

Règlement
d'utilisation et d'administration de
l'immeuble feuillet no. 3553-34 de Tramelan
(parking couvert)

I. Dispositions générales

1. Exposé préliminaire

Le présent règlement prescrit l'utilisation et l'administration de la part de propriété par étages feuillet no 3553-34 de Tramelan (parking couvert).

La part de propriété par étages feuillet no 3553-34 est divisée en 28 parts de copropriété distinctes de 1/28 chacune pour lesquelles ont été ouverts au registre foncier les feuillets nos 3553-34-1 à 3553-34-28.

2. Base juridique

Les copropriétaires de l'immeuble feuillet no 3553-34 forment une communauté de copropriétaires à laquelle sont applicables les dispositions légales des art. 646 à 651 CCS pour autant que le présent règlement n'en dispose pas autrement.

3. Exclusion du droit d'exiger le partage

Le parking couvert (unité d'étage no 3553-34) est affectée à un but durable. Elle sert de place de stationnement obligatoire aux véhicules en application des dispositions en matière de police des constructions (voir chiffre II/1 ci-après).

Ensuite de cette affectation à un but durable, le droit des copropriétaires d'exiger le partage est exclu (Art. 650 al. 1 CCS).

4. Suppression du droit de préemption légal

Le droit de préemption légal des copropriétaires (art. 682 al. 1 CCS) a été supprimé en application de l'art. 681b al. 1 CCS, ce qui est annoté au registre foncier sur l'immeuble no 3553-34.

5. Mention

Le présent règlement d'utilisation et d'administration est mentionné au registre foncier sur l'immeuble feuillet no 3553-34 de Tramelan.

Le gérant doit communiquer au registre foncier les modifications du présent règlement d'utilisation et d'administration décidées par l'assemblée des copropriétaires aux fins de mention.

II. Règlement d'utilisation

1. Base

Le parking couvert est affecté au stationnement des véhicules à moteur (voitures, véhicules à deux roues de tous genres). Demeurent réservées les dispositions de droit public (p.ex. prescriptions de protection incendie).

Chaque copropriétaire est en principe autorisé à utiliser librement et sans restriction les aménagements et installations de l'immeuble no 3553-34, dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux mêmes droits de chaque autre copropriétaire et aux intérêts communs de la communauté. Demeurent réservés les droits exclusifs d'utilisation octroyés aux copropriétaires en vertu du présent règlement ou à d'éventuels tiers bénéficiaires de servitudes.

Chaque copropriétaire s'oblige à utiliser les aménagements et installations communs avec soin, égards et propreté en évitant tout usage excessif ou inutile. Le copropriétaire est responsable des locataires ou autres personnes dont il doit répondre.

2. Attribution des places

Le parking couvert possède 28 places de parc de véhicules portant les numéros 1 à 28 selon plan annexé à la constitution de la propriété par étages.

Chaque propriétaire d'une part de copropriété a le droit exclusif d'utiliser une place de parc comme suit:

Immeuble no	Part de copropriété	Droit exclusif d'utiliser la place de parc no
3553-34-1	1/28	1
3553-34-2	1/28	2
3553-34-3	1/28	3
3553-34-4	1/28	4
3553-34-5	1/28	5
3553-34-6	1/28	6
3553-34-7	1/28	7
3553-34-8	1/28	8
3553-34-9	1/28	9
3553-34-10	1/28	10
3553-34-11	1/28	11
3553-34-12	1/28	12
3553-34-13	1/28	13
3553-34-14	1/28	14
3553-34-15	1/28	15
3553-34-16	1/28	16

3553-34-17	1/28	17
3553-34-18	1/28	18
3553-34-19	1/28	19
3553-34-20	1/28	20
3553-34-21	1/28	21
3553-34-22	1/28	22
3553-34-23	1/28	23
3553-34-24	1/28	24
3553-34-25	1/28	25
3553-34-26	1/28	26
3553-34-27	1/28	27
3553-34-28	1/28	28

3. Autres dispositions d'utilisation, Règlement du parking couvert

Tous les véhicules doivent être stationnés de telle sorte qu'ils ne gênent pas l'utilisation du parking ou l'accès à celui-ci par les autres utilisateurs.

Les aménagements et installations fixes et mobiles de le parking couvert servant à tous les copropriétaires doivent être tolérés par ceux-ci et rester accessibles en tout temps.

Tous les véhicules doivent être stationnés dans le périmètre marqué sur le plan et au sol de la halle. Les accessoires des véhicules (tels que roues, outils, box de toit) peuvent être soigneusement déposés dans les places de parcs marquées sous réserve des dispositions de droit public.

Seuls les réparations et travaux d'entretien n'engendrant ni bruit, ni souillures, ni danger d'incendie et ne gênant pas les autres copropriétaires sont autorisés.

La suppression des souillures extraordinaires incombe au propriétaire ou utilisateur qui en est à l'origine.

D'autres dispositions relatives à l'utilisation du parking couvert peuvent faire l'objet d'un règlement de la halle édicté par l'assemblée des propriétaires.

4. Utilisation non autorisée

Les utilisateurs du parking couvert n'ont en particulier pas le droit:

- d'établir une quelconque séparation dans le parking couvert;
- d'y entreposer des combustibles, de l'huile et d'autres matières inflammables ou nauséabondes;

- d’y changer l’huile (huiles de moteurs et de boîtes à vitesses).
- d’y laver les véhicules.

III. Règlement d’administration

1. Base

L’assemblée des copropriétaires et l’administrateur exercent l’administration de la part d’étage no 3553-34 de Tramelan. Des réviseurs peuvent être désignés.

2. L’assemblée des copropriétaires

a. Principes de base

L’assemblée des copropriétaires décide de tous les actes administratifs qui sont du ressort, en vertu de la loi ou du présent règlement, de la communauté et qui n’incombent pas à l’administrateur. L’assemblée peut constituer des commissions spéciales pour la préparation ou l’étude d’affaires particulières

Les compétences de l’assemblée des copropriétaires sont en particulier les suivantes:

- nomination, révocation et surveillance de l’administrateur et fixation des conditions du contrat d’administrations;
- approbation des comptes annuels et de la répartition des frais;
- décharge à l’administrateur;
- fixation des avances de frais annuelles et du montant du versement au fonds de rénovation et fixation des échéances des avances;
- délivrance à l’administrateur du mandat pour soutenir un procès;
- promulgation d’un règlement de maison;
- décisions relatives aux plaintes portées contre l’administrateur;
- détermination des assurances à conclure pour les parties communes;
- décisions relatives aux travaux d’entretien, de réparations et de rénovations;
- désignation des représentants des copropriétaires à l’assemblée des propriétaires d’étages.

b. Convocation

L’administrateur, s’il le juge utile ou si 1/5 de tous les copropriétaires en font la demande, convoque par écrit l’assemblée des copropriétaires au moins 20 jours à l’avance en indiquant les objets à traiter. L’assemblée ordinaire doit avoir lieu une fois par année.

c. Constitution

L’administrateur préside l’assemblée si elle n’en décide pas autrement.

Les décisions de l'assemblée et les déclarations faites à destination du procès-verbal doivent faire l'objet d'un procès-verbal signé du président de l'assemblée et du teneur du procès-verbal. L'administrateur organise la tenue des procès-verbaux et conserve ceux-ci.

d. Quorum

L'assemblée des copropriétaires réunit le quorum lorsque la moitié de tous les copropriétaires est présente ou représentée. Une nouvelle assemblée doit être convoquée si le quorum n'est pas atteint; elle ne pourra toutefois se dérouler moins de 20 jours après la première. Cette deuxième assemblée atteint le quorum si 1/3 de tous les copropriétaires est présent ou représenté.

e. Exercice du droit de vote

Chaque copropriétaire possède une voix. Si un copropriétaire possède plusieurs parts de copropriétés, il peut exercer son droit de vote distinctement pour chaque part et détient dès lors une voix pour chaque part de copropriété.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires communes d'une ou de plusieurs parts de copropriété, leur droit de vote doit être exercé par un représentant qu'ils doivent désigner.

Un copropriétaire peut se faire représenter au moyen d'une procuration écrite par un mandataire qui ne doit pas être obligatoirement membre de la communauté. Les copropriétaires domiciliés à l'étranger doivent désigner un mandataire domicilié en Suisse pour la réception du courrier.

L'usufruitier et le copropriétaire doivent s'entendre pour l'exercice du droit de vote. A défaut d'entente, l'usufruitier exerce le droit de vote en matière d'administration et le copropriétaire en matière de construction.

f. Décisions en général

L'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires votants. De meurent réservées les décisions prises comme suit en vertu du présent règlement ou de la loi:

- à la majorité qualifiée: majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, p.ex. modification du règlement d'utilisation et d'administration (voir chiffre III/2/g ci-après); actes d'administration plus importants (voir art. 647b CCS); travaux de réfection et de transformation utiles (art. 647d al. 1 CCS), ou
- à l'unanimité: p.ex. travaux pour l'embellissement et la commodité (voir art. 647e al. 1 CCS).

En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de voix prépondérante.

Une assemblée est superflue lorsque tous les copropriétaires approuvent par écrit une décision.

g. Modification du règlement d'utilisation et d'administration

Le présent règlement d'utilisation et d'administration peut être modifié à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Une modification des dispositions du règlement d'utilisation et d'administration relatives à l'attribution de droits de jouissance exclusifs requiert en outre l'approbation des copropriétaires directement concernés.

3. Administrateur

a. Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par l'assemblée des copropriétaires. Est éligible tout copropriétaire ou une tierce personne. L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des éventuelles prétentions contractuelles.

b. Devoirs et compétences de l'administrateur

L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires et aux dispositions légales et réglementaires.

Les devoirs de l'administrateur sont en particulier:

- l'administration courante du parking couvert (unité d'étage no 3553-34 de Tramelan) et des fonds en espèces;
- l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- l'application du règlement d'utilisation et d'administration et du règlement du parking couvert;
- la présentation à l'assemblée des copropriétaires du rapport annuel, des comptes et de la répartition des charges;
- la facturation et l'encaissement des contributions et avances;
- la tenue et la garde de la comptabilité, des procès-verbaux, des plans et des actes;
- la conclusion des contrats d'assurance et l'engagement d'auxiliaires conformément aux instructions de l'assemblée des copropriétaires;
- l'engagement de personnel auxiliaire conformément aux instructions de l'assemblée des copropriétaires;
- les acquisitions et les réparations dans le cadre des compétences octroyées par l'assemblée des copropriétaires;
- toutes les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou l'aggravant;
- la réquisition d'inscription au registre foncier de toute modification et adjonction au présent règlement d'utilisation et d'administration.

Le copropriétaire concerné peut, dans les 14 jours, faire recours auprès de l'assemblée des copropriétaires contre les décisions unilatérales de l'administrateur, faute de quoi la décision est réputée acceptée; l'assemblée des copropriétaires statue souverainement

L'administrateur représente la communauté des copropriétaires à l'égard des tiers dans toutes les affaires de gestion de la communauté conformément contrat d'admi-

nistration. Il représente en particulier la communauté dans toutes les affaires en relation avec la propriété foncière (par exemple, droit de voisinage, action en reconnaissance de droit, opposition en matière de construction, opposition à la radiation de servitudes conformément à l'art. 976a CCS, acte de disposition relatif à des cessions immobilières faites sous menace d'expropriation, exercice des droits en matière de défauts résultant de contrats de vente et d'entreprise). L'administrateur doit être en possession d'une procuration pour représenter la communauté des copropriétaires dans un procès. Ces pouvoirs peuvent être délivrés postérieurement en procédure provisoire.

c. Contrat passé avec l'administrateur / Procuration

La communauté des copropriétaires et l'administrateur concluent un contrat réglant en particulier la durée de fonction, le congé et les modalités de calcul de la rémunération dans le cadre des dispositions du chiffre III/3/b ci-dessus; ce contrat servant à fixer juridiquement la représentation légale des copropriétaires.

4. Révision

Les copropriétaires peuvent désigner un ou plusieurs réviseurs qui doivent être indépendants de l'administration. Les réviseurs doivent être agréés et en mesure d'exercer leur mandat. La durée de fonction est d'une année, renouvelable.

Les réviseurs vérifient si les comptes annuels sont conformes aux dispositions légales, aux statuts et au cadre de référence choisi et si l'état de fortune de la communauté des copropriétaires est exact. Ils font rapport à l'assemblée générale en lui recommandant l'approbation ou le refus des comptes annuels.

5. Répartition des charges

a. Principes

Les charges communes de l'immeuble no 3553-34 de Tramelan et de tous les aménagements et installations (entretien courant et exploitation, réparations, rénovation des parties communes et aménagements, assurances, contributions publiques, administration, concierge, etc.) sont réparties entre tous les copropriétaires à raison de leur part de copropriété, ce sous réserve de l'obligation de contribution de tiers (p.ex. bénéficiaires de servitudes).

A cet effet, les copropriétaires doivent verser une avance de frais annuelle à l'administrateur.

Le copropriétaire doit supporter seul l'augmentation des charges communes qu'il a provoquée en raison de circonstances qui lui sont imputables.

b. Fonds de rénovation

Il est constitué un fonds de rénovation en vue du règlement partiel des frais d'entretien, de remise en état et de rénovation se rapportant à tous les copropriétaires. Ce fonds est alimenté au moyen de contributions annuelles fixées par l'assemblée des copropriétaires. Elles ne doivent en règle générale pas excéder 1/2 % de la valeur de l'assurance immobilière. Le fonds de rénovation ne doit plus être alimenté lorsqu'il a atteint 10 % de la valeur de l'assurance immobilière.

Les dépenses à charge du fonds de rénovation doivent être décidées par l'assemblée des copropriétaires; demeurent réservées les dépenses nécessaires et urgentes pour lesquelles l'administrateur ne dispose pas d'autres fonds.

Un copropriétaire ne peut en aucun cas prétendre à la restitution de sa part au fonds de rénovation.

Biel/Bienne, le 31 mai 2018

Les propriétaires:

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a series of vertical lines followed by a horizontal line. The second signature on the right is a more complex, scribbled signature.