

# REGLEMENT D'UTILISATION ET D'ADMINISTRATION

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

« Les Portes de Bouleyres »

Article 5165 RF Bulle

## I. DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1<sup>er</sup>

#### Objet

Le présent règlement concerne l'article 5165 RF Bulle pour lequel a été adopté le régime de la propriété par étages, selon les articles 712 et suivants du Code civil suisse (CC). Il fait l'objet d'une mention au Registre foncier.

### Article 2

#### Force obligatoire

Le règlement déposé au Registre foncier est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs héritiers et tous leurs ayants droit. Il est également opposable aux acquéreurs de parts, aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation.

### Article 3

#### Destination de la PPE

Les unités PPE sont destinées en premier lieu à l'habitation, conformément au plan de répartition. L'exercice d'une profession tranquille (architecte, médecin, avocat, etc.) y est toutefois autorisé (voir également art. 9 ci-dessous).

### Article 4

#### Objet du bien-fonds

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné comme suit au registre foncier :

Commune politique	2125.FR212511 Bulle	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	5165	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 39857 90701 21	
Surface	1'546 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale	
Mutation	22.07.1991 011-V 21797	
	15.12.2006 011-2006/6108/0	
Numéro(s) plan(s):	43	
Désignation de la situation	Chemin du Torrent	
Couverture du sol	Jardin d'agrément	
	Jardin potager	
	Place	
	Pré	
Bâtiments/Constructions	Habitation individuelle, N° d'assurance: 12	Chemin du Torrent 12
	Poulailler, N° d'assurance: 12a	Chemin du Torrent 12a
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Pour la description détaillée de l'article de base, il est fait référence à l'acte constitutif de la propriété par étages.

## **Article 5** **Parties communes, parties privées**

1. Font notamment l'objet d'un droit exclusif :

- les parois de séparation intérieures en tant qu'elles ne sont pas parties portantes;
- les sols et les plafonds;
- les fenêtres persiennes, les stores et portes y compris la porte d'entrée de chaque appartement, les stores extérieurs;
- le revêtement intérieur des parois et les armoires encastrées;
- les installations sanitaires de la cuisine, de la salle de bains et des toilettes/douches;
- les conduits d'eau, d'électricité et de la canalisation depuis leur point de dérivation, à l'exception des conduites passantes.

Les unités PPE à l'usage exclusif des copropriétaires par étages sont désignées ainsi qu'il suit, eu égard aux plans annexés à l'acte constitutif de la PPE :

<b>Lot</b>	<b>Appartement</b>	<b>Etage</b>	<b>Surface PPE</b>	<b>Art. PPE</b>	<b>Millièmes</b>	<b>Désignation</b>
1	01	Rez	149.29	5165-01	130	appartement de 5.5 pièces
2	02	Rez	104.93	5165-02	91	appartement de 3.5 pièces
3	03	Rez	128.95	5165-03	112	appartement de 4.5 pièces
4	04	1 <sup>er</sup>	149.16	5165-04	130	appartement de 5.5 pièces
5	05	1 <sup>er</sup>	104.93	5165-05	91	appartement de 3.5 pièces
6	06	1 <sup>er</sup>	128.95	5165-06	112	appartement de 4.5 pièces
7	07	2 <sup>ème</sup>	149.30	5165-07	130	appartement de 5.5 pièces
8	08	2 <sup>ème</sup>	105.07	5165-08	92	appartement de 3.5 pièces
9	09	2 <sup>ème</sup>	129.06	5165-09	112	appartement de 4.5 pièces

Les places de parc, caves, terrasses couvertes et jardins font l'objet d'un droit d'usage particulier selon règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. Les surfaces mentionnées dans la 4<sup>ème</sup> colonne correspondent à la surface nette habitable de l'unité PPE, calculée depuis l'intérieur des murs extérieurs, cas échéant avec les terrasses couvertes à raison de 50% de leur surface et les caves à raison de 10%. La surface de jardin n'est pas comprise dans ce calcul.

Les lots 1 à 3 bénéficient d'un droit d'usage particulier de jardin, selon plan des appartements. Ce droit d'usage particulier est hachuré par la couleur du lot bénéficiaire sur le plan. Le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance du jardin doit l'entretenir à ses frais; il veille à ce que ce jardin soit toujours parfaitement propre et libre de tous dépôts pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble ou de ses abords ou au confort des habitants de la copropriété. Toute installation fixe devra être autorisée par l'administrateur.

Les arbres, buissons ou autres arbustes plantés après la construction de l'immeuble devront être autorisés par l'administrateur. Leur étendue ne pourra en aucun cas se situer à moins de 50 cm de la façade, ni dépasser la hauteur de la dalle du balcon du premier étage afin de ne pas masquer la vue des logements du premier étage. La taille de ces arbres, buissons ou autres arbustes devra être commandée par le copropriétaire bénéficiant de l'usage du jardin, qui en assumera seul la charge.

En cas de carence, les travaux nécessaires peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du copropriétaire.

La taille des haies et autres lierres palissés (grillage végétalisé) en bordure de parcelle ainsi que la taille de ceux délimitant les droits exclusifs réglementaires, est de la seule compétence de l'administrateur, qui répartira les frais idoines entre tous les propriétaires proportionnellement à la valeur de leur part, s'ils concernent les parties communes de l'immeuble respectivement le copropriétaire bénéficiant de l'usage du jardin, s'ils ne concernent qu'une partie concernée par ce droit d'usage réglementaire.

Les caves font l'objet de droits d'usage particuliers et seront utilisées par les propriétaires des unités PPE conformément au plan du sous-sol joint aux présentes, sur lequel le numéro et la couleur des caves correspondent à celles des lots.

Pour ce qui concerne la réglementation relative aux droits d'usage particuliers de place de parc, il est fait référence à l'art. 7 ci-dessous.

2. Les **parties communes**, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires, sont les suivantes :
- le bien-fonds;
  - les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
  - tous les autres ouvrages et installations qui servent aux copropriétaires pour l'usage de leurs locaux, à savoir en particulier, le sol, les canalisations gaines, conduites et installations pour l'électricité, les multimédias, les panneaux solaires et la ventilation, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux particuliers;
  - le parking, le local technique, le local commun de rangement, hall d'entrée commun, dégagements, ascenseur, etc.
  - les aménagements extérieurs (place de jeux, banc, couverts à vélo, rampe d'accès du parking, etc.).

Les copropriétaires sont en outre propriétaires communs des réserves constituées pour l'entretien et la rénovation des immeubles, ainsi que des appareils et matériel de nettoyage servant à l'entretien des parties communes.

## **Article 6**

### **Quotes-parts, droit du propriétaire sur sa part, modification des parts**

Les quotes-parts (millièmes) ne peuvent être modifiées que moyennant accord de toutes les parties intéressées et approbation de l'assemblée des copropriétaires. Il en va de même pour les modifications concernant l'attribution de certains locaux en droit exclusif.

Les conventions y relatives doivent être faites par acte authentique et être inscrites au Registre foncier.

Pour le cas où de minimes différences de surface étaient constatées à la fin des travaux de construction, il ne sera procédé à aucune correction particulière. Chaque copropriétaire est toutefois en droit de demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite des modifications apportées au bâtiment ou à ses alentours.

Chaque copropriétaire a la faculté d'aliéner ou d'hypothéquer librement sa propre part.

Cependant, si plusieurs copropriétaires possèdent ensemble un lot ou une part de copropriété, chacun d'eux bénéficie d'un droit de préemption sur la part des autres copropriétaires de ce même lot, cela aux conditions d'un tiers acquéreur.

La subdivision ou la réunion de parts de copropriété est soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

## **Article 7**

### **Places de parc**

Il est rappelé que les places de parc font l'objet de droits d'usage particuliers et seront utilisées par les propriétaires des unités PPE conformément au plan d'étage ci-joint, sur lequel le numéro et la couleur des places correspondent à ceux attribués aux lots. Le bénéficiaire du droit d'usage de place de parc aura la faculté de louer sa place de parc.

Les usagers veilleront à parquer leur véhicule dans le marquage de leur place. S'agissant du garage, il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit (meubles, pneus, ...).

L'usage de la place de parc handicapée devra être attribué par préférence à une personne à mobilité réduite. Si ce droit devait déjà être attribué, les propriétaires du lot en faveur duquel il serait rattaché l'échangeraient contre celui de la place de parc normale attribué au lot acquis par la personne à mobilité réduite. La place de parc fera retour au premier propriétaire, si la personne à mobilité réduite ne devait plus utiliser sa place ou devait vendre son lot à un tiers. Cette règle s'appliquera par analogie en cas de location d'un appartement à une personne à mobilité réduite.

Il est rappelé que deux places de parc extérieures couvertes sont affectées à l'usage exclusif des visiteurs. Elles ne peuvent être utilisées que pour une durée limitée (maximum quatre heures) et ne sont pas à disposition des habitants de la PPE.

Les servitudes d'utilisation des places de parc numérotées P1 à P3 demeurent réservées. Leur entretien incombera exclusivement à leurs bénéficiaires.

## **II. DROITS ET DEVOIRS DES COPROPRIETAIRES**

### **A) SUR LES PARTIES PRIVEES**

#### **Article 8**

##### **Usage des parties privées**

Chaque propriétaire a droit à l'utilisation et à la jouissance exclusive des locaux qui lui ont été attribués. Il peut faire librement, à ses frais, toutes sortes de travaux ou réparations à l'intérieur de son unité.

Tous les travaux à l'intérieur d'une unité d'étage touchant directement ou indirectement à la structure d'un bâtiment ou à des installations communes, doivent être approuvés et exécutés par un architecte ou ingénieur agréé par l'administrateur de la PPE :

Il est interdit aux copropriétaires :

1. de surcharger le plancher;
2. de déposer dans les locaux ou parties communes d'un immeuble des matières – objets inflammables ou explosifs;
3. de donner à des parties de leurs unités d'étages respectives un aspect extérieur qui pourrait porter atteinte à l'apparence intérieure et extérieure des bâtiments (en particulier, interdiction de poser des paravents « de type bambou » ou autres sur les balcons, interdiction d'installer des meubles imposants sur les balcons, pose uniforme selon décision prise à la majorité des copropriétaires votants des stores toile sur les terrasses);
4. d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes;
5. de fixer, sans le consentement de l'administrateur, enseignes, réclames et autres, aux locaux – façades – ou éléments de construction faisant partie d'une unité PPE;
6. de remplacer l'installation de chauffage;
7. de modifier ou de supprimer les canaux d'eau, d'égout et de ventilation, les boisseaux de cheminée ainsi que toutes conduites passantes ou autre installations servant à l'ensemble des copropriétaires ou à un autre copropriétaire;
8. d'installer des antennes paraboliques ou autre type d'antenne.

Chaque copropriétaire supporte individuellement la charge de tous les frais d'entretien et de réparation de sa propre unité, des droits d'usage particulier qui y sont rattachés ainsi que des primes d'assurances y relatives.

En cas de carence, les travaux d'entretien relatifs aux parties privées pourront être commandés par l'administrateur, aux frais du propriétaire concerné.

### **Article 9** **Limitation dans l'exercice**

Il est interdit d'exercer dans les appartements une activité susceptible d'importuner les autres copropriétaires ou de leur causer du dommage, comme par exemple de provoquer du bruit ou des trépidations ou de répandre des odeurs incommodant les appartements voisins. Eu égard à cette règle, les animaux domestiques sont autorisés sous condition de respecter le voisinage.

### **Article 10** **Location**

La location des unités PPE est autorisée à condition que le locataire s'engage à respecter le présent règlement. Les dommages causés par les locataires devront être réparés à leurs frais ou, à défaut, par le copropriétaire qui a loué l'unité.

Le copropriétaire doit informer par écrit l'administrateur de la location de son unité avec indication du nom du locataire. Il en sera de même si le copropriétaire remet l'usage total ou partiel de sa propriété par étage à un tiers (usufruitier, bénéficiaire d'un droit d'habitation).

### **Article 11** **Assurances**

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer à ses frais contre les risques d'incendie, responsabilité civile, dégâts d'eau ménage, bris de glace. La communauté des copropriétaires conclut les assurances suivantes :

- ECAB
- RC Immeuble
- Dégâts d'eau bâtiments
- Bris de glace parties communes
- Accidents professionnels du concierge

### **Article 12** **Droit d'accès**

Les copropriétaires autorisent l'administrateur et d'autres mandataires de la communauté à accéder dans leurs locaux aux fins de constater et de réparer des dommages aux parties communes. Il en est de même pour l'exécution de travaux de rénovation et de transformation.

Ce droit sera exercé avec tous les égards voulus et à des heures considérées comme normales.

### **Article 13** **Responsabilité**

Les copropriétaires répondent envers la communauté et ses membres de l'observation du règlement de communauté par toutes les personnes faisant partie de leur ménage ou de leur exploitation ou qu'ils ont autorisées à séjourner dans leurs locaux ou à en faire usage.

Le copropriétaire dont le locataire enfreint le règlement d'administration et d'utilisation, peut être tenu, si des réclamations réitérées sont demeurées sans effet, de dénoncer le bail ou même, dans les cas graves, de le résilier avec effet immédiat pour de justes motifs. Une demande y relative peut être faite par l'administrateur ou à sa place par les autres copropriétaires sur la base d'une décision prise à la majorité simple.

## **B) SUR LES PARTIES COMMUNES**

### **Article 14** **Usage des parties communes**

Chaque copropriétaire est autorisé à utiliser les parties communes ainsi que les ouvrages et installations communs dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Il est notamment interdit :

1. d'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes;
2. de procéder à des modifications des parties communes du bâtiment;
3. de parquer des véhicules à l'extérieur des emplacements prévus.

L'administrateur est autorisé à établir toutes les prescriptions nécessaires à l'utilisation des installations et locaux communs.

### **Article 15** **Constatation de dommages**

Les copropriétaires ont l'obligation de signaler immédiatement à l'administrateur ou à son représentant autorisé, les dégâts qu'ils auraient constatés ou les faits anormaux susceptibles de causer des dommages à l'immeuble ou à une partie de celui-ci.

### **Article 16** **Réparations**

Les copropriétaires doivent permettre l'étude et l'exécution de toutes réparations nécessaires et de tous travaux qui auraient été décidés par l'administration ou l'assemblée des copropriétaires, ceci sans indemnité.

**Article 17**  
**Règlement de maison**

Les copropriétaires doivent se conformer au règlement de maison et aux prescriptions et directives qui seront données pour l'utilisation des installations communes.

**III. CHARGES ET FRAIS**

**Article 18**  
**Frais communs**

Les frais communs comportent en particulier :

- a) les frais d'administration et d'indemnité versés à l'administration;
- b) les contributions de droit public et les impôts;
- c) la contribution aux fonds de rénovation;
- d) les dépenses nécessitées pour l'entretien courant de l'immeuble et de sa rénovation;
- e) l'éclairage des escaliers et des locaux communs;
- f) les primes d'assurances collectives concernant l'immeuble;
- g) l'énergie électrique des installations de ventilation;
- h) les frais de chauffage et de production d'eau chaude non facturés à titre individuel;
- i) les frais d'utilisation et d'entretien de l'ascenseur.

Les contributions et avances de frais sont encaissées par l'administrateur. En tant qu'il n'en est pas disposé autrement ci-après, les copropriétaires contribuent aux frais communs proportionnellement à leurs quotes-parts.

Les frais communs supplémentaires occasionnés par un copropriétaire par suite de son comportement ou du genre de son exploitation seront exclusivement supportés par lui.

Les copropriétaires contribuent aux frais communs par des avances appropriées dont le montant sera fixé sur proposition de l'administrateur par l'assemblée des copropriétaires pour une année au moment de l'approbation du budget. Les avances de frais sont payables tous les trois mois à l'avance; elles font l'objet d'un décompte à la fin de l'année.

Plusieurs personnes propriétaires d'une unité de propriété par étages répondent solidairement de leur part aux frais communs.

La part des frais communs non couverts par des avances est à la charge du copropriétaire bénéficiant d'une hypothèque légale et d'un droit de rétention sur les meubles au sens des articles 712i et 712k CC.



Les frais d'entretien, de répartition et de rénovation des parties ou installations communes qui ne sont utilisées que par un groupe de copropriétaires sont à répartir entre les membres de ce groupe.

### **Article 19**

#### **Fonds de rénovation**

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation.

Ce fond est alimenté par des contributions annuelles des copropriétaires proportionnelles à la valeur de leurs parts de PPE et fixées par l'assemblée des copropriétaires.

Le fond ne doit plus être alimenté s'il a atteint le 3% de la valeur officielle du bâtiment. Ce fond ne doit pas être débité de frais d'entretien et de rénovation tant qu'il ne dépasse pas 0.5 % de la valeur d'investissement du bâtiment.

Les dépenses à mettre à la charge d'un fond doivent être décidées par l'assemblée des copropriétaires sauf s'il s'agit de dépenses pour travaux nécessaires et urgents, pour lesquels l'administrateur ne dispose pas d'autres moyens.

Le copropriétaire ne peut en aucun cas prétendre à une réduction ou restitution de sa part au fond.

### **Article 20**

#### **Travaux nécessaires et urgents d'entretien et de réparation**

La communauté des propriétaires doit faire exécuter tous les travaux d'entretien, de réfection ou de rénovation nécessaires au maintien de la valeur et de la viabilité de l'immeuble. L'administration ordonne les travaux à exécuter dans le cadre de ses compétences.

Si ces travaux ou les actes d'administration y relatifs n'ont pas été décidés par l'assemblée des copropriétaires, chaque copropriétaire peut demander au juge d'en ordonner l'exécution ou d'autoriser l'administration ou un tiers à procéder à leur exécution.

Chaque copropriétaire peut prendre des mesures d'urgence, afin de préserver la chose de dommages imminents ou grandissants si l'administrateur ne prend pas les dispositions nécessaires.

Dans tous ces cas les copropriétaires supporteront les frais qui en résultent proportionnellement à leurs quotes-parts.

### **Article 21**

#### **Modification utiles d'un immeuble**

L'exécution de modifications qui augmentent la valeur d'un immeuble ou améliorent sa rentabilité ou son utilisation ne peut être imposée à un copropriétaire si elle a pour effet de gêner notablement ou durablement l'usage et la jouissance de sa part de copropriété.

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 de frais, en tant que celle-ci dépasse le montant qui peut raisonnablement être imputé.

### **Article 22**

#### **Mesures pour l'embellissement et la commodité**

Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir un immeuble, 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.

Si ces travaux sont décidés par la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié des immeubles (ou la moitié de l'immeuble concerné), ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

Les copropriétaires qui n'ont pas participé au paiement de tels travaux ne peuvent utiliser les installations ou aménagements nouveaux qu'après le paiement ultérieur de leur part aux frais initiaux.

## **IV. L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Article 23**

#### **Compétences de l'assemblée des copropriétaires**

Hormis les décisions qui pourront être prises par l'administrateur en vertu des articles 29 et suivant, toutes les décisions doivent être prises par l'assemblée des copropriétaires à la majorité prévue dans le présent règlement.

### **Article 24**

#### **Convocation, séance et quorum**

Tous les copropriétaires sont réunis en assemblée générale au moins une fois par an, le 31 mai au plus tard.

L'assemblée est convoquée par l'administrateur ou, à son défaut, par deux copropriétaires, par courrier prioritaire vingt jours au moins avant l'assemblée. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les comptes annuels ainsi que les propositions concernant la répartition des frais communs doivent être remis aux copropriétaires au plus tard en même temps que la convocation.

L'assemblée élit un président et un vice-président pour une période d'une année; l'administrateur remplit les fonctions de secrétaire, à moins que l'assemblée ne désigne une autre personne. Un procès-verbal enregistre les délibérations et décisions; il est signé par le président et le secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée générale peut valablement délibérer si la moitié de tous les copropriétaires, représentant au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés. Les décisions seront prises à la majorité absolue des parts des membres présents. A défaut de quorum, une seconde assemblée devra être convoquée au plus tôt dix jours après la première. Celle-ci pourra valablement délibérer si le tiers de tous les copropriétaires sont présents ou représentés. Dans ce cas, la majorité relative est applicable.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'une quote-part, elles devront désigner la personne qui exercera le droit de vote. Pour l'exercice du droit de vote sur une quote-part ou un usufruit, le copropriétaire et l'usufruitier devront se mettre d'accord. A défaut d'entente, c'est l'usufruitier qui votera pour toutes les questions d'administration, les travaux d'entretien, les réparations et réfections qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose. Pour tous les autres travaux, le droit de vote pourra être exercé par le copropriétaire.

#### **Article 25**

#### **Attribution de l'assemblée générale**

L'assemblée générale des copropriétaires a notamment les attributions suivantes:

- a) de régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur;
- b) nommer et révoquer l'administrateur, contrôler son activité, fixer sa rémunération, approuver son rapport de gestion;
- c) approuver chaque année le budget des frais annuels, les comptes et les frais de l'exercice écoulé et la répartition entre les copropriétaires;
- d) décider du placement du fonds de rénovation, de son utilisation, de sa quotité ;
- e) donner décharge à l'administrateur;
- f) autoriser l'administrateur à ouvrir une action judiciaire.

## Article 26

### Majorité et actions contre les décisions de l'assemblée générale

#### Les décisions en général

L'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents. Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité. Le président départage les voix en cas d'égalité de voix.

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

A la majorité des copropriétaires votants seront prises en particulier les décisions concernant :

- a) la modification de la destination des locaux;
- b) les actes administratifs importants qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur;
- c) l'exécution des travaux nécessaires;
- d) les décisions concernant la compétence pour des actes ordinaires d'administration;
- e) l'autorisation pour la demande en justice en vue de l'exclusion d'un copropriétaire;
- f) l'adoption ou la modification du règlement de maison.

#### Majorité qualifiée

L'accord de la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :

- a) ordonner les travaux de réfection et de transformation ayant pour but d'augmenter la valeur ou d'améliorer le rendement de la chose;
- b) modifier et compléter le présent règlement.

#### Unanimité

L'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) décider de modifier ou compléter le présent règlement en tant que ce règlement se rapporte à :
  - la compétence d'exécuter des actes d'administration et la force obligatoire de décision de l'assemblée des copropriétaires;
  - la délimitation des parties de l'immeuble faisant l'objet d'un droit exclusif;
  - la destination des étages ou parties d'étages;
  - la modification des dispositions concernant l'exclusion d'un copropriétaire;
- b) décider l'exécution des travaux servant uniquement ou principalement à l'embellissement ou à la commodité de la chose;
- c) la dissolution de la propriété par étages.

### **Actions contre les décisions de l'assemblée générale**

Tout copropriétaire ou l'administrateur peut, dans un délai d'un mois, après en avoir eu connaissance, porter devant le Juge les décisions de l'assemblée des copropriétaires qui violent la loi, l'acte constitutif ou le présent règlement.

### **Article 27 Représentation**

Chaque copropriétaire ne peut se faire représenter que par un autre propriétaire qui doit être muni d'un pouvoir écrit.

## **V. L'ADMINISTRATEUR**

### **Article 28 Nomination et révocation**

L'assemblée des copropriétaires élit chaque année l'administrateur qui peut être copropriétaire ou non, une personne physique ou morale. Elle peut révoquer l'administrateur en tout temps sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

L'assemblée établit le cahier des charges de l'administrateur et fixe sa rémunération.

Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer sa révocation.

### **Article 29 Devoir de l'administrateur**

L'administrateur est chargé de:

- a) gérer la copropriété et veiller au bon entretien de l'immeuble;
- b) percevoir la contribution de tous les copropriétaires concernant leur participation aux charges ordinaires d'administration;
- c) tenir la comptabilité, établir les décomptes et les présenter à l'assemblée générale;
- d) présenter les propositions pour les acomptes;
- e) procéder au règlement de tous les frais;
- f) gérer le fond de rénovation selon les instructions de l'assemblée générale;
- g) veiller au bon fonctionnement des services généraux;
- h) contracter toutes les assurances obligatoires prévues au présent règlement;
- i) veiller à ce que tous les copropriétaires aient contracté des assurances personnelles;
- j) pourvoir à la convocation des assemblées générales et des réunions;
- k) intervenir auprès des copropriétaires qui troubleraient les bons rapports entre eux;

- l) d'une façon générale, faire observer par les copropriétaires le présent règlement et le règlement interne de la maison;
- m) représenter les immeuble dans les litiges judiciaires;
- n) prendre les décisions urgentes qui peuvent s'imposer;
- o) tenir le procès-verbal et exécuter les décisions de l'assemblée;
- p) engager le concierge et signer le contrat de travail y relatif;
- q) établir le cahier des charges du concierge et surveiller l'exécution de son travail.

### **Article 30** **Représentation**

L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence, pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

L'administrateur est compétent pour commander des travaux de réparation ou pour faire des acquisitions jusqu'à concurrence de CHF 5'000 par cas, mais au maximum CHF 10'000 par année. Ces montants seront indexés selon l'indice suisse des prix à la consommation.

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile professionnel ou au lieu de situation de l'immeuble.

### **Article 31** **Responsabilité et recours contre les décisions de l'administrateur**

Le copropriétaire concerné peut, dans un délai de 14 jours, recourir à l'assemblée des copropriétaires contre les décisions que l'administrateur a prises de son chef. L'assemblée générale tranche définitivement sur le recours.

## **VI. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Article 32**

Conformément à la disposition de l'art. 712g al. 3 CC, le présent règlement peut être modifié en tout temps moyennant accord de la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.

Toutes modifications du présent règlement seront mentionnées au Registre foncier par les soins de l'administrateur.

## **VII. DIVERS**

### **Article 33 Successeurs en droit**

Le cessionnaire sera tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions de l'année en cours.

### **Article 34 Devoir de renseigner l'administrateur**

Tout copropriétaire doit donner connaissance à l'acquéreur de sa part ou d'un droit réel sur celle-ci, tel un droit d'habitation ou d'usufruit, des dispositions du règlement, en particulier de celles qui ne seraient pas encore mentionnées au Registre foncier, ainsi que des décisions du juge ou de l'assemblée pouvant entraîner des obligations à sa charge. Il répond personnellement et exclusivement, vis-à-vis de l'acquéreur, du dommage qui pourrait résulter pour ce dernier de l'omission de cette prescription.

### **Article 35 Exclusion de la communauté**

En conformité avec l'article 649b CC, le copropriétaire qui enfreint gravement ses obligations à l'égard des autres copropriétaires, pourra être exclu de la communauté par décision judiciaire sur requête de la majorité de tous les copropriétaires.

### **Article 36 For, droit applicable**

Les copropriétaires, leurs ayants droit et l'administrateur déclarent faire élection de domicile spécial attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal de la Gruyère, à Bulle.

Pour tous les cas non prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code civil (art. 64 et suivants pour l'assemblée des copropriétaires; art. 646 et suivants relatifs à la copropriété; art. 712a et suivants sur la propriété par étages) et du droit suisse en général sont applicables.

Fribourg, le