

163145

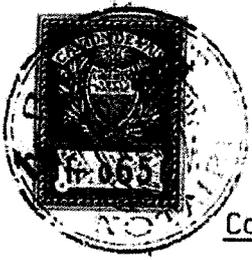
D 1999/1818 ; ✓

PROPRIETE PAR ETAGE

Règlement  
d'administration et d'utilisation  
concernant le Garage - Boxes " Résidences de la Côte "

Chemin de la Chenaillettaz

MORGES



PROPRIETE PAR ETAGE  
Règlement d'administration et d'utilisation  
Concernant le Garage-Boxes " Résidences de la Côte "  
Chemin de la Chenaillettaz, Morges

Chapitre I

Objet et limite du droit

Article 1

Le présent règlement d'administration et d'utilisation concerne l'immeuble ci-après désigné soumis au régime de la propriété par étage conformément aux articles 712 a à 712 t du code civil suisse.

COMMUNE DE MORGES

Pré Maudry

	<u>a.</u>	<u>ca.</u>
Parcelle No 1540, place-jardin Plan folio 62	10	40

=====

=====

Sur ce bien-fonds est actuellement en voie de construction un bâtiment entièrement conçu comme garage à voitures avec vingt-cinq boxes fermés.

En raison de sa conception, ce bâtiment est affecté de façon durable au parking de véhicules automobiles.

Chapitre II

Parts de copropriété ou lots

Article 2

L'immeuble est divisé en 25 parts de copropriété dénommées lots, numérotées de 1 à 25 selon tableau ci-annexé.

Chaque lot comporte un droit de libre disposition sur un garage-boxe dans les limites de la loi et du présent règlement et un droit collectif de jouissance et d'administration sur les parties communes de l'immeuble.

Chapitre III

Article 3

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir dans le cadre du présent règlement d'un garage boxe dont il aura l'administration et la jouissance exclusive à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté des copropriétaires et sous les réserves ci-après :



### 1. Modifications

Il ne pourra modifier la disposition de son lot.

### 2. Occupation

Chaque boxe ne pourra être occupé que par un véhicule à quatre roues. A condition que cette occupation ne nuise pas à la bonne tenue de l'immeuble et n'apporte aucune gêne aux autres copropriétaires, il sera possible de parquer sur un emplacement plusieurs véhicules à moteur à deux roues.

### 3. Bruits

Chaque copropriétaire s'efforcera de ne pas klaxonner dans le garage-boxe et le garage-parking qu'il devra traverser. Il ne devra mettre le moteur de son véhicule en marche que s'il a l'intention de quitter son emplacement. Il devra couper le contact sitôt que son véhicule est arrêté sur son emplacement de parking.

### 4. Harmonie de l'immeuble

Les copropriétaires n'auront pas le droit de peindre les murs du bâtiment ainsi que la partie extérieure de leur garage-boxe.

### 5. Libre accès

Chaque copropriétaire devra maintenir libre de tous véhicules les accès permettant de parvenir à chaque boxe.

### 6. Entretien

Le copropriétaire est tenu d'entretenir à ses frais son boxe, y compris la porte, de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment.

### 7. Responsabilité

Chaque propriétaire restera responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses locataires ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

## Chapitre IV

### Usage des parties communes

#### Article 4

Chaque copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Il ne laissera pas son véhicule sur les pistes de circulation.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

L'utilisation des parties communes doit être conforme au mode d'emploi et règles d'utilisation prévues. Le copropriétaire veille à ne pas mettre anormalement à contribution les installations. Il en use avec soin et attention.



Il est précisé que les deux places de parc à louer sont considérées comme partie communes par affectation. Les propriétaires de lots ne pourront en jouir autrement que par l'encaissement d'un prix de location qui sera déterminé et perçu par l'administrateur.

#### Article 5

Le jardin aménagé sur la toiture du parking sera entretenu par le concierge ou par les personnes autorisées par l'administrateur. Toute construction ou dépôt quelconque y sont interdits.

### Chapitre V

#### Service de l'immeuble, conciergerie

#### Article 6

Le service de l'immeuble sera assuré par le concierge qui sera choisi par l'administrateur et engagé par contrat. Le contrat devra prévoir les tâches incombant au concierge ainsi que son salaire calculé selon les normes ou les règlements en vigueur. Les travaux d'entretien, de nettoyage et de jardinage seront éventuellement confiés par l'administrateur à des maisons spécialisées qui effectueront leurs travaux sous le contrôle du concierge.

### Chapitre VI

#### Frais communs

#### Article 7

Les frais communs sont à la charge des copropriétaires conformément au tableau de répartition des charges exprimé en 1000èmes figurant à la fin du présent règlement.

Les frais communs comportent en particulier :

- a) les dépenses d'exploitation et d'entretien courant (conciergerie, eau, électricité), les réparations et les restaurations des parties communes de l'immeuble ainsi que les installations d'usage commun (chauffage, place de lavage, etc.)
- b) les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires.
- c) les primes d'assurance-incendie du bâtiment, l'assurance dégât d'eau, responsabilité civile, d'accidents.
- d) les frais d'administration.



## Article 8

### Fonds de rénovation

Un fonds de rénovation est créé pour couvrir les frais assumés en commun pour les travaux d'entretien et de réfection.

Il sera alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée des copropriétaires.

## Chapitre VII

### Dispositions relatives à l'administration

#### Administration et représentation

##### Article 9

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des copropriétaires,
- b) l'administrateur,
- c) le contrôle.

##### a) Assemblée des copropriétaires

#### Compétences

##### Article 10

L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes les décisions concernant les actes d'administration qui d'après le présent règlement et la loi, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou des membres individuellement.

#### Assemblées

##### Article 11

L'assemblée se réunit ordinairement une fois l'an dans les six mois qui suivent le bouclage de l'exercice. L'exercice se termine le 31 décembre de chaque année.

Des assemblées extraordinaires ont lieu aussi souvent que l'administrateur l'estime utile ou sur demande écrite d'un ou de plusieurs copropriétaires disposant, leurs quote-parts réunies, des 500/1000èmes au moins du capital.

L'assemblée se constitue elle-même et désigne son président, secrétaire et scrutateur. Seul le secrétaire peut être choisi en dehors des copropriétaires.

L'administrateur, s'il n'est pas copropriétaire, a voix consultative à l'assemblée; s'il est propriétaire, il peut être président de l'assemblée.



Il ne peut être mis en délibérations que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Il est tenu un procès-verbal des délibérations de l'assemblée signé par le président, le secrétaire et le scrutateur, ainsi qu'une feuille de présence signée par tous les copropriétaires présents ou représentés. Cette feuille de présence contiendra les noms et domiciles des copropriétaires, le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux. Cette feuille sera certifiée conforme par le président, le secrétaire et le scrutateur et communiquée à tous les copropriétaires le demandant.

#### Mode de convocation

##### Article 12

L'administrateur convoque l'assemblée par avis écrit recommandé envoyé aux domiciles des copropriétaires 10 jours à l'avance. En cas d'urgence, le délai de 10 jours pourra être réduit à 4 jours. La convocation contiendra l'ordre du jour, l'heure et le lieu de la réunion de l'assemblée.

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toutes communications et convocations faites à cette adresse seront valables.

#### Représentation

##### Article 13

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un tiers. Le mandat doit être établi par écrit. Un copropriétaire peut représenter plusieurs personnes.

#### Indivision - Usufruit

##### Article 14

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en main commune d'une quote-part, elles n'ont qu'une voix correspondant au nombre de millièmes de leur quote-part et l'exprime par un représentant.

#### Quorum

##### Article 15

L'assemblée des copropriétaires peut prendre des décisions valables si la moitié des copropriétaires représentant plus de 500/1000èmes sont présents ou représentés.

Si l'assemblée n'atteint pas ce quorum, une seconde est convoquée au plus tôt dix jours après la première.

La nouvelle assemblée peut prendre des décisions valables si le tiers des copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés.

Sous réserve des majorités spéciales fixées par la loi ou le présent règlement, l'assemblée des copropriétaires prend ses décisions à la majorité absolue des parts des copropriétaires présents ou représentés.



b) Administration

Article 16

L'assemblée élit un administrateur pour une année ou plus. Il est rééligible.

L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers (personne physique ou morale).

L'assemblée peut en tout temps révoquer l'administrateur, sous réserve cependant des prétentions qu'il pourrait avoir en vertu d'un contrat.

Fonctions

Article 17

Les fonctions de l'administrateur sont les suivantes :

- Il est chargé de tous les actes d'administration et de gestion qui concernent l'ensemble des copropriétaires et l'immeuble et qui doivent être exécutés en vertu de décisions de l'assemblée de ceux-ci; il prend de son chef toutes les mesures d'urgence propres à détourner un dommage menaçant ou à faire cesser un trouble;
- Il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes;
- Il choisit le concierge et lui donne des ordres; il fixe son salaire;
- Il fixe et perçoit les contributions que les copropriétaires doivent payer à la communauté pour lui permettre d'exécuter ses tâches et de remplir ses obligations; il les administre et les utilise conformément à leur destination.

Représentation envers les tiers

Article 18

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

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

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur.

Les notifications sont valablement faites à l'administrateur au lieu de situation de la chose.

c) Le contrôle

Article 19

L'assemblée des copropriétaires peut désigner un ou des contrôleurs des comptes et de la gestion de l'administrateur. Une fiduciaire peut être chargée de ce contrôle.



## Chapitre VIII

### Ventes-mutation de propriété

#### Article 20

Le présent règlement sera opposable aux acquéreurs de quote-parts du seul fait de la mutation de propriété, quelle que soit la cause pour laquelle elle ait lieu, ainsi qu'aux usufruitiers.

### Location

#### Article 21

Les copropriétaires qui donneront leur boîte en location devront donner connaissance aux locataires des dispositions du présent règlement et les obliger à le respecter.

## Chapitre IX

### Droit de préemption

#### Article 22

Chaque copropriétaire confirme qu'il renonce au droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'un lot.

## Chapitre X

### Hygiène - Salubrité - Esthétique

#### Article 23

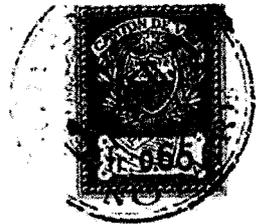
Chaque copropriétaire déclare se soumettre aux règlements et lois édictés tant par la Commune de Morges que par l'Etat de Vaud, en matière d'hygiène, salubrité et esthétique pour les silos à voitures souterrains.

## Chapitre XI

#### Article 24

Les parties soumettront à un tribunal arbitral de trois membres siégeant à Morges, les litiges qui pourraient s'élever entre elles à propos de la présente convention, de son interprétation et de son exécution, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges aux tribunaux ordinaires.

Le tribunal se prononcera souverainement, en s'inspirant au besoin de l'esprit que les parties ont apporté à l'élaboration de cette convention. Sa décision sera sans recours.



Chacune des parties désignera un membre du tribunal, le troisième étant désigné par les deux membres choisis, ou, à défaut d'entente entre elles, par le Président du Tribunal civil du district de Morges.

Les dispositions sur l'arbitrage du Code de procédure vaudois sont applicables.

## Chapitre XII

### Divers

#### Article 25

La majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des quote-parts, peut modifier et compléter le présent règlement.

#### Article 26

Toutes décisions de l'assemblée peuvent être remplacées par l'assentiment écrit de tous les copropriétaires.

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée obligent tous les copropriétaires, même les opposants, et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Chaque copropriétaire pourra demander à l'administrateur qu'il lui soit délivré une copie du procès-verbal de l'assemblée.

#### Article 27

Les parties déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal civil du district de Morges.

#### Article 28

Le présent règlement de propriété par étage sera inscrit au Registre foncier.

#### Article 29

Le présent règlement sera adopté chaque année à la jurisprudence par l'assemblée des copropriétaires.

Pour les cas non ici prévus, les parties s'en réfèrent aux dispositions légales en la matière.

Morges, le 14 décembre 1970.-  
(signé) Rinderknecht.-

----

Légalisation no 1493.- Le notaire Roger Ramelet, à Morges, soussigné, atteste l'authenticité de la signature "Rinderknecht" apposée d'autre part par M. Johann-Heinrich Rinderknecht à Morges.  
Morges, le quatorze décembre mil neuf cent septante.  
(signé) R. Ramelet, not. LS



TABLEAU DES PARTS DE COPROPRIETE

Garage-Boxes " Résidences de la Côte "

Chemin de la Chcnailletaz, Morges

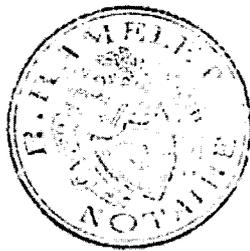
Lot No.	Situation	Désignation	No du boxe	Quote-part
1	1er sous-sol	boxe	1	40/1000
2	" "	"	2	40/1000
3	" "	"	3	40/1000
4	" "	"	4	40/1000
5	" "	"	5	40/1000
6	" "	"	6	40/1000
7	" "	"	7	40/1000
8	" "	"	8	40/1000
9	" "	"	9	40/1000
10	" "	"	10	40/1000
11	" "	"	11	40/1000
12	" "	"	12	40/1000
13	" "	"	13	40/1000
14	" "	"	14	40/1000
15	" "	"	15	40/1000
16	" "	"	16	40/1000
17	" "	"	17	40/1000
<del>18</del>	<del>" "</del>	<del>"</del>	<del>18</del>	<del>40/1000</del> No 176146
19	" "	"	19	40/1000
20	" "	"	20	40/1000
21	" "	"	21	40/1000
22	" "	"	22	40/1000
23	" "	"	23	40/1000
24	" "	"	24	40/1000
25	" "	"	25	40/1000
<del>27</del>	<del>" "</del>	<del>"</del>	<del>27</del>	<del>40/1000</del> No 17614
				<u>1000/1000</u> =====

Brevet no 353.-

V I D I M U S

Je soussigné Roger Ramelet, notaire à Morges, résidant à Morges, atteste, après collationnement, que le présent règlement de propriété par étage est en tous points conforme à l'original qui est annexé à ma minute no 2'679.

DONT ACTE,  
délivré en brevet, à Morges, le vingt et un décembre mil neuf cent se-  
tante.



*R. Ramelet*  
—  
r