

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION
--

Chapitre I : objet de la propriété par étages

Article premier

L'immeuble ci-après désigné est constitué en propriété par étages, régie par le présent règlement et les articles 712 lettre a) à 712 lettre t) du Code civil suisse.

Article 2

Ce règlement est mentionné au Registre foncier du district de Moudon/Oron.

Il a force obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement.

Article 3

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au Registre foncier de Moudon/Oron :

Etat descriptif de l'immeuble	-----
Commune:	193 Chapelle -----
Numéro d'immeuble:	35 -----
Adresse(s):	Chapelle -----
Autre(s) plan(s):	-----
No plan:	1 -----
Surface:	1'238m ² , numérique -----
Mutation:	-----
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 938m ² -----
Bâtiment(s):	Bâtiment agricole, No ECA 72, 300m ² -----
Feuillet de dépendance:	-----
Mention mens. officielle:	-----
Estimation fiscale:	Fr. 50'000.00, 2005, 23.03.2005 -----
Observation(s):	-----
Propriété	-----
Propriété individuelle	-----

Bardet Luc, 11.04.1975 -----03.03.2005 2005/372/0, Achat

Mentions -----

Aucune

Sur la parcelle susdésignée est édifié un bâtiment comprenant quatre appartements répartis sur trois niveaux (rez, premier étage et combles).

Chapitre II : parts de copropriété ou lots

Article 4

L'immeuble est divisé en quatre parts de copropriété dénommées lots ou quote-parts numérotées lots 1 à 4, parcelles 35-1 à 35-4 de la Commune de Chapelle, selon tableau ci-annexé, lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif. Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds.

Chaque lot de copropriété comporte :

- un droit de libre disposition des parties privées, dans les limites de la loi et du présent règlement;
- un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes.

Les locaux sont délimités conformément aux plans déposés au Registre foncier, lesquels font parties intégrantes de l'acte constitutif.

Chapitre III : parties privées et parties communes

Article 5 : parties privées

Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires :

- les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles;
- les murs et galandages et dalles de division interne dans les locaux à l'exception de ceux prévus dans les parties communes;
- le revêtement et les ornements de façades;
- tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation;
- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;
- les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis;
- les toiles de tente et leur mécanisme;

- les installations sanitaires et la robinetterie à l'intérieur du lot;
- les installations de radio, de télévision et de téléphone avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur du lot seulement;
- les radiateurs ou serpentins de chauffage central;
- les canalisations intérieures et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- les cheminées et leurs canaux, le cas échéant;
- les locaux techniques;
- et, en résumé, tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité et la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La présente désignation n'est pas limitative.

Article 6 : parties communes

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

- la totalité du bien-fonds;
- les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété;
- les places et accès;
- les fondations des bâtiments;
- les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots;
- les murs de façades mais sans leurs revêtements et leurs ornements;
- les fenêtres et vitrages des parties communes;
- la charpente et la toiture;
- les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, du téléphone, de la radio, de la télévision, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés;
- les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits;
- les caves qui seront attribuées par l'administrateur de la propriété par étages, à chaque propriétaire de lot;

- le jardin comprenant deux terrasses entouré d'un liseré rouge sur le plan du rez-de-chaussée (niveau entrée) déposé à l'appui du présent règlement attribué exclusivement au lot 35-1;
- au rez-de-chaussée un parking couvert de quatre places de parc intérieures selon plan du rez-de-chaussée (niveau entrée) déposé à l'appui du présent règlement respectivement attribuée une à chaque lot par le constituant de la propriété par étages voire par l'administrateur;
- l'usage de quatre places de parc extérieures à ciel ouvert selon plan des aménagements extérieurs déposé à l'appui du présent règlement respectivement attribuée une à chaque lot pour le constituant de la propriété par étages voire par l'administrateur.

Cette énonciation n'est pas limitative.

Chapitre IV : usage et jouissance des parties privées et des parties communes

Article 7

A. Parties privées

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations.

Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'article 712, lettre a), alinéa 2.

B. Parties communes

Chaque copropriétaire use des parties communes selon leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans la mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires.

a. Usage de jardin

Le propriétaire du lot 1, parcelle 35-1 de la Commune de Chapelle, a la jouissance exclusive du jardin avec deux terrasses, entouré d'un liseré rouge sur le plan dressé le douze mai deux mille cinq par la société à responsabilité limitée "Dynamic Habitat S. à r.l.", à Malleray, déposé à l'appui du présent règlement.

Le propriétaire du lot 1, parcelle 35-1 de la Commune de Chapelle aura les obligations suivantes en ce qui concerne ses parties de jardin :

- il en assumera l'aménagement et l'entretien à ses frais;

- il devra maintenir la surface en bon état d'entretien, soit de façon à ce qu'elle présente en permanence un aspect soigné et agréable pour l'ensemble des copropriétaires, et ce en nature de jardin d'agrément ou de jardin potager;
- l'implantation d'une construction quelconque dans le jardin, même à titre provisoire est strictement interdite, sauf d'entente entre copropriétaires.

Tous dépôts quelconques y sont prohibés.

L'utilisation des barbecues fixes est soumise à l'autorisation de l'administrateur, ceux mobiles est autorisée dans les limites des règles du respect du voisinage.

L'usage du jardin attribué au lot ne devra en outre pas porter préjudice aux autres copropriétaires, soit notamment par des manifestations bruyantes ou l'utilisation d'appareils de radio ou de télévision à trop haute sonorité, ou des émanations de fumée ou d'odeur excessives.

Les dispositions du Code rural seront applicables en ce qui concerne la hauteur et la distance des clôtures et plantations, sauf accord écrit des autres copropriétaires d'étages.

b. Usage de places de parc intérieures

Les propriétaires respectifs des parcelles 35-1, 35-2, 35-3 et 35-4 de la Commune de Chapelle, ont l'usage d'une place de parc intérieure, sise dans le garage-parking, selon plan du rez-de-chaussée (niveau entrée) dressé le douze mai deux mille cinq par la société à responsabilité limitée "Dynamic Habitat S. à r.l.", à Malleray, déposé à l'appui du présent règlement.

Chaque propriétaire aura les obligations suivantes en ce qui concerne sa surface à l'usage de places de parc intérieures :

- il en assumera l'aménagement et l'entretien à ses frais. En revanche, les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable.

c. Usage de places de parc extérieures

Les propriétaires respectifs des parcelles 35-1, 35-2, 35-3 et 35-4 de la Commune de Chapelle, ont l'usage d'une place de parc extérieure, selon plan des aménagements extérieurs dressé le douze mai deux mille cinq par la société à responsabilité limitée "Dynamic Habitat S. à r.l.", à Malleray, déposé à l'appui du présent règlement.

Chaque propriétaire aura les obligations suivantes en ce qui concerne sa surface à l'usage de places de parc extérieures :

- il en assumera l'aménagement et l'entretien à ses frais. En revanche, les dégradations anormales causées par un ayant droit ou un tiers seront réparées aux frais du responsable.

Chapitre V : charges et frais

Article 8

Les charges et frais communs se répartissent entre les propriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété.

Chaque copropriétaire doit verser au compte bancaire de la communauté, dans les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard de 5 %.

Les charges et frais communs comportent en particulier :

les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds, des bâtiments, ainsi que des ouvrages et installations communs;

les frais d'administration générale;

les contributions de droit public incombant à l'ensemble des copropriétaires;

les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages des bâtiments, responsabilité civile et dégâts d'eau, qui ne seraient pas distinctes.

Chapitre VI

Article 9

Lors de la première assemblée générale, un administrateur sera désigné par les copropriétaires; jusque là, cette fonction est attribuée au constructeur. L'administrateur a les attributions qui lui sont conférées par la loi et l'assemblée générale. Les copropriétaires s'engagent à respecter le Code Civil Suisse en la matière et à tenir un procès-verbal des décisions prises.

L'assemblée générale doit se réunir au moins une fois par année, sur convocation de l'administrateur.

L'assemblée générale des copropriétaires a les attributions que lui confère la loi. Elle prend ses décisions aux majorités prévues par la loi.

Article 10

Les copropriétaires ne sont pas au bénéfice d'un droit de préemption ni d'un droit d'opposition en cas d'aliénation ou en cas de constitution d'un usufruit et de droit d'habitation, ainsi qu'en cas de location d'une part.

Article 11

L'assemblée générale des propriétaires a les attributions que lui confère la loi.

Article 12

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble (voir article huit ci-dessus).

Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire.

L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds.

Chapitre VII : divers

Article 13

Les propriétaires soumettront à un tribunal arbitral composé de trois membres tous litiges qui pourraient survenir entre eux du fait de la propriété par étages.

Chaque partie désignera un arbitre, les arbitres s'entendant pour la désignation d'un troisième. A défaut d'entente, il sera désigné par le Président du Tribunal du district de Moudon/Oron.

Adopté à Lausanne, le 12 mai 2005.