

Etude Stahl Péquignot Lorenz Calame

avocats et notaire

à Neuchâtel

Règlement de copropriété

« Derrière-Tête-de-Ran »

* *
*

Règlement d'administration et d'utilisation

* *
*

Chapitre I

Objet et limite du droit

Article 1 : bases légales

La copropriété du bien-fonds 1358, plan folio 17, Derrière-Tête-de-Ran, de 14'463 m² du cadastre des Hauts-Geneveys est régie par le présent règlement d'administration et d'utilisation, ainsi que par les art. 647ss du Code civil suisse.

Article 2 : force obligatoire

Ce règlement fait l'objet d'une mention au Registre foncier de l'arrondissement des Montagnes et du Val-de-Ruz. Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne, de plein droit, l'acceptation du règlement.

Article 3 : objet

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds désigné au cadastre des Hauts-Geneveys, sous bien-fonds 1358, au lieu-dit « Derrière-Tête-de-Ran ».

Chapitre II

Parts de copropriété

Article 4 : quotes-parts

Le bien-fonds 1358 est divisé en 15 parts de copropriétés égales représentant chacune 1/15 immatriculés au Registre foncier sous feuillets : nos 1359, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, et 1367.

Chapitre III

Usage et jouissance de la copropriété

Article 5 : en général

Chaque copropriétaire peut user de la copropriété conformément à sa destination, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et les intérêts de la communauté.

Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés à la copropriété dont il a connaissance.

Article 6 : en particulier

a) Chemin d'accès

Chaque copropriétaire pourra utiliser les chemins tracés sur la copropriété.

Parallèlement, chaque copropriétaire veillera à ce que lui-même, ses ayants droits, locataires, visiteurs, ne stationnent aucun véhicule sur la copropriété.

Chaque copropriétaire et propriétaire de parcelle pourra tracer, à ses frais, des pistes en chaille permettant d'accéder à sa ou ses parcelles, conformément au plan de quartier.

La remise en état des chemins existants abîmés pour accéder aux nouvelles constructions sera prise en charge par le propriétaire de ladite construction.

La mise en état finale des chemins (hors chemins d'accès directs aux parcelles) sera décidée par l'assemblée des copropriétaires et financée par l'ensemble des copropriétaires, proportionnellement au nombre de parcelles qu'ils possèdent.

b) Dépôt

Aucun copropriétaire ne peut déposer, temporairement ou à demeure, quoi que ce soit (tels que objets mobiliers, matériaux, déchets) sur la surface de la copropriété.

L'enlèvement de tels objets ou des véhicules stationnés sur la copropriété se fera à la charge du copropriétaire responsable.

c) Déchets divers

Les copropriétaires déposeront leurs déchets et ordures ménagères dans le site prévu à cet effet par la Commune des Hauts-Geneveys et en aucun cas sur la copropriété.

d) Antenne parabolique

Une antenne parabolique commune est érigée au profit des copropriétaires qui ne pourront poser aucune antenne sur leur bâtiment respectif.

Une taxe de participation de **CHF 1'000.-** devra être versée par bâtiment désirant se raccorder à BRB Sàrl, les frais de raccordement étant pris en charge par chaque copropriétaire.

L'entretien, les réparations et les charges sont à la charge, à parts égales, des propriétaires des parcelles raccordées.

Les copropriétaires raccordés verseront au propriétaire du chalet numéro 8 un montant forfaitaire global annuel de **CHF 500.-** pour la consommation de l'électricité alimentant les paraboles et leur système de dégivrage.

e) Domages divers

Les dommages causés par un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux, seront réparés à ses frais.

f) Servitudes

Les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la copropriété.

g) Clôtures

Les copropriétaires pourront clôturer leurs fonds conformément au plan de quartier.

Le copropriétaire, propriétaire des fonds 1364 et 1368, pourra clôturer ses fonds conformément au plan annexé (tracé rouge) mais devra se conformer au plan de quartier et aux autres dispositions légales et règlementaires.

Chapitre IV

Charges et frais communs

Article 7 : définition, répartition

Les définitions des charges et frais communs, ainsi que leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.

Article 8 : contributions

Chaque copropriétaire doit verser, en main de l'administrateur sur le compte bancaire de la communauté, dans les quinze premiers jours de chaque trimestre une avance sur sa contribution aux charges communes.

Ces avances sont fixées, chaque année, par l'assemblée des copropriétaires.

Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les trente jours qui suivent l'approbation des comptes par l'assemblée.

S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires, qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés, sont redevables d'un intérêt moratoire de 6 % l'an.

En outre, l'administrateur, en vertu de l'art. 712i, al. 2 du Code civil suisse, peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur.

Article 9 : charges

Les charges et frais communs comportent notamment :

- a) Les dépenses nécessaires à l'entretien courant, aux réparations et réfections des ouvrages et installations communs.
- b) Les frais d'administration générale, ainsi que la rémunération de l'administrateur.
- c) Les contributions de droit public et les taxes incombant à l'ensemble des copropriétaires.
- d) Les primes d'assurances collectives, notamment de l'assurance responsabilité civile.

Ces frais sont répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs parts.

Pour les charges citées sous a), les frais sont répartis proportionnellement au nombre de parcelles construites.

Un décompte annuel est établi.

Article 10 : déneigement

Dans la mesure du possible, les routes tracées sur la copropriété seront déneigées. Les frais seront répartis à parts égales entre tous les propriétaires de parcelles construites.

Article 11 : eau

Conformément aux servitudes, la copropriété paiera les frais d'eau potable aux propriétaires des fonds servant (art. 1677, 1678, 1686). Elle refacturera l'eau aux utilisateurs conformément aux quantités utilisées par chacun d'eux.

Article 12 : assurances

La copropriété a l'obligation de s'assurer en responsabilité civile. L'administrateur est chargé de contracter la police au nom de la communauté.

Malgré cela, il est recommandé aux copropriétaires de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile, ainsi que toutes les assurances nécessaires pour les parcelles dont ils sont eux-mêmes propriétaires.

Article 13 : fonds de rénovation

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

Ce fonds est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée des copropriétaires et obligatoire pour chacun d'eux.

L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds.

Article 14 : participation de tiers

La copropriété pourra autoriser des tiers intéressés par les chemins d'accès, les services industriels, l'eau, etc. à utiliser ces infrastructures aux conditions et tarifs décidés par elle.

Chapitre V

Organisation

Article 15 : organes de la communauté

Les organes de la communauté sont :

- A) L'assemblée des copropriétaires.
- B) L'administrateur.
- C) Le contrôle.

A. L'assemblée des copropriétaires

Article 16 : compétences

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

Article 17 : réunion, présidence

L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture des comptes annuels. Elle est présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

Article 18 : convocations et communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur au moins vingt (20) jours à l'avance, par lettre adressée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins dix (10) jours avant l'assemblée.

L'administrateur a l'obligation de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires, suite à la demande écrite de copropriétaires, réunissant entre eux au moins le 25 % des parts.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation (assemblée universelle). Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. A défaut, l'article 35 du présent règlement est applicable. Toute communication ou convocation, faite à cette adresse, sera réputée valable.

Article 19 : procès-verbal

Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.

Article 20 : exercice du droit de vote

Lorsque plusieurs personnes sont collectivement propriétaires d'une part de copropriété, elles n'ont qu'une voix, correspondant à leur part et elles l'expriment par un représentant.

Chaque part de copropriété donne droit à une voix.

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires (« décision par voie de circulation »).

L'administrateur non copropriétaire n'a qu'une voix consultative.

Article 21 : représentation

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne, moyennant procuration écrite, déposée en main de l'administrateur.

Article 22 : quorum

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés. Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée doit être convoquée et peut se tenir, au plus tôt, dix jours après la première. La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers des copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés. S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habilitée à prendre des décisions, chacun des copropriétaires ou l'administrateur peut demander au juge du lieu de situation de l'immeuble, d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Article 23 : majorités

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité relative des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).

Article 24 : majorité relative

La majorité relative des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, sous réserve de l'art. 647b du Code civil suisse,
- b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'art. 647b du Code civil suisse étant réservé,
- c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur,
- d) approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires,

- e) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation et aux charges,
- f) donner décharge à l'administrateur et au contrôleur aux comptes,
- g) conclure les polices d'assurances d'intérêt commun (article 12 du présent règlement étant toutefois réservé),
- h) désigner l'organe de contrôle.

Article 25 : majorité absolue

La majorité absolue de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CCS),
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649b al. 2 CCS),

Article 26 : double majorité ou majorité qualifiée

La majorité absolue de tous les copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la valeur des quotes-parts, est nécessaire pour :

- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (art. 712g al. 3 CCS),
- b) les actes d'administration importants (art. 647b CCS) et
- c) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647d CCS).

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de sa propriété individuelle selon sa destination actuelle ou qui en compromettraient le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

Dans le cas où 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, lesdites modifications ne pourront être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part de frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être équitablement demandé.

Article 27 : unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de l'immeuble (art. 648 al. 2 CCS).

B. L'administrateur

Article 28 : élection

L'assemblée élit un ou plusieurs administrateur(s) pour une année. Ce peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique, une société commerciale ou une personne morale. Il est rééligible. L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages intérêts éventuels.

Article 29 : attributions

L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

- a) il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires,
- b) il prend toutes les mesures urgentes requises pour éviter ou réparer un dommage voire pour faire cesser un trouble,
- c) il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse la facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovation,
- d) il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires; il utilise un compte bancaire pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires,
- e) il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge de l'ensemble des copropriétaires, des réparations aux parties communes et des dépenses d'entretien de celles-ci,

- f) il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles,
- g) il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires,
- h) il renseigne les copropriétaires, qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble,
- i) il convoque une assemblée extraordinaire des copropriétaires chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande de copropriétaires (représentant au moins le 25 % des parts),
- j) il doit contracter une assurance responsabilité civile pour la copropriété,
- k) il veille à ce que la loi et le présent règlement soient observés,
- l) il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation ou du fonds de rénovation,

Article 30 : représentation

L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration de la copropriété 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).

Article 31 : notifications

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

C. Le contrôle

Article 32 : contrôleur(s) aux comptes

L'assemblée des copropriétaires peut désigner un ou plusieurs contrôleur(s) aux comptes et de la gestion de l'administrateur. Une fiduciaire peut être chargée de ce contrôle, aux frais de la copropriété.

Chapitre VI

Constitution de droits réels, cession de parts

Article 33 : cession, usufruit, location, préemption

Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de parts de copropriété, ainsi qu'aux usufruitiers et aux locataires.

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

Il incombe à chaque copropriétaire de faire respecter le présent règlement à ses locataires ou usufruitiers.

Le copropriétaire qui aliène son bien-fonds enclavé dans la copropriété, le grève d'un usufruit ou encore le loue à un tiers, doit en aviser l'administrateur dans les quinze jours, par lettre recommandée.

Les copropriétaires n'ont toutefois aucun droit de préemption contre un tiers acquéreur (art. 712c CCS).

Chapitre VII

Exclusion

Article 34 : exclusion

Un copropriétaire peut être exclu de la communauté, s'il viole gravement et de façon réitérée ses obligations envers elle ou si lui-même ou les personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux se comportent, à l'égard des copropriétaires, de manière telle que l'on ne saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté (art. 649b CCS).

Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action. Dans les autres cas, une autorisation votée à la majorité absolue de tous les copropriétaires (non compris la voix de celui qui doit être exclu) est nécessaire.

Chapitre VIII

Election de domicile, prorogation de for et divers

Article 35 : élection de domicile

Les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause déclarent faire élection de domicile au Greffe du Tribunal de district du lieu de situation de l'immeuble, où toute notification peut leur être valablement faite, pour autant que leur domicile ou siège réel ne soit pas connu.

Article 36 : prorogation de for

Les tribunaux neuchâtelois du for du lieu de situation de l'immeuble sont seuls compétents pour trancher toutes contestations au sujet de la présente copropriété.

Article 37 : divers

Pour les cas non spécialement réglés par le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse et du droit suisse en général sont applicables.

* *
*