remettre à un ayant droit l'intégralité des documents mentionnés à l'alinéa précédent et de l'informer des droits et obligations qui en découlent.

<sup>3</sup>L'acquéreur d'une unité de propriété par étage doit informer sans délai l'administration du transfert de propriété.

<sup>4</sup>Il appartient à l'acquéreur et à l'aliénateur de faire le décompte des cotisations courantes, etc. (cf. ch. 4.5. al. 6).

### **7.3. Exclusion d'un propriétaire par étage**

<sup>1</sup>Un copropriétaire par étages peut être exclu de la communauté lorsque, par son propre comportement ou par celui de personnes auxquelles il a laissé l'usage de la chose ou dont il doit répondre, il a violé si gravement ses obligations envers tous les copropriétaires ou certains d'entre eux que l'on ne peut exiger d'eux qu'ils continuent à faire partie de la communauté.

<sup>2</sup>L'exclusion est prononcée par le juge sur plainte d'un ou de plusieurs copropriétaires autorisés à cet effet par une décision de l'assemblée prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. La personne à exclure ne doit pas être comptée dans ce nombre.

<sup>3</sup>Si l'exclu ne vend pas son unité de propriété par étage dans le délai convenu ou fixé par le juge, celle-ci est vendue aux enchères conformément aux dispositions relatives à la réalisation forcée d'immeubles.

### **7.4. Exclusion d'autres ayants droit**

Les dispositions relatives à l'exclusion s'appliquent par analogie aux personnes qui possèdent un droit d'usufruit ou d'habitation sur une unité de propriété par étages ou qui l'utilisent en vertu d'un contrat de location ou de bail annoté au registre foncier.

### **7.5. Suppression de la propriété par étage**

<sup>1</sup>La propriété par étages ne peut être supprimée que par un accord de tous les propriétaires par étages.

<sup>2</sup>La suppression est réservée en cas de destruction du bâtiment ou si, après plus de 50 ans de propriété par étages, celui-ci ne peut plus être utilisé conformément à sa destination en raison de son mauvais état de construction.

<sup>3</sup>Si la propriété par étages est supprimée par la vente de l'ensemble de l'immeuble, les propriétaires par étages se partagent le produit de la vente, à défaut d'autre accord, proportionnellement à leur quote-part de la valeur.

## 8. Divers

### 8.1. Note du règlement

<sup>1</sup>Le présent règlement d'utilisation et d'administration est mentionné au registre foncier.

<sup>2</sup>L'administration est habilitée à annoter toutes les modifications du règlement.

### 8.2. Modification du règlement

<sup>1</sup>Le présent règlement peut être modifié par le syndicat des copropriétaires.

<sup>2</sup>Les dispositions relatives à la prise de décision doivent être respectées (cf. ch. 6.9. al. 2 let. d).

### 8.3. Référence aux dispositions légales

<sup>1</sup>Sauf dispositions contraires du présent règlement, les dispositions du Code civil suisse relatives à la propriété par étages (art. 712a et suivants CC) et à la copropriété simple (art. 647 et suivants CC) s'appliquent.

<sup>2</sup>Les dispositions relatives aux organes de l'association (art. 64 ss. CC) s'appliquent en complément à l'assemblée des copropriétaires et au comité directeur.

Le présent règlement remplace le règlement du 03.05.1973.

Décidé par l'assemblée des propriétaires le 27. mai 2023.

1993 Veysonnaz, 31. mai 2023

STWEG "RAMUGE"



Erwin Wernli  
Président



Lisbeth Zulliger  
Rédacteur du procès-verbal

Inscrit au registre foncier de Sion, cadastre de Veysonnaz, parcelle n° 640 sur 27.09.2023



CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

Case postale 2306  
1950 Sion 2

Monsieur  
Wernli Erwin  
Im Hübel 1  
5225 Bözberg

Notre téléphone 027/606.29.00  
Notre référence MATTEE  
No de client 1453859  
No d'objet 8325.023228.0001

No Journal : 2023/4484/0 - 09.06.2023 - Mention : règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) Imm. "Ramuge"		Remarque : PPE "Ramuge"				
Description		Valeur	Unité	Quantité	Montant	Total
<b>Bureau d'enregistrement</b> <i>Impôt</i> Droit spécial santé - Acte sans valeur /sans enregistr.				1.000	3.500	3.500
<b>Registre Foncier</b> <i>Emolument</i> <i>RF</i> Emolument fixe - Art. 33.2b OcRF				1.000	50.000	50.000
Modification mention RAU				1.000	1.000	1.000
Emolument fixe - Art. 37 OcRF (sans TVA) Copie				1.000	20.000	20.000
Emolument fixe - Art. 36.1,2 (20.-) OcRF Extrait				1.000		20.000
Emolument fixe - Art. 34 OcRF Avis suspension						
<b>Total</b>						<b>94.500</b>

Le Conservateur:



Partenaires

Représentant

Wernli Erwin, 5225, Bözberg

Communes

Veysonnaz

Date de la décision 27.09.2023

Page 1 de 1



## Annexe A - Liste des propriétaires

Nr.	Elg. Name	Zust. Vorname	Zust. Adresse	PLZ	Ort
	Allmentation	La Ramuge, Fam. Fragnière & Fournier	La Crete 1	1993	Veysonnaz
10	Koller	Françoise	A Morteau 2	2063	Fenin
11	Gomez	Alice	Höglerstrasse 36	8600	Dübendorf
12	Hof	Erika	Ruchweid 7	8917	Oberlunkhofen
13	Ruhstaller	Rolf + Erika	Roberstenstr. 74	4310	Rheinfelden
14	Zulliger	Pierre + Lisbeth	ch. des Covets 71	1350	Orbe
15	Henchoz	Dominique	Vers-chez-Montandon 3	2015	Travers NE
16	Eschmann	Olivier	Rue du Stand 41	2800	Delémont
17	Barrat	Michel	Rue des Deux-Fontaines 4	2105	Travers
20	Bader	Rudolf + Elisabeth	Oberburg 7	8158	Regensberg
21	Johann	Peter	Unterer Burgweg 1	8544	Sulz-Rickenbach
22	Ruh	Katharina	Rotbuchstrasse 43	8037	Zürich
23	Rizzi	Simona	Via Pontetto 62	28864	Montecrestese
24	Kottelat	Geneviève + Michel + Christine Oeuway	Les Rouges - Terres 114	2360	Le Bémont JU
25	Kottelat	Geneviève + Michel	Les Rouges-Terres 114	2360	Le Bémont JU
26	Richner-Brander	Antonia	Rudolfstrasse 10	5430	Wettingen
27	Giusti	Alessandra	Via Piancaldoli 290	50033	Firenzuola
30	Wernli	Erwin + Rosmarie	Im Hübel 1	5225	Bözberg
31	Lescot	Julien + Fanny David	Rue de la Clémence 20	1635	La Tour de Trême
32	Stalder	Dagmar	Mühlestrasse 17c	3076	Worb
33	Barth	Martin + Beatrice	Im Eggacker 3	4312	Magden
34	Rohner	Willi	Wilstrasse 19	5610	Wohlen AG
35	Rohner	Willi	Wilstrasse 19	5610	Wohlen AG
36	SI Les Ilettes Monthey SA		Av. du Simplon 74	1870	Monthey
37	Bohner-Büttiker	Manuela	Stigmattstrasse 15	5236	Remigen
40	De Haller	Thibaut	Chemin Sus-Vellaz 6	1169	Yens
41	Bauer-Honegger	Ulrich + Marianne	Schönenbergstrasse 30	8820	Wädenswil
42	Leipold	Elsa Margarita	Residenza Les Arcs, Via Gian Gaspare Nessi 1 A	6600	Locarno
43	Duperret	Patrick et Tatjana	Chemin de l'Etraz 11	1350	Orbe
44	Atzitz	Schachaf	Route de Chippis 12	1950	Sion
45	Magne	Dominic	49 Sommer Road	KT8 9 LX	East Molesey
46	Bolliger	Hansjörg	Obere Brünishalde 8	5619	Büttikon AG
47	Wertli	Maria	Josefstrasse 220	8005	Zürich
50	Noller	Jocelyne + Richard	Rue de Lausanne 53	1201	Genève
51	Minazzi	Catherine	En Coulaye 4	1029	Villars-Ste-Croix
52	Jornod	Cyril	Chemin De-Maison neuve 12D	1219	Châtelaine
53	Eberhard	Christophe	case postale 629	1993	Veysonnaz

## Annexe B - Règlement des compétences du comité

---

### 1. Comité

<sup>1</sup>Le comité est composé de trois membres.

<sup>2</sup>Ceux-ci sont élus par l'assemblée des propriétaires à la majorité simple.

<sup>3</sup>Le président est élu par l'assemblée des propriétaires à la majorité simple.

<sup>4</sup>En outre, le comité se constitue lui-même.

<sup>5</sup>Les réunions du comité directeur font l'objet d'un procès-verbal.

### 2. Compétences

#### 2.1. Généralités

<sup>1</sup>Le comité soutient en premier lieu l'administration dans l'entretien et la rénovation de l'immeuble.

<sup>2</sup>En règle générale, deux réunions du comité directeur ont lieu chaque année.

<sup>3</sup>Autres réunions du comité directeur selon les besoins et les demandes de l'administration.

#### 2.2. Tâches

Il peut, de sa propre initiative, assumer les tâches suivantes :

- a) l'élaboration d'un programme d'investissement ;
- b) Établissement d'un budget ;
- c) Ordonner des travaux d'entretien mineurs sur le bâtiment dans le cadre du budget ;
- d) Préparation de l'ordre du jour de l'assemblée des propriétaires ;
- e) Demander des offres et des expertises pour l'entretien et la rénovation ;
- f) Clarifications avec les autorités et les services publics.

#### 2.3. Représentation à l'extérieur

<sup>1</sup>Le comité directeur est autorisé à représenter la propriété par étages à l'extérieur pour les tâches mentionnées au chiffre 2.2.

<sup>2</sup>Les décisions ayant des conséquences financières ne peuvent être prises qu'en collaboration avec l'administration.