

Règlement

de la communauté des propriétaires d'étages l'immeuble feuillet no. 3553 de Tramelan

Article 1: Principe

Le présent règlement prescrit l'utilisation et l'administration de l'immeuble feuillet no 3553 de Tramelan.

L'immeuble feuillet no 3553 de Tramelan est aménagé en propriété par étages conformément aux art. 712a ss CCS.

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

Les parties de l'immeuble qui ne sont pas aménagées en propriétés par étages constituent en principe des parties en utilisation commune de tous les propriétaires d'étages; elles peuvent toutefois faire l'objet en vertu du présent règlement de droits de jouissance exclusifs.

Article 2: Répartition de l'immeuble, quotes-parts

Les quotes-parts suivantes sont attribuées aux unités d'étages:

Feuillet no.	Niveau / Étage	Description du droit exclusif (affectation principale)	Locaux annexes au niveau -1 et 0	Quotes-parts
3553-1	0	Appartement, terrasse	Cave no 1	245/10'000
3553-2	0	Appartement, terrasse	Cave no 2	228/10'000
3553-3	1	Appartement, terrasse	Cave no 3	289/10'000
3553-4	1	Appartement, terrasse	Cave no 4	258/10'000
3553-5	2	Appartement, terrasse	Cave no 5	290/10'000
3553-6	2	Appartement, terrasse	Cave no 6	253/10'000
3553-7	3	Appartement, terrasse	Cave no 7	289/10'000
3553-8	3	Appartement, terrasse	Cave no 8	258/10'000
3553-9	4	Appartement, terrasse	Cave no 9	290/10'000
3553-10	4	Appartement, terrasse	Cave no 10	253/10'000
3553-11	attique	Appartement, terrasse	Cave no 11	418/10'000
3553-12	0	Appartement, terrasse	Cave no 12	267/10'000
3553-13	0	Appartement, terrasse	Cave no 13	175/10'000
3553-14	1	Appartement, terrasse	Cave no 14	289/10'000

3553-15	1	Appartement, terrasse	Cave no 15	276/10'000
3553-16	2	Appartement, terrasse	Cave no 16	290/10'000
3553-17	2	Appartement, terrasse	Cave no 17	253/10'000
3553-18	3	Appartement, terrasse	Cave no 18	289/10'000
3553-19	3	Appartement, terrasse	Cave no 19	258/10'000
3553-20	4	Appartement, terrasse	Cave no 20	290/10'000
3553-21	4	Appartement, terrasse	Cave no 21	253/10'000
3553-22	attique	Appartement, terrasse	Cave no 22	418/10'000
3553-23	0	Appartement, terrasse	Cave no 23	334/10'000
3553-24	1	Appartement, terrasse	Cave no 24	252/10'000
3553-25	1	Appartement, terrasse	Cave no 25	204/10'000
3553-26	2	Appartement, terrasse	Cave no 26	235/10'000
3553-27	2	Appartement, terrasse	Cave no 27	199/10'000
3553-28	3	Appartement, terrasse	Cave no 28	233/10'000
3553-29	3	Appartement, terrasse	Cave no 29	204/10'000
3553-30	4	Appartement, terrasse	Cave no 30	234/10'000
3553-31	4	Appartement, terrasse	Cave no 31	199/10'000
3553-32	attique	Appartement, terrasse	Cave no 32	318/10'000
3553-33	-1 et 0	Locaux artisanaux	-	466/10'000
3553-34	-1	Parking couvert	-	652/10'000
3553-35	-1	Parking couvert	-	<u>341/10'000</u>
Total				10'000/10'000

L'unité d'étage nos 3553-34 (parc de stationnement couvert) est répartie en 28 parts de copropriété de 1/28 chacune pour lesquelles ont été ouverts les feuillets nos 3553-34-1 à 3553-34-28.

L'unité d'étage nos 3553-35 (parc de stationnement couvert) est répartie en 14 parts de copropriété de 1/14 chacune pour lesquelles ont été ouverts les feuillets nos 3553-35-1 à 3553-35-14.

Un règlement d'utilisation et d'administration séparé existe pour les parcs de stationnement couverts.

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

Article 3: Modification des quotes-parts et répartition de l'immeuble

Toute modification des quotes-parts requiert l'approbation des personnes directement concernées et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés. Il en est de même pour les modifications de la répartition de locaux ou des parties de locaux dans le cadre des droits exclusifs.

Le changement de parties communes en droits exclusifs ainsi que la répartition et la réunion d'unités d'étages requièrent l'approbation de tous les propriétaires d'étages.

De telles modifications et conventions requièrent l'authentification et l'inscription au registre foncier pour être valables.

Chaque propriétaire d'étage peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses alentours.

Article 4: Affectation et limitations générales d'utilisation

Les unités d'étages peuvent être exclusivement affectées à l'utilisation prévue dans l'acte constitutif et dans le présent règlement. Les utilisations ayant pour conséquences des immiscions excessives (p.ex. bruits, tapages nocturnes, trépidations, mauvaises odeurs ou salissures) ainsi que l'utilisation destinée aux activités du sexe et de la prostitution ne sont pas conformes à l'affectation et donc inadmissibles. Au surplus, il y lieu de se référer aux prescriptions du droit public.

Les unités d'étages nos 3553-1 à 3553-32 sont destinées à l'habitation. Seules peuvent être exercées les activités qui ne gênent ou ne lèsent pas les habitants du bâtiment ou qui n'entravent pas la tranquillité de ceux-ci (p.ex. en raison du bruit, des trépidations ou des mauvaises odeurs). Sont notamment exclues les exploitations de restaurants, d'ateliers ou d'écoles de musique.

L'unité d'étage no 3553-33 est destinée à des fins commerciaux (bureau, cabinet, artisanat tranquille).

Les unités d'étage nos 3553-34 et 3553-35 (parcs de stationnement couvert) sont destinées au parcage de véhicules de tous genres (voitures, véhicules à deux roues de tout genre, et véhicules aquatiques).

Article 5: Droit exclusif

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

Font notamment l'objet du droit exclusif:

- les cloisons intérieures à l'exclusion des murs porteurs et isolants phoniques;
- les sols et plafonds à l'exclusion de la dalle en béton, de l'entresol et des isolations;
- les revêtements des parois des unités d'étages, resp. des locaux annexes;
- les fenêtres (pour autant qu'elles n'appartiennent pas impérativement aux parties communes) et portes (à l'intérieur des droits exclusifs y compris les portes de lo-

caux faisant partie de droits exclusifs), les rouleaux et les stores de soleil ou à lamelles;

- les installations de cuisine, de salle de bains et de toilette, les armoires murales;
- la partie interne des balcons;
- les conduites depuis leur embranchement partant de la conduite commune.

Article 6: Utilisation du droit exclusif, principe

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

Le propriétaire d'étage peut dans le cadre de son unité d'étage modifier et aménager comme bon lui semble les parties de la construction dans la mesure où il ne compromet pas:

- l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment,
- des locaux d'autres propriétaires d'étages,
- la forme extérieure et l'aspect du bâtiment.

Sont réservées les dispositions de la police des constructions, les dispositions de l'acte constitutif et des modifications éventuelles ultérieures ainsi que les dispositions du présent règlement.

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

Article 7: Utilisation du droit exclusif, restriction

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

- que les parties communes risquent d'être endommagées ou leur utilisation entravée;
- que la valeur du bâtiment risque de diminuer;
- que des immiscions excessives pour d'autres unités d'étages soient provoquées,
- que l'aspect extérieur du bâtiment en pâtisse.

Il est notamment interdit au propriétaire d'étage:

- d'apporter aux parties d'une unité d'étage, en raison de l'utilisation qui en est faite, une image extérieure portant atteinte à l'aspect de la maison et aux parties extérieures de sa construction (p.ex. façades, fenêtres, balustrades, stores de soleil ou à lamelles, y compris les portes conduisant aux locaux de droits exclusifs) ensuite d'une utilisation inadéquate de matériel, de couleur etc.
- d'apposer des antennes de tout genre visibles depuis l'extérieur, p.ex. de radio, de télévision, y compris les antennes paraboliques; de surcharger les sols de ses locaux;

- de déposer dans ses locaux ou dans les lieux communs des substances inflammables, explosives ou nauséabondes;
- de provoquer de l'humidité susceptible de porter atteinte à l'immeuble ou à des parties d'immeuble;
- d'apposer sans autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages des enseignes de réclame ou similaires aux locaux ou à la construction même du bâtiment.

Il est en principe autorisé d'avoir des animaux domestiques dans les logements. Le détenteur d'animaux doit prendre toutes les précautions afin de préserver les intérêts justifiés des autres habitants. Il a en particulier l'obligation de soigner et de tenir ses animaux conformément aux règles prescrites en la matière afin d'éviter toutes immiscions de bruit et d'odeur désagréable.

Article 8: Utilisation du droit exclusif, obligation d'entretien

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

Incombent en particulier au propriétaire d'étage respectif les frais d'entretien, de réparation et de remplacement d'objet et d'installation appartenant exclusivement à son unité d'étage, soit

- des fenêtres;
- des stores et stores de soleil et des installations nécessaires à leur utilisation;
- des parties internes des balcons;
- des fermetures des portes accédant aux locaux en droit exclusif.

Ces mesures ne doivent pas porter atteinte à l'aspect extérieur du bâtiment.

Article 9: Utilisation du droit exclusif, droit d'accès

Le propriétaire d'étage doit autoriser l'administrateur et d'autres mandataires de la communauté à accéder à ses locaux pour leur permettre de constater les dégâts et y remédier. Il en est de même en matière d'exécution de rénovation et de transformation du bâtiment.

Article 10: Utilisation du droit exclusif, responsabilité

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

Les propriétaires d'étages sont tenus d'informer l'administrateur de la conclusion de conventions en vertu desquelles l'utilisation d'unités d'étages est cédée (p.ex. location, droit d'habitation, usufruit) à des tiers. Lors de la conclusion de tels contrats, le propriétaire d'étage est tenu d'informer les tiers des prescriptions de la communauté.

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

Article 11: Parties commune

Sont parties communes:

- le bien-fonds de l'immeuble;
- les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres unités d'étages;
- les locaux communs tels que local de chauffage et de la technique ainsi que l'installation de l'ascenseur;
- les parties qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment, tels que façades, balcons, auges à plantes, etc.;
- les aménagements communs des alentours, les chemins d'accès ainsi que les escaliers;
- les conduites apparentes ou cachées d'éduction et d'adduction passant dans les locaux annexes au sous-sol;
- tous les autres aménagements et installations qui servent à plus d'une unité d'étage, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux en droit exclusif (p.ex. conduites de chauffage, d'eau chaude, d'électricité, de téléphone, de radio et télévision, de la cheminée d'aération, etc.).

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

Article 12: Utilisation des parties communes

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

Il leur est notamment interdit:

- de procéder à quelque modification que ce soit des parties communes du bâtiment ainsi que des aménagements et installations communs;
- d'entreposer ou de déposer dans les parties et locaux communs quelque objet que ce soit, pour autant qu'il ne s'agit pas de locaux spécialement prévus à cet effet;
- d'apposer dans les parties communes des enseignes de noms ou de firmes sans l'autorisation de l'administrateur.
- de parquer en dehors des places destinées à cet effet tout véhiculée, installations de jeux et poussettes.

La place de parc des visiteurs ne peut être utilisée que par les visiteurs et les véhicules de livraison, etc. Les habitants des unités d'étages peuvent utiliser exclusivement la place de parc des visiteurs avec leurs propres véhicules pour le décharge-

ment de biens et pour permettre aux personnes de descendre du véhicule et d'y monter, cela pendant 15 minutes au maximum.

Les places et locaux destinés aux bicyclettes sont exclusivement réservés aux vélos, vélomoteurs, trottinettes, poussettes et autres moyens de déplacements mobiles. Le parcage de motos et de rollers est interdit.

Article 13: Droits de jouissance exclusifs réglementaires, principes

Le présent règlement et toutes modifications éventuelles ultérieures de celui-ci permet, à l'unanimité de tous les propriétaires d'étages, de concéder en faveur

- du propriétaire du moment de l'unité d'étage,
- de plusieurs propriétaires d'unités d'étages en commun,
- d'un propriétaire d'étage personnellement,

à charge de certaines parties communes, des droits de jouissance exclusifs limités ou illimités dans le temps.

Si des droits de jouissance exclusifs sont concédés à un propriétaire du moment d'une unité d'étage ou aux propriétaires du moment de diverses unités d'étages en commun, les parties de l'immeuble ou du bâtiment concernées par ces droits de jouissance exclusifs suivent en tout point de vue le sort juridique de l'unité d'étage bénéficiaire. Lors de transferts de propriété ultérieurs, le droit de jouissance exclusif passe automatiquement au nouveau propriétaire du moment. Tous les autres transferts de droits de jouissance exclusifs (p.ex. le transfert du droit d'une unité d'étage bénéficiaire à une autre) requièrent le consentement de la majorité des propriétaires d'étages représentant en outre plus de la moitié des quotes-parts d'étages ainsi que le consentement des propriétaires directement concernés.

Les modifications des droits de jouissance exclusifs ayant pour conséquence une extension locale ou du contenu de ces droits de jouissance exclusifs requièrent le consentement unanime de tous les propriétaires d'étages en tant que modifications du règlement.

Toutes les autres modifications de règlement ayant pour conséquence des modifications ou des suppressions de droits de jouissance exclusifs requièrent le consentement de la majorité des propriétaires d'étages rassemblant plus de la moitié des quotes-parts ainsi que le consentement des propriétaires directement concernés.

Les parties d'immeubles ou de bâtiments faisant l'objet de droits de jouissance exclusifs doivent être utilisées et entretenues par leurs bénéficiaires comme s'il s'agissait d'une partie intégrante de leur propriété d'étage.

Au surplus son applicable les dispositions en matière d'utilisation des droits exclusifs.

Article 14: Droits de jouissance exclusifs réglementaires, places de détente et sur faces de gazon

Les cinq appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'une terrasse, place de détente et d'une surface de gazon. Ces places de détente et surfaces de gazon sont

attribuées aux propriétaires des unités d'étages nos 3553-1, 3553-2, 3553-12, 3553-13 et 3553-23 à titre de droits de jouissance exclusifs.

Ces terrasses, places de détente et surfaces de gazon sont délimitées en couleur noire barrée sur les plans et déterminées par le no correspondant à l'unité d'étage respective.

L'exécution de modifications de construction aux terrasses, places de détente et de gazon assujetties aux droits de jouissance exclusifs (creusages, remblayages, construction de murs, construction d'annexes, construction d'autres aménagements durables, agrandissement des places de détente, fixation d'installations de jardin et de jeux, etc.) et de modifications du sol (en particulier plantations) requiert une décision de la communauté des propriétaires d'étages. Demeurent dans tous les cas réservées les prescriptions de constructions de droit public et les droits de tierces personnes (p.ex. servitudes).

Le fonctionnement des conduites et de la construction de la dalle du niveau 0 ne doit en aucun cas être dérangé.

Le propriétaire de l'unité 3553-33 profite du droit exclusif aux 4 places de parc devant son local au niveau -1, la surface concernée est délimitée en couleur noire, barrée et déterminée par le no. 3553-33.

Article 15: Droits de jouissance exclusifs réglementaires, terrasses d'attique

Les trois appartements d'attique disposent chacun d'une terrasse d'attique. Ces terrasses d'attique sont attribuées aux propriétaires des unités d'étages nos 3553-11, 3553-22 et 3553-32 à titre de droits de jouissance exclusifs.

Ces terrasses d'attique sont délimitées en couleur noire barrée sur le plan «Niveau Attique et coupe» et déterminées par le no correspondant à l'unité d'étage respective.

L'exécution de modifications de construction aux terrasses d'attique assujetties aux droits de jouissance exclusifs (construction d'aménagements et d'installations fixes et durables, modification des revêtements du sol) requiert une décision de la communauté des propriétaires d'étages. La pose d'un whirlpools sur la terrasse est autorisée sans consentement spécial de la communauté des propriétaires d'étages. La fonction de la toiture ne doit pas être mise en danger et la tranquillité des autres propriétaires d'étages pas dérangée.

Les arbres, buissons et autres plantes ainsi que les objets et aménagements de tout genres des terrasses ne doivent pas dépasser 2,5 mètre mesurés depuis le bord du haut du sol de la terrasse (planelles du sol).

Demeurent dans tous les cas réservées les prescriptions de constructions de droit public. Toute modification constructive doit satisfaire à la physique de la construction (isolation, étanchéité, écoulement de l'eau, etc.) et à la statique (limite de charge) du bâtiment.

Les frais d'entretien et de renouvellement des planelles du sol des terrasses d'attique sont à la charge de l'unité d'étage bénéficiaire. Les frais d'entretien, de renouvellement et de réparation des isolations, des joints d'étanchéité et des autres parties de construction ayant fonction de toiture ainsi que des balustrades et parapets sont à la charge de la communauté des propriétaires d'étages. Demeurent réservés

les frais découlant de la suppression de dommages qui ne résultent pas d'une usure normale. De tels frais sont à la charge de celui qui a provoqué le dommage dans la mesure où il peut être trouvé.

Article 16: Règlement de maison

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

Article 17: Frais communs, définition

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

Constituent en particulier des frais communs:

- les dépenses nécessitées par l'entretien courant (y compris nettoyage), par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs;
- les frais d'exploitation des aménagements et installations communs;
- les dépenses extraordinaires de réparation et de transformation;
- les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages;
- les primes d'assurances du bâtiment;
- les frais d'administration; la rémunération de l'administrateur;
- les versements au fonds de rénovation.

Article 18: Frais communs, principe de répartition

A défaut d'autres dispositions, les frais sont à la charge des propriétaires d'étages selon leurs quotes-parts. Si des frais ne concernant que les propriétaires d'une des maisons A, B et C, ceux-ci ne seront répartis qu'entre les propriétaires concernées.

Une nouvelle répartition des frais peut être demandée en raison d'une utilisation différente durable et importante non imputable au propriétaire d'étage.

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

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

Article 19: Frais communs, dérogation du principe

Les frais d'exploitation, d'entretien, de rétablissement et de renouvellement de parties et installations communes ne servant qu'à une partie des propriétaires d'étages sont à la charge de ceux-ci.

Les frais d'exploitation et de service ainsi que les frais de révisions périodiques du chauffage (énergie, entretien, administration etc.) sont à la charge des propriétaires d'étages nos 3553-1 à 3553-33 comme suit:

- 40% de ces frais sont à la charge des unités d'étages en fonction du volume chauffé (m³);
- 60% de ces frais sont à la charge des unités d'étages en fonction de la consommation sur la base des mesures individuelles de consommation.

La totalité des frais de réparation et de renouvellement du chauffage et d'alimentation en eau chaude est à la charge des unités d'étages nos 3553-1 à 3553-33 en fonction des quotes-parts.

La consommation du courant électrique est mesurée et facturée à chaque propriétaire d'étage individuellement. Les frais d'électricité commune sont à la charge des unités d'étages nos 3553-1 à 3553-33 en fonction des quotes-parts.

La consommation d'eau courante ainsi que la consommation d'eau chaude sanitaire, soit également la quantité d'eau d'éduction est mesurée et facturée à chaque propriétaire d'étage individuellement. Les éventuels frais d'eau commune sont à la charge des unités d'étages nos 3553-1 à 3553-33 en fonction des quotes-parts.

Les émoluments de raccordement au câble TV sont répartis en fonction des appartements raccordés. Un appartement n'est plus raccordé dès que le raccordement a été mis hors fonction par l'opérateur.

Les frais d'ascenseur (frais d'exploitation, d'entretien et de renouvellement) sont à la charge des unités d'étages no. 3553-1 à 3553-32 en fonction des quotes-parts.

Article 20: Frais communs, fonds de rénovation

Il est constitué un fonds de rénovation destiné à la couverture partielle des frais d'entretien et de réfection à la charge de tous les propriétaires d'étages. Ce fonds de rénovation est alimenté au moyen de contributions annuelles fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages sur proposition de l'administrateur. L'ensemble de ces contributions ne doit en principe pas dépasser 1/2% de la valeur de l'assurance immobilière.

Le fonds de rénovation ne doit plus être alimenté s'il a atteint 5% de la valeur de l'assurance immobilière.

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

Le propriétaire d'étage ne possède en aucun cas un droit à la restitution de sa part au fonds de rénovation;

Article 21: Frais communs, Encaissement des contributions

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

Les avances sont encaissées par l'administrateur qui les fait figurer dans les comptes annuels. Les éventuels soldes en faveur de la communauté sont échus dans les 30 jours suivant l'approbation des comptes annuels

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

Article 22: Assurance

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

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

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

Article 23: Travaux de construction, travaux de construction nécessaires

La communauté des propriétaires d'étages pourvoit aux travaux nécessaires d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose. L'administrateur en ordonne l'exécution dans le cadre de ses compétences. Tous les autres travaux de construction nécessaires requièrent le consentement de la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés.

Les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant peuvent être prises par chaque propriétaire d'étage, moyennant communication à l'administrateur, si celui-ci n'y pourvoit pas lui-même.

Dans tous les cas, les frais sont à la charge des propriétaires d'étages selon la répartition prévues aux art. 18 s.

Article 24: Travaux de construction, travaux de construction utiles

Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

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 entraîneraient 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, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

Article 25: Travaux de construction, travaux de construction luxueux

Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires. Demeurent réservées les dispositions de l'art. 647e al. 2 CCS.

Article 26: Organisation

Les représentants de l'administration sont

- l'assemblée des propriétaires d'étages;
- un éventuel comité;
- l'administrateur.

L'assemblée des propriétaires d'étages peut par ailleurs désigner un ou plusieurs réviseurs.

Article 27: Assemblée des propriétaires d'étages, attributions

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

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

L'assemblée a notamment les attributions suivantes:

- nommer et révoquer l'administrateur et surveiller son activité;
- nommer et révoquer le comité et les réviseurs;
- approuver les comptes annuels et la répartition des frais entre les propriétaires d'étages;
- fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
- approuver le budget et fixer les avances à payer par les propriétaires d'étages sur leur part aux frais;
- donner décharge à l'administrateur;
- autoriser l'administrateur à soutenir un procès;
- promulguer un règlement de maison et d'autres dispositions relatives à l'utilisation des parties communes, aménagements et installations;

- déterminer les assurances à conclure;
- décider de l'exécution des travaux nécessaires d'entretien, de réparation et de réfection.

Article 28: Assemblée des propriétaires d'étages, convocation

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

Les comptes annuels ainsi que les propositions relatives à la répartition des frais communs doivent être adressés aux propriétaires d'étages simultanément à la convocation.

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

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

L'assemblée est présidée par l'administrateur s'il n'en est pas décidé autrement.

Les décisions de l'assemblée doivent faire l'objet d'un procès-verbal signé par le président et le teneur du procès-verbal. Les procès-verbaux sont conservés par l'administrateur.

Si la communauté des propriétaires d'étages n'a pas d'administrateur, elle doit nommer un président et un teneur du procès-verbal. Elle désigne par ailleurs le lieu de conservation des actes de la communauté.

Article 29: Assemblée des propriétaires d'étages, quorum

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

Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, mais pas avant l'écoulement de 30 jours depuis la dernière assemblée. Cette assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, sont présents ou représentés.

Article 30: Assemblée des propriétaires d'étages, exercice du droit de vote

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

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

Un propriétaire d'étage peut se faire représenter par un autre propriétaire d'étage moyennant procuration écrite ou par l'administrateur.

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

Article 31: Assemblée des propriétaires d'étages, décision

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

Les dispositions relatives à la copropriété ordinaire conformément aux art. 23 ss sont applicables aux décisions relatives aux travaux de construction.

La modification du règlement requiert en principe la majorité des propriétaires d'étages représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de l'immeuble. Demeurent réservées les dispositions de la loi ou du présent règlement dérogeant à ce principe.

Les actes de dispositions en droit réel relatifs à l'immeuble en cas de menace d'expropriation (p.ex. en cas de correction de route) et la conclusion de contrats constitutifs de servitudes légales requièrent le consentement de la majorité des propriétaires d'étages représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié des quotes-parts. Dans ces cas, la signature des contrats en question incombe à l'administrateur.

En cas d'égalité de voix, la proposition est considérée comme étant refusée. Il n'y a donc pas de voix prépondérante.

Les décisions par voix de circulation sont autorisées. Une décision par voix de circulation requiert l'acceptation écrite de tous les propriétaires d'étage.

Si une décision doit être prise ne concernant que certains propriétaires (par exemple maison A, B ou C), seuls ces derniers décident.

Article 32: Comité

L'assemblée des propriétaires d'étages peut à la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés désigner un comité chargé de la direction des affaires courantes ou autres. Le comité se constitue lui-même.

Article 33: Administrateur, nomination

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

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

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

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée des propriétaires d'étages, sous réserve d'éventuelles prétentions en indemnités.

Article 34: Administrateur, attributions

L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune et les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages. A cet égard, il doit tenir strictement compte des dispositions de la loi, de l'acte constitutif, du règlement et du règlement de maison. Les devoirs de l'administrateur peuvent être décrits dans un cahier des charges séparé.

Les tâches suivantes incombent à l'administrateur:

- la gestion ordinaire de l'immeuble et de la fortune en espèces;
- le rapport annuel, l'établissement des comptes avec la répartition des frais et du budget avec les frais de répartition provisoire à destination de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- la facturation et l'encaissement des contributions et avances;
- la tenue de la comptabilité et la conservation des comptes, procès-verbaux, plans et actes;
- la conclusion des contrats d'assurance conformément aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages;
- l'engagement et la surveillance du concierge;
- l'exécution des acquisitions nécessaires et des réparations dans le cadre des compétences définies par l'assemblée des propriétaires d'étages;
- la prise de toutes les mesures qui ne peuvent être reportées afin de préserver la communauté des propriétaires d'étages de tout dommage imminent ou s'aggravant;
- la surveillance du respect de toutes les prescriptions de la loi, du présent règlement et du règlement de maison en matière d'exercice des droits exclusifs et d'utilisation des parties communes de l'immeuble et du bâtiment ainsi que des aménagements communs;
- la transmission des informations aux propriétaires d'étages concernant les affaires de la communauté (y compris la consultation de la comptabilité et des actes);
- la réquisition d'inscription des modifications et compléments du présent règlement ainsi que des décisions importantes au registre foncier.

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

Article 35: Administrateur, représentation

Dans le cadre de ses attributions, l'administrateur représente la communauté et les propriétaires d'étages envers les tiers.

L'administrateur ne peut agir en procédure civile au nom de la communauté sans autorisation préalable de l'assemblée; en revanche, il est autorisé à former opposition en matière de droit des constructions et d'aménagement et de recourir en garantie pour défauts et d'actionner en garantie. En procédure sommaire, l'autorisation peut être donnée ultérieurement.

Article 36: Révision

Les propriétaires d'étages peuvent nommer un ou plusieurs réviseurs qui doivent être indépendants de l'administration. Les réviseurs doivent avoir les capacités professionnelles pour exercer leur mandat. La durée du mandat est d'une année. Ils sont rééligibles.

Les réviseurs examinent si la comptabilité est tenue correctement et si les comptes correspondent au résultat de l'exercice annuel et à l'état de fortune de la communauté des propriétaires d'étages. Ils font rapport de vérification à l'assemblée et recommandent l'acceptation ou le rejet des comptes annuels.

Article 37: Aliénation et charges grevant les unités d'étages

Les unités d'étages peuvent en tout temps être aliénées et grevées de charges. Les propriétaires d'étages n'ont pas de droit de s'opposer à l'aliénation d'une unité d'étage. Aucun droit de préemption réciproque en faveur des propriétaires d'étages n'a été constitué conformément à l'art. 712c al. CCS.

Article 38: Situation juridique de l'acquéreur d'une unité d'étage

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

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

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

Article 39: Exclusion d'un propriétaire d'étage

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

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

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

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

Article 40: Fin de la propriété par étages

La propriété par étages ne peut prendre fin qu'en vertu d'une convention réunissant l'accord de tous les propriétaires d'étages. Demeure réservée la fin de la propriété par étages en cas de destruction du bâtiment (art. 712f CCS).

Article 41: For et domicile

Les propriétaires d'étages soumettent tous les litiges relatifs aux rapports de la communauté au for de situation de la chose, soit également en matière de poursuites en cas de domicile à l'étranger. Dans ce cas, l'adresse de l'administration vaut comme domicile de poursuite.

Les propriétaires d'étages doivent communiquer à l'administrateur une adresse de destinataire en Suisse pour le courrier physique. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent désigner un mandataire-destinataire en Suisse.

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

Article 42: Prescriptions légales

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

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

Article 43: Mention

Ce règlement est à **mentionner** au registre foncier sur les feuillets nos 3553-1 à 3553-35 de Tramelan.

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

Biel/Bienne, le 31 mai 2018

Les propriétaires:

