REGLEMENT
DE
PROPRIETE PAR ETAGE

« Les Résidences de la Côte N° 50 et 60 »
1110 Morges

Règlement approuvé à l'unanimité lors de
l'assemblée générale du 5 décembre 2022

CHAPITRE UN

Objet et limite du droit

1.1. Préambule

La propriété par étage de l'immeuble « Les Résidences de la Côte N^{os} 50 et 60 » est un immeuble résidentiel de onze étages sur rez-de-chaussée, de haut standing jouissant d'une situation privilégiée, disposant d'un grand rez-de-chaussée réservé à la réception, salles de réunions et conférences, un fitness, une salle de tennis de table, une salle de billard, un bureau de conciergerie, ainsi que des bassins de piscines intérieure et extérieure avec solarium, vestiaires et casiers de rangement privés, et offrant un vaste garage souterrain privé. Cette propriété par étage est régie par le présent règlement d'utilisation et d'administration et par les articles 712 a à 712 t du C.C.S.

1.2. Désignation

Ce règlement, qui est mentionné au Registre foncier, concerne le bien-fonds ci-après désigné

COMMUNE DE MORGES

Bâtiment de onze étages sur rez-de chaussée, N° 2766

érigé sur la parcelle No 1389

1.3. Parts de propriété

L'immeuble est divisé en 59 parts de propriété numérotées de 1 à 59

Chaque part de propriété comporte :

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

CHAPITRE DEUX

Parties communes

2.1. Parties communes par définition

Les parties communes par définition sont celles qui du fait de leur nature même ou de par la loi ne peuvent servir qu'à l'usage commun de tous les copropriétaires.

Elles comprennent ;

- le sol du bien-fonds ;
- les fondations ;
- les murs de façade, murs porteurs, de soutènement et de refend ;

- le gros œuvre des planchers et plafonds ;
- la couverture des immeubles, le câblage interne de l'immeuble jusqu'au raccordement dans les parties privées ;
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central et d'égout jusqu'à leur raccordement dans les parties privées ;
- les canaux de fumée et de ventilation, les cheminées, sauf leur encadrement et leur dessus, a l'exclusion de la partie de ces canalisations comprise à l'intérieur des parties privées et affectée à l'usage exclusif et particulier de celles-ci ;
- les chaudières, et tous appareils du chauffage central et du service d'eau chaude à destination collective, les locaux comprenant ces appareils ;
- les buanderies, les étendages, les machines à laver et séchoirs ;
- les ascenseurs, les câbles et machines ainsi que les cabines contenant les machineries ;
- les portes de l'immeuble, des vestibules, et des locaux d'usage commun ou de service ;
- les soutes et les réserves de combustibles ;
- le hall d'entrée, les boîtes aux lettres ;
- les vestibules ;
- les escaliers ;
- leur cage ;
- les paliers et tous autres locaux d'usage commun, ou de service ;
- l'abri de protection civile dans lequel les caves sont réparties ;
- toutes les parties intégrantes et accessoires des locaux et installations communes ;
- tous les compteurs individuels servant à la répartition des charges communes, même s'ils sont situés à l'intérieur des parties privées.

Cette énumération n'est pas limitative.

2.2 Parties communes par affectation

Sont réputées parties communes par affectation les parties de l'immeuble que les copropriétaires affectent, soit à un service commun de l'immeuble, soit à la location. Sont notamment considérées comme parties communes par affectation :

- l'appartement portant le N° 164 sis au 1er étage
- les piscines et les locaux d'exploitation (vestiaires, W.-C., machinerie, etc.)
- le local portant le N° 002 sis au rez-de-chaussée
- le local portant le N° 001 sis au rez-de-chaussée

Il est précisé

- que l'appartement N° 164 est destiné au logement du concierge et qu'il restera partie commune sans que les propriétaires d'appartement puissent en jouir autrement que par les services de conciergerie mis à leur disposition de cette manière par l'encaissement d'un loyer ;
- que le local N° 001 sert de loge de réception.

2.3. Usage des parties communes

Chaque copropriétaire usera librement mais normalement, avec soin et personnellement, conformément au règlement de maison, des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté.

D'une manière générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou grèveront la propriété.

Les dégradations faites aux parties communes par le fait d'un copropriétaire ou d'une personne dont il est responsable (locataire, membre de la famille, personnel, soit du copropriétaire, soit d'un locataire) seront réparées entièrement aux frais du copropriétaire en cause.

2.4. Services communs

La conciergerie de l'immeuble sera confiée à un concierge logé dans l'appartement N° 164.

Le loyer dû par le concierge pour son logement et sa rémunération pour le travail de conciergerie seront fixés par l'administrateur, lequel établira également un cahier des charges du concierge. Ledit cahier des charges sera communiqué aux copropriétaires.

L'utilisation et l'exploitation des piscines seront déterminées par l'administrateur, lequel établira un règlement qui sera communiqué aux copropriétaires.

2.5. Assurances

Outre l'assurance incendie obligatoire, le bâtiment fera l'objet d'une assurance contre les dégâts d'eau et contre la responsabilité civile. L'assurance contre l'incendie comprendra la valeur à neuf.

En cas de destruction partielle du bâtiment et de reconstruction, le coût de reconstruction sera réparti comme suit :

- pour les parties communes, le coût, après déduction de la somme proportionnelle y afférente de l'indemnité globale, sera réparti entre les copropriétaires au prorata de la valeur de leurs parts ;
- pour les parties privées, le coût, après déduction de la somme proportionnelle y afférente de l'indemnité globale, sera supporté par chaque propriétaire d'appartement reconstruit ou séparé.

CHAPITRE TROIS

Parties privées ou parts

3.1. Définition

Les parties privées sont les parts affectées à l'usage exclusif des copropriétaires ; elles sont constituées par les locaux compris dans la part de chaque copropriétaire, avec leurs parties intégrantes et accessoires, soit :

- les carrelages, dalles, et en général tous les revêtements et enduits ;
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- les cloisons à l'intérieur de la part avec leurs portes ;
- les séparations entre les appartements quand elles ne font pas partie du gros œuvre ;
- les fenêtres et portes-fenêtres ;
- les persiennes, volets, stores ;
- les appuis de fenêtres, balcons particuliers, les portes palières, et leurs dispositifs de sonnerie ;
- les canalisations intérieures depuis leur embranchement, à l'exception des conduites de transit ;
- les radiateurs de chauffage central ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette, des WC et des cuisines ;
- les placards et penderies ;

- l'encadrement et le dessus des cheminées ;
- les glaces ;

et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'intégrité, la solidité, la structure ou l'harmonie intérieure ou extérieure du bâtiment, ni limiter les droits identiques des autres copropriétaires.

L'énumération ci-dessus n'est pas limitative.

3.2. Usage

3.2.1. Règle générale

Chaque copropriétaire a le droit d'utiliser et d'aménager intérieurement comme bon lui semble les parties dont il a l'administration et la jouissance exclusive, à la condition :

- de ne pas restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires, d'avoir envers eux les égards qui sont d'usage et de ne pas nuire aux intérêts de la communauté de ceux-ci ;
- de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'harmonie de l'immeuble, ou en modifier l'aspect extérieur, de ne pas endommager les parties et installations communes et de n'en pas entraver l'utilisation ;
- de ne pas modifier l'affectation d'un lot par des aménagements permettant l'occupation par plusieurs ménages distincts ou un usage purement commercial ou administratif ;
- de respecter le règlement de maison, les lois et les usages locatifs.

3.2.2. Modifications, travaux

Chaque copropriétaire peut modifier la disposition intérieure de sa part ; toutefois chaque appartement est indivisible.

Les travaux effectués dans l'immeuble, que ce soit dans les parties communes ou dans les appartements, ne peuvent se faire que les jours ouvrables, du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 13h30 à 17h. Les travaux ne sont pas autorisés entre Noël et Nouvel-An. Tous les travaux qui touchent les réseaux électriques, l'eau sanitaire et le chauffage doivent être annoncés à l'avance à l'administrateur pour accord écrit, au minimum 15 jours ouvrables avant le début des travaux.

De même, les travaux de rénovation ou de modification d'appartements doivent être annoncés pour accord à l'administrateur. La demande doit être accompagnée d'un descriptif des travaux envisagés et du planning de leur réalisation. L'administrateur soumettra également les demandes à l'approbation du comité de la PPE.

Aucune atteinte aux murs porteurs n'est autorisée sans obtenir l'aval écrit d'un ingénieur civil, aux frais du propriétaire, et transmis pour accord écrit à l'administrateur au minimum 30 jours ouvrables avant le début des travaux.

Les travaux qui touchent les parties communes doivent être obligatoirement réalisés, aux frais du propriétaire, par une entreprise agréée par l'administrateur.

3.2.3. Affectation

Les appartements seront affectés à l'habitation ou à l'exercice de professions libérales, à l'exclusion de tout commerce ou artisanat, sauf disposition spéciale.

Les appartements seront occupés bourgeoisement, c'est-à-dire en tant que résidences principales ou secondaires de leurs propriétaires ou locataires, et non comme siège d'une quelconque activité commerciale ou professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale est toléré uniquement dans la mesure où cela ne nuit pas à la bonne tenue, la sécurité et la tranquillité de l'immeuble et qu'il n'en résulte aucune gêne aux autres habitants de l'immeuble, notamment par du bruit, des odeurs, des trépidations, des vibrations ou un va-et-vient de personnes ne résidant pas dans la PPE.

Chaque lot est indivisible, et ne peut être pourvu que d'une seule cuisine ou kitchenette et d'au moins une salle de bain. Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires. (Art. 712)

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leur personnel, de leurs locataires ou de leurs animaux.

3.2.4. Bruit, trépidations odeurs

L'usage des appareils de radio, de télévision et autres, ainsi que des instruments de musique, est autorisé sous réserve de l'observation du règlement de maison, des règlements de ville et de police, et sous réserve que le bruit ne trouble pas la tranquillité des voisins

L'usage de toute machine causant des trépidations est interdit.

Il est interdit de laisser se répandre des odeurs incommodantes pour les voisins.

3.2.5. Fenêtres et balcons

II ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés ou posés à l'intérieur des balcons, sur des fonds étanches, de façon à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance de balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites provenant de leur fait, directement ou indirectement, des aménagements, plantations ou installations quelconques qu'ils auront effectués. Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

3.2.6. Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les stores, les fenêtres, les balustrades, les balcons, les rampes et barres d'appui de ceux-ci, les peintures extérieures et d'une façon générale tout ce qui peut affecter l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés sans le consentement de l'administrateur, bien qu'il s'agisse de parties privées.

3.2.7. Toiles de tentes

Les toiles de tentes sont obligatoires. Leur couleur et qualité seront fixées par l'administrateur. Elles devront être maintenues en bon état et remplacées si l'administrateur le déclare nécessaire.

3.2.8. Antennes

L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

3.2.9. Enseignes

Aucun drapeau, enseigne, banderole, logo ou écriteau quelconque ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble.

3.2.10. Réparations, vérifications, accès des ouvriers

Les copropriétaires souffriront sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux parties communes, qu'elle qu'en soit la durée, et si besoin est, ils livreront accès à l'administrateur, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de décider, de surveiller ou d'exécuter ces travaux.

3.2.11. Libre accès

En cas d'absence de plus de 48 heures, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement au concierge ou à l'administrateur, qui seront en droit de pénétrer dans les locaux pour parer aux cas urgents. A défaut de mettre une clef à disposition, chaque résident a la responsabilité de fournir au concierge et à l'administrateur les coordonnées d'une personne de confiance disposant d'une clef et d'éventuels codes de désactivation d'alarme, au cas où une intervention urgente est nécessaire dans son appartement en son absence.

3.2.12. Entretien des canalisations d'eau et de l' appareillage

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

3.2.13. Responsabilités

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entrainées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses locataires ou par le fait d'un bien dont il est responsable.

3.2.14. Ramonage

Les cheminées et les appareils qu'elles desservent devront être ramonées suivant les règlements d'usage.

3.2.15. Surcharge des planchers

Chaque propriétaire ou locataire a la responsabilité de s'assurer qu'aucun objet lourd (p.ex. coffre-fort, aquarium) ne dépasse la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

3.2.16. Entretien

Chaque copropriétaire est tenu d'entretenir et de maintenir en état ses locaux et leurs parties intégrantes et accessoires, de manière à assurer la solidité, le bon état et l'harmonie de l'immeuble.

3.2.17 Carence d'un copropriétaire

Au cas où un copropriétaire n'exécuterait pas les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement prévus dans le présent chapitre, ces travaux pourront être exécutés à ses frais par les soins de l'administrateur.

3.3. Location, usufruit, droit d'habitation

3.3.1. Location

Les copropriétaires sont en droit de louer leurs parts meublées ou non, à la condition que l'administrateur soit préalablement informé d'une mise en location ou d'un changement de locataire, ainsi que du nom et de la date d'arrivée prévue d'un nouveau locataire.

Afin de préserver le caractère résidentiel de l'immeuble, la durée minimale des baux de location doit être d'au moins six mois. Dans le cas où un bail doit être résilié avant l'échéance de six mois, une nouvelle location ne sera autorisée que six mois après le début de la location précédente.

Toute sous-location, complète ou partielle, est interdite, y compris la colocation.

L'affectation prévue sous chiffre 3.2.3. sera observée.

Chaque copropriétaire a la responsabilité de transmettre à son locataire une copie du règlement de maison et de veiller à ce que celui-ci soit scrupuleusement respecté.

L'administrateur aura le droit, en tout temps le cas échéant de contraindre le copropriétaire à dénoncer le bail, pour de justes motifs et à la requête de la majorité des copropriétaires.

3.3.2. Responsabilité solidaire

Le copropriétaire qui n'occupera pas personnellement son appartement sera solidairement responsable avec l'occupant (locataire, usufruitier, bénéficiaire d'un droit d'habitation) de la quote-part de l'appartement aux dépenses de chauffage ou des services communs.

3.4. Assurances

Indépendamment des assurances générales de l'immeuble, chaque copropriétaire sera assuré pour sa part contre les dégâts d'eau et contre la responsabilité civile. Ces assurances seront conclues par les soins de l'administrateur.

Si du fait d'installations particulières dans sa part un copropriétaire crée une aggravation de risque ayant pour conséquence des majorations de primes pour des assurances générales de l'immeuble ou des assurances de parties privées, il devra supporter la charge des suppléments de primes.

3.5. Modifications

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des locaux, en céder à des copropriétaires et en conséquence modifier la quote-part des charges de toute nature y afférente à la condition que le total reste inchangé et sous réserve des dispositions des articles 712 a, alinéa 2 et 712 e al. 2 CCS.

Chaque copropriétaire de plusieurs parts contiguës jouira de la faculté d'en modifier la composition, sous les mêmes conditions.

Avant d'être exécutées, toutes modifications devront être portées à la connaissance de l'administrateur qui les soumettra à l'assemblée générale s'il estime qu'elles lèsent les intérêts d'autres copropriétaires ou de l'ensemble de l'immeuble. Les transformations ne pourront en conséquence être commencées si l'administrateur y fait opposition.

3.6. Registre des lots

L'administrateur tiendra un registre des lots qui mentionnera le nom et le domicile de chaque copropriétaire, le numéro de la part, sa nature, sa situation et les transferts qui s'y rapportent.

CHAPITRE QUATRE

Contributions aux charges communes

4.1. Frais généraux

Les frais généraux seront supportés par les copropriétaires proportionnellement à la valeur de leurs parts.

Les frais généraux comprennent notamment

- les dépenses d'entretien et d'exploitation courantes ;
- les réparations et restaurations des parties communes de l'immeuble, ainsi que les installations d'usage commun ;
- les impôts et autres contributions de droit public incombant à l'ensemble des copropriétaires ;
- les primes des assurances générales de la propriété (incendie, dégâts d'eau, R.C., éventuellement d'autres assurances) ;
- les frais de conciergerie ;
- les frais d'administration ;
- la réfection des peintures ou tout autre entretien des parties privées faisant l'objet d'une opération d'ensemble.

4.2. Chauffage, buanderie

Les frais de chauffage, éventuellement d'eau chaude, d'électricité, seront repartis dans la même proportion que les frais généraux. II en sera de même des frais d'entretien des buanderies, machines à laver ou autres.

4.3. Rénovation

Le fonds de rénovation est destiné à couvrir les travaux importants incombant à l'ensemble des copropriétaires, tels que ravalement des façades, réfection des toitures, des ferblanteries, remplacement des installations d'usage commun, etc.

La contribution se répartit dans la même proportion que les frais généraux.

4.4. Paiement des contributions

L'administrateur calculera les contributions et fixera les échéances de paiement.

Les contributions sont payables sans frais à l'administrateur.

L'intérêt de retard est de 5 %.

Le présent règlement vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 L.P. pour toutes les contributions prévues dans le présent règlement.

CHAPITRE CINQ

Assemblée générale

5.1. Composition

L'assemblée générale est composée de tous les propriétaires de parts.

5.2. Compétences

L'assemblée générale des copropriétaires est le pouvoir suprême de la communauté ; elle a les attributions suivantes

a) Elle règle les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur.

b) Elle nomme et révoque l'administrateur et surveille son activité ; elle fixe sa rémunération et ses compétences ; elle établit son contrat.

c) Elle approuve chaque année les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires.

d) Elle approuve le programme d'activité et le budget présentés par l'administrateur.

e) Elle prend toutes décisions sur les polices d'assurances pour les parties communes.

f) Elle adopte et modifie le règlement de copropriété et le règlement de maison.

g) Elle nomme et révoque l'organe de contrôle.

h) Elle élit, si elle l'estime utile, un comité de copropriétaires ou un délégué, dont elle détermine les tâches qui peuvent être définies dans un règlement ad hoc.

i) Elle donne décharge à l'administrateur, à l'organe de contrôle et au comité.

j) Elle arrête les mesures nécessaires pour assurer le maintien de la valeur des immeubles et garantir l'utilisation normale du bâtiment.

k) Elle décide l'exécution des travaux nécessaires, des travaux utiles, et des travaux d'embellissement.

l) Elle autorise l'administrateur à agir en justice au nom des copropriétaires.

5.3. Convocations

L'assemblée générale est convoquée par l'administrateur.

Elle peut également être convoquée par l'organe de contrôle, ou par trois copropriétaires. L'assemblée générale est convoquée au cours du dernier trimestre de chaque année pour prendre connaissance des comptes et du rapport de l'exercice écoulé, ainsi que des projets proposés et du budget de l'exercice à venir.

D'autres assemblées sont convoquées en cours d'année selon les besoins.

L'assemblée est convoquée par lettre adressée au domicile de chaque copropriétaire quinze jours à l'avance. La convocation contient la date, l'heure, le lieu de la réunion et l'ordre du jour.

L'assemblée ne peut délibérer sur des objets ne figurant pas à l'ordre du jour, sauf sur la proposition faite en séance de convoquer une assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale se réunit à Morges, au lieu fixé par l'administrateur, ou par la ou les personnes qui la convoquent.

En vue de la convocation, chaque copropriétaire est tenu de communiquer ses changements d'adresses à l'administrateur. Est valable toute convocation expédiée à la dernière adresse communiquée à l'administrateur.

5.4. Participation

Chaque copropriétaire peut être représenté par un membre de sa famille (conjoint, ascendant ou descendant), le cas échéant par son représentant légal, ou enfin par un autre copropriétaire. Le mandataire sera muni d'un pouvoir écrit.

S'il y a plusieurs copropriétaires pour une part, ils n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant unique qui participe seul à l'assemblée.

Si un copropriétaire a plusieurs parts, il n'a qu'une voix.

L'administrateur participe à l'assemblée avec voix consultative. S'il est copropriétaire, il a voix délibérative, sauf en ce qui concerne sa réélection et la décharge de ses fonctions.

Le copropriétaire et l'usufruitier d'un lot s'entendent sur l'exercice du droit de vote, sinon l'usufruitier vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de construction qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

5.5. Organisation de l'assemblée

L'assemblée générale élit son président, son secrétaire, et un scrutateur. Le président et le scrutateur doivent être copropriétaires. L'administrateur (ou un tiers) peut assurer la présidence et le secrétariat si la majorité de l'assemblée donne son accord.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les décisions de l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux signés du président de la séance et du secrétaire. Copie de ces procès-verbaux est adressée à tous les copropriétaires qui disposent de deux semaines pour manifester leur éventuel désaccord. Passé ce délai, le procès-verbal est réputé adopté.

5.6. Quorum

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, 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, qui peut se tenir au plus tôt, dix jours après la première.

La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires sont présents ou représentés.

5.7. Majorité

5.7.1. Règle générale

L'assemblée des copropriétaires prend ses décisions et procède aux élections à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

5.7.2. Modification du règlement

La modification du règlement requiert la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.

5.8. Décisions par circulation

Sont réputées décisions de l'assemblée générale, les décisions prises par circulation et auxquelles ont adhéré les propriétaires de toutes les parts.

CHAPITRE SIX

Administrateur

6.1. Eligibilité

L'assemblée générale élit pour une année un administrateur, qui est rééligible.

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

Le mandat de l'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée conformément aux règles concernant le mandat.

Le décès, l'incapacité ou la faillite d'un copropriétaire ne mettent pas fin au mandat de l'administrateur.

6.2. Compétences

L'administrateur exécute tous les actes courants d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires, soit notamment :

a) il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage ou faire cesser un trouble. Pour les travaux qui ne peuvent être considérés comme courants, l'administrateur ne peut les faire exécuter qu'après autorisation de l'assemblée, sauf en cas d'urgence, mais à charge dans ce cas de convoquer aussitôt l'assemblée pour lui en donner avis et obtenir ratification ;

b) il fixe et perçoit les contributions et provisions 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 ;

c) il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires ; il assure le paiement de toutes les charges communes ;

d) il veille à ce que les droits des copropriétaires soient exercés conformément à la loi, au présent règlement, et au règlement de maison ;

e) il engage le concierge, établit son contrat, et il est seul habilité à lui donner des ordres ou à le congédier ;

f) il fait chaque année un rapport à l'assemblée sur la gestion, et lui soumet les comptes de l'exercice écoulé ;

g) sur leur demande, il renseigne les copropriétaires sur les questions d'intérêt commun et met à leur disposition les livres et documents justificatifs ;

h) en cas de modification du présent règlement, ou des parts, il fait le nécessaire pour la mise à jour au Registre foncier ;

i) il loue les locaux et emplacements communs susceptibles d'être loués pour autant que l'assemblée des copropriétaires ait donné son accord ;

j) il place les contributions versées par les copropriétaires sur un compte-courant bancaire, ou sur un compte ou un livret de dépôt ou d'épargne ouvert au nom de la communauté des copropriétaires et dont il dispose par sa signature individuelle ;

k) il tient la comptabilité de l'immeuble et veille à la conservation de tous documents et plans intéressant les immeubles ;

l) il peut sous sa responsabilité conférer des pouvoirs spéciaux à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés ;

m) au cas où un copropriétaire ne paie pas ses contributions, l'administrateur a tous pouvoirs pour obtenir le paiement des sommes dues, tant par lui personnellement que par ses locataires ou autres. A ce titre, il représente valablement l'ensemble des copropriétaires dans tous les actes de la procédure de poursuite, de la requête en inscription d'hypothèque légale et de l'exercice du droit de rétention.

6.3. Représentation envers les tiers

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

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. Sont notamment réputés cas d'urgence l'opposition de l'administrateur à des travaux non autorisés et ses interventions en matière d'inscription d'hypothèque légale et d'exercice du droit de rétention.

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

CHAPITRE SEPT

Organe de contrôle

7.1. Désignation

L'assemblée générale élit pour un an un organe de contrôle financier composé de deux personnes qui peuvent être des copropriétaires ou des tiers (personnes physiques ou morales) ; elle peut désigner un suppléant.

7.2. Compétences

L'organe de contrôle recherche si les comptes sont conformes aux livres, et si ces derniers sont tenus avec exactitude.

L'administrateur lui remet, en temps utile, pour l'accomplissement de cette tâche, les livres et les pièces justificatives. Il le renseigne à sa requête sur toutes affaires concernant les immeubles.

L'organe de contrôle soumet à l'assemblée générale un rapport sur la vérification du compte de pertes et profits et du bilan.

CHAPITRE HUIT

Fin de la copropriété et exclusion

8.1. Fin de la copropriété

La propriété par étages prend fin par la radiation de l'inscription au Registre foncier, ainsi que par la perte totale du bâtiment.

La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à Ia propriété par étages.

Chaque copropriétaire peut demander Ia dissolution de la propriété par étages lorsque le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur.

Les dispositions de l'article 712 f du Code civil sont réservées.

8.2. Exclusion

Le copropriétaire peut être exclu de Ia communauté par décision judiciaire lorsque par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

Les articles 649 b et c du Code civil sont réserves.

CHAPITRE NEUF

Divers

9.1. Droit de préemption et d'opposition (art. 712 c C.C.S.)

Les copropriétaires n'ont pas de droit de préemption et d'opposition contre tout tiers acquéreur d'une part.

9.2. Arbitrage

Tous les litiges (exclusion comprise) qui pourraient s'élever entre les copropriétaires à propos du présent règlement, de son interprétation ou de son exécution, seront soumis à un tribunal arbitral de trois membres siégeant à Morges. Les arbitres, s'ils ne sont pas désignés d'un commun accord par les parties, seront nommés et remplacés par le président du Tribunal du district de Morges, ou par le président de la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud, conformément aux dispositions de l'article 504 du Code de procédure civile.

Les dispositions du Code de procédure civile vaudois en vigueur au moment du litige sont applicables.

9.3. Election de domicile

Les copropriétaires et les titulaires de droits réels sur les parts font élection de domicile attributif de for et de juridiction à Morges, pour tout ce qui concerne les rapports de droit résultant entre eux du fait de leur copropriété.

_____

Ce règlement, avec des modifications éventuelles, est mentionné au Registre foncier. Il a une obligation pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété implique l'acceptation du règlement.

Morges, le cinq décembre deux mille vingt deux.

JACQUES LUGRIN SA

Thierry Martin, administrateur