

PROPRIETE PAR ETAGES

Règlement d'administration et d'utilisation

**Edition 2015, élaborée par le Groupement des propriétaires d'appartement (GPA) de la
Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'USPI Genève – © CGI Conseils**

Règlement d'administration et d'utilisation

Chapitre I Régime et but

Article 1 – Régime

L'immeuble à construire est situé en la Commune de Vernier, parcelle No 5732, feuille de la commune de Vernier est soumis au régime de la propriété par étages prévu par les articles 712a et suivants du Code Civil suisse, par acte constitutif du

L'immeuble est donc divisé en parts de propriété par étages exprimées chacune en millièmes de la valeur du bien-fonds.

Article 2 – But

Le présent règlement a pour but de fixer les règles relatives à l'administration et à l'utilisation de l'immeuble. Il est mentionné au Registre foncier. L'Administrateur est chargé de la mention de toute modification intervenue ultérieurement.

Les dispositions du présent règlement, de même que les décisions de l'Assemblée des propriétaires d'étages ainsi que les décisions ou ordonnances judiciaires sont obligatoires pour tous les propriétaires d'étages. Elles sont également obligatoires ou opposables à l'usufruitier d'une part de copropriété, au titulaire d'un droit d'habitation sur une part de propriété par étages ou à tout acquéreur subséquent, même en cas d'adjudication par voie d'enchères forcées. Cet effet obligatoire est indépendant d'une éventuelle mention au Registre foncier (art. 649a CC).

Chapitre II Objet et limites

Article 3 – Lots et quotes-parts

La propriété par étages comporte 29 lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au Registre foncier.

Les lots portent les numéros de feuillet 101 à 129, selon le tableau de récapitulation sis à la fin du Dossier de Mutation du géomètre annexé à ce règlement.

Chaque lot constitue une part de propriété par étages comportant :

- a) un droit exclusif de disposition, de jouissance, d'aménagement intérieur et d'administration sur une ou plusieurs parties privées, soit sur un appartement ou un local tels que délimités dans le cahier de répartition des locaux et/ou selon le présent règlement, ce dernier prévalant en cas de divergence;
- b) un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes (à l'exclusion de celles grevées de servitudes en faveur de propriétaires d'étages ou de tiers, ou dont l'usage est limité par le présent règlement) ou telles qu'elles sont délimitées dans le cahier de répartition des locaux.

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en principe en pour mille de la propriété par étages.

Les quotes-parts figurent au tableau de répartition.

Les quotes-parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et après approbation de l'Assemblée des propriétaires d'étages prise à la majorité simple décrite à l'article 36 du présent règlement.

Article 4 – Parties privées

Le droit exclusif s'exerce en général sur tout élément de construction ou toute installation situé à l'intérieur des locaux compris dans chaque lot ainsi que dans ses annexes éventuelles (cave, garage, grenier), susceptible d'être modifié ou supprimé sans compromettre l'existence, la solidité, la structure ou l'aspect intérieur ou extérieur du bâtiment, sans endommager les parties communes, ni restreindre l'exercice des droits identiques des autres propriétaires d'étages. Il porte notamment sur :

- a) le sol, la chape, le parquet, le carrelage ou tout autre revêtement, y compris ceux des balcons, vérandas, loggias et terrasses, à l'exclusion de la dalle et de son isolation, ainsi que des serpentins de chauffage par le sol;
- b) le plafond et son revêtement, y compris ceux des balcons, vérandas et loggias à l'exclusion des matériaux d'isolation et des éléments de support de la dalle supérieure;
- c) les cloisons et autres séparations, à l'exclusion des murs de façade, des murs porteurs qui traversent les parts de copropriété, des murs de séparation des parts et des courettes et gaines diverses qui traversent le lot exclusif;
- d) tous les équipements de menuiserie intérieure et extérieure, y compris la ou les portes d'accès aux parties privées;
- e) les fenêtres, les portes-fenêtres, les fenêtres de type « velux », les puits de lumière des parties privées, les fenêtres des loggias et vérandas ainsi que les vitrines des locaux commerciaux;
- f) les installations de stores, volets, toiles de tente et leurs mécanismes;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;
- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, fibre optique, etc.), de téléphone, d'interphone, de vidéophone, d'alarme et de domotique, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot;
- i) les cheminées individuelles, poêles, fours, les souches, la ferblanterie ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot;
- j) le revêtement, notamment la peinture, des installations de chauffage;
- k) les installations de cuisine;
- l) les tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis leurs embranchements, affectés à l'usage exclusif des parts de copropriété, à l'exclusion de ceux de transit;
- m) la partie intérieure des balcons, vérandas et loggias;
- n) tout autre élément de construction compris dans un lot pouvant être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect extérieur du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages.

Article 5 – Parties communes

En règle générale, sont des parties communes tous les éléments de l'immeuble ainsi que les installations et les accessoires qui les équipent qui ne sont pas grevés d'un droit exclusif. Il s'agit notamment de :

- a) la totalité du bien-fonds ou du droit de superficie : les murs, les clôtures, les grilles et les portails qui délimitent la propriété; les aménagements extérieurs;
- b) en règle générale, le gros oeuvre du bâtiment (soit notamment, balcons et terrasses, dalles et toitures, etc.) ainsi que son étanchéité et son isolation;

- c) les fondations, les murs de façades et leurs accessoires, ainsi que les murs porteurs et les murs de séparation des parts;
- d) la partie extérieure des balcons, les parties externes non vitrées des loggias et vérandas, ainsi que la dalle, le parapet, le garde-corps ou la balustrade;
- e) les entrées et couloirs des bâtiments, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers d'étages;
- f) les locaux, courettes, gaines et canaux de ventilation et de cheminée qui ne sont pas réservés à l'usage exclusif d'une part de copropriété;
- g) les installations et conduits assurant le chauffage, la ventilation et la production d'eau chaude de l'ensemble du bâtiment, y compris les serpentins de chauffage au sol, les radiateurs, les collecteurs, les vannes, les compteurs individuels de chaleur et les capteurs solaires;
- h) les tuyaux, gaines, canalisations, conduites et lignes de toute nature depuis et y compris leur raccordement au réseau public jusqu'au point d'embranchement des réseaux des parts de copropriété;
- i) les ascenseurs, leur cage et leurs accessoires;
- j) les installations de vide-ordures et les locaux réservés à leur usage, les garages à vélos et à poussettes, les buanderies et leur équipement, les compteurs et antennes collectifs de toute nature, les locaux des services industriels, l'abri PC avec ses accessoires, les installations électriques, la ferblanterie, la serrurerie, la menuiserie, la vitrerie, les boîtes aux lettres et les autres équipements et accessoires des parties communes;
- k) la charpente et le toit;
- l) le logement du concierge et ses annexes, s'ils sont prévus et mentionnés dans le cahier de répartition de la propriété par étages.

Chapitre III

Droits et obligations des propriétaires d'étages

A. Parties privées

Article 6 – Utilisation

Chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser comme il l'entend les locaux sur lesquels il détient un droit exclusif, mais dans la mesure seulement où il ne porte atteinte ni aux droits identiques des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Toutefois, il ne doit pas :

- a) changer l'utilisation et la destination, au sens de l'article 10 du présent règlement, des locaux sur lesquels il détient un droit exclusif, sans l'assentiment de l'Assemblée générale des propriétaires d'étages pris à la double majorité stipulée à l'article 37 du présent règlement;
- b) surcharger le sol de ses locaux;
- c) déposer dans l'immeuble des substances inflammables ou explosives;
- d) provoquer de l'humidité ou une inondation (en particulier, en lavant à grandes eaux);
- e) laisser apparaître aux fenêtres, balcons, parties extérieures des locaux, aucune inscription de quelque nature que ce soit ;
- f) modifier l'aspect extérieur des locaux;
- g) installer tout objet sur les balcons et loggias susceptible de dépasser la hauteur du garde-corps, notamment des antennes paraboliques.

Il peut, sous les mêmes réserves, aménager ses locaux comme il lui plaît, à l'exception de tout ce qui est situé dans les parties extérieures visibles, telles que loggias, terrasses, toiles de tente, etc., qui doivent être maintenues dans leur configuration et destination initiales.

Les propriétaires de droits exclusifs en attique doivent notamment :

- h) ne pas entreprendre de travaux ou procéder à des installations qui peuvent porter préjudice à l'étanchéité de la dalle de toiture ou surcharger celle-ci;
- i) effectuer leurs plantations uniquement dans des bacs munis d'une protection anti-racines et veiller à ce que la végétation ne dépasse pas une hauteur de quatre mètres et ne déborde pas en façade. Toutefois, cette hauteur est réduite par dérogation, en application de ce qui est prévu à l'article 57 ci-après.

Les propriétaires de droits exclusifs sur des jardins en rez-de-chaussée doivent notamment :

- j) s'abstenir de toute utilisation abusive du jardin entraînant des nuisances importantes pour les autres propriétaires d'étages;
- k) s'abstenir de causer tout dommage, fissure, fuite, etc. provenant directement ou indirectement de leur fait, de leurs aménagements, de leurs plantations ou des installations qu'ils ont effectuées;
- l) s'abstenir d'installer des parois de séparation, barrières ou autres installations ou plantations destinées à séparer ou délimiter les jardins qui ne respectent pas le concept architectural;
- m) pour les jardins se trouvant au-dessus du garage commun, ne pas planter d'essences autres que des petites arbustes dont les racines ne risquent pas d'endommager l'étanchéité de la structure du garage.

L'exploitation des locaux commerciaux ne doit pas perturber la tranquillité des habitants ou leur causer des désagréments importants. Des changements d'affectation en affectations spéciales telles qu'un salon de jeu, une discothèque, un night-club, un commerce érotique ou un restaurant « fast-food » doivent être approuvées par une décision de l'Assemblée générale des propriétaires d'étages prise à la majorité double. Il en va de même des changements d'utilisation au sens de l'article 10 du présent règlement.

Les propriétaires et ayants droit des caves, garages et locaux divers situés dans les abris qui peuvent être réquisitionnés par les autorités compétentes, doivent se conformer strictement aux prescriptions et injonctions de celles-ci.

Article 7 – Aménagement

Sous les réserves énoncées dans le présent règlement, chaque propriétaire d'étages aménage librement sa ou ses parties privées, sous sa propre responsabilité.

Le propriétaire d'étages qui entend procéder à des travaux autres que l'entretien courant est tenu d'informer préalablement par écrit l'Administrateur de leur nature et de leur déroulement en vue d'obtenir son autorisation. Il doit également s'engager à prendre toutes les mesures propres à éviter et à limiter au maximum les nuisances et les dégâts aux parties communes et aux parties privatives des autres propriétaires d'étages. En cas de dégâts, il assume la responsabilité de la remise en l'état.

L'Administrateur doit délivrer l'autorisation, pour autant que les travaux envisagés ne portent pas atteinte aux parties communes, aux droits exclusifs d'autres propriétaires d'étages et n'entraînent aucune augmentation des charges de copropriété. S'il le juge nécessaire, l'Administrateur peut consulter le Conseil de copropriété ou l'Assemblée des propriétaires d'étages pour déterminer si ces conditions sont remplies.

Les travaux doivent être effectués durant les heures officielles d'ouverture de chantier, selon la réglementation en vigueur. L'Administrateur peut subordonner l'octroi de l'autorisation au dépôt d'une garantie.

Le propriétaire d'étages concerné devra en outre obtenir toutes les autorisations légales nécessaires avant de commencer leur exécution.

Tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles de l'extérieur (y compris celui induit par un changement des fenêtres, volets, toiles de tentes et portes palières) doit préalablement être approuvé par une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages prise à la majorité double. Des aménagements ou modifications mineurs peuvent être entrepris avec l'accord de l'Administrateur.

Article 8 – Entretien et réparation

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer le bon état, la solidité, la sécurité et la salubrité du bâtiment. Il supporte seul les frais qui en découlent.

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, les stores, les volets, etc., sont maintenus en bon état par les propriétaires d'étages respectifs.

Toutefois, la réfection de la peinture des menuiseries extérieures ou le remplacement de l'un ou l'autre de ces éléments peut faire l'objet d'une opération d'ensemble décidée à la majorité simple prévue par l'article 36 du présent règlement.

Les bénéficiaires de droits de jouissance exclusifs de jardin ou autres parties faisant l'objet de droits exclusifs doivent entretenir et réparer ceux-ci à leurs frais, à moins qu'il n'en ait été disposé autrement lors de leur constitution. L'entretien des murs, des clôtures, des grilles ou tout autre élément qui délimite les parties faisant l'objet de droits exclusifs devra aussi être pris en charge par leurs bénéficiaires, à moins qu'il n'en ait été disposé autrement. Les frais d'entretien des murs, clôtures, grilles ou tout autre élément mitoyen seront partagés en parts égales entre les bénéficiaires concernés, à moins qu'il n'en ait été disposé autrement.

Il en va de même pour les terrasses en attique en droit exclusif ou en servitude d'usage pour lesquelles les propriétaires d'étages doivent veiller particulièrement à la sauvegarde de l'étanchéité sur la dalle toiture en assurant à leur frais un entretien régulier, notamment désherbage et drainage des écoulements.

Si un propriétaire d'étages refuse, après sommation écrite, d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires, l'Administrateur en informe l'Assemblée des propriétaires d'étages qui décide, à la majorité double, d'entreprendre les travaux à la place du propriétaire d'étages mais à ses frais ou de l'ouverture d'une action judiciaire.

En cas d'absence prolongée, le propriétaire d'étages prend toutes les mesures utiles pour éviter que ne se produisent, par sa faute ou sa négligence, dans ses locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou gaz, incendie, explosion, obstruction de canaux et descentes, chutes d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc). Il veille à maintenir une température minimale de 10° dans les locaux pendant la période de chauffage.

Chaque propriétaire d'étages prend toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Article 9 – Accès nécessaire aux parties privées

Chaque propriétaire d'étages doit autoriser les représentants de la communauté des propriétaires d'étages ainsi que les entreprises valablement mandatées par ceux-là d'accéder à ses locaux pour leur permettre de :

- a) procéder au contrôle de l'état du bâtiment;
- b) rechercher les causes d'éventuels dégâts et d'y remédier;
- c) procéder à l'étude et à la mise à exécution de tous travaux relatifs aux parties communes du bâtiment.

Pour ces interventions, les propriétaires d'étages concernés n'ont droit à aucune indemnité ni aucun dommages-intérêts.

Le propriétaire d'étage qui s'absente pour une période prolongée doit prendre toute mesure afin de permettre l'accès à ses locaux en cas de besoin.

Article 10 – Affectation, utilisation et destination

Les parties privées ne peuvent servir qu'à l'usage auquel elles sont destinées.

Les changements de destination et d'utilisation de parties privées doivent être autorisés par une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages prise à la majorité double définie à l'art. 37 du présent règlement.

Hormis les cas d'affectations spéciales mentionnées à l'article 6 et celles qui importunent ou provoquent des désagréments importants pour les habitants de la propriété par étages, qui doivent être approuvées par une décision prise à la majorité double, le changement d'affectation d'une unité n'est pas soumis à l'approbation de l'Assemblée des propriétaires d'étages.

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un ou plusieurs propriétaires d'étages, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement, ne peuvent pas être exécutées sans leur consentement.

En cas de supplément de charges résultant d'un changement de destination, d'utilisation ou d'affectation, la répartition de ce supplément sera décidée à la majorité double.

Est considérée comme un changement de destination toute mesure de fait ou de droit qui implique une modification significative de l'usage et de l'affectation économique (usage d'habitation exclusivement, usage mixte ou usage commercial uniquement) de l'immeuble dans sa globalité.

Est considérée comme un changement d'utilisation toute mesure qui vise à changer l'usage d'une unité (usage commercial à habitation et vice-versa, ou usage commercial avec nouvelle affectation qui importune ou provoque des désagréments importants pour les habitants).

Est considérée comme changement d'affectation toute mesure qui vise à changer le type d'activité commerciale d'une unité.

La décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages ne dispense pas le propriétaire d'étages concerné d'obtenir les autorisations du droit public cantonal nécessaires au changement de destination, d'utilisation ou d'affectation, voire aux travaux de construction qu'il entreprend dans ses locaux.

Article 11 – Comportement des propriétaires d'étages

Toutes les activités susceptibles d'importuner ou de provoquer un désagrément pour les occupants de la propriété par étages à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux sont interdites.

L'usage d'appareils bruyants et autres, ainsi que des instruments de musique, est autorisé sous réserve de l'observation de la réglementation d'usage en la matière et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tout tapage de quelque nature que ce soit, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des parties privées, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée incommodante.

Les animaux ne sont tolérés que dans la mesure où ils ne gênent pas les membres de la communauté.

Les propriétaires d'étages ne doivent pas attirer les pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir ou abîmer l'immeuble.

Article 12 – Aliénation

Le propriétaire d'étages qui aliène son lot est tenu d'en aviser sans délai l'Administrateur, en indiquant les nom et qualité de l'acquéreur, ainsi que la date du transfert de propriété. Il demeure responsable du paiement des charges s'il omet cette information.

Lors du transfert d'une part de copropriété, l'aliénateur perd tout droit à sa quote-part au fonds de rénovation ou aux autres réserves constituées par la copropriété, celles-là profitant à l'acquéreur.

Article 13 – Constitution de gages

Chaque propriétaire d'étages a la faculté de grever sa part de copropriété de gages immobiliers, d'usufruit ou de droit d'habitation.

Article 14 – Location

Le propriétaire d'étages qui loue sa part de copropriété doit en aviser par écrit l'Administrateur en lui fournissant le nom et tous les renseignements utiles sur le locataire.

Il lui appartient de donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, du règlement de maison, des décisions de l'Assemblée des propriétaires d'étages l'intéressant et de l'obliger à les respecter.

Il demeure responsable de tout manquement de son locataire, l'article 45, alinéa 2, lettres d et e demeurant expressément réservé.

Article 15 – Responsabilité

Chaque propriétaire d'étages est tenu de se conformer aux dispositions légales et aux dispositions du présent règlement, de l'éventuel règlement de maison ainsi qu'aux décisions de l'Assemblée des propriétaires d'étages ou aux directives de l'Administrateur.

Chaque propriétaire d'étages est responsable envers la communauté des propriétaires d'étages et chacun de ses membres de tout trouble ou dommage causé par des personnes faisant partie de son ménage ou demeurant avec lui, de manière permanente ou occasionnelle, par des personnes auxquelles il aurait cédé même provisoirement l'usage de sa part de copropriété ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

B. Parties communes

Article 16 – Affectation, utilisation et destination

Chaque propriétaire d'étages est en droit d'utiliser les parties et installations communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres propriétaires d'étages et avec les intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Pour l'utilisation des installations communes, les propriétaires d'étages devront observer les règlements de maison et s'en tenir aux modes d'emploi et aux règles d'utilisation expressément prévus. Ils doivent veiller à ne pas mettre anormalement à contribution les installations et à en user avec soin et attention.

Les dommages causés aux parties et installations communes par un propriétaire d'étages, son employé, son locataire ou un occupant de sa part de copropriété sont réparés à ses frais.

Les changements de destination de parties communes doivent être autorisés par une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages prise à l'unanimité définie à l'article 38 du présent règlement. Demeurent réservées les dispositions relatives à l'abus de droit.

Les changements d'utilisation et d'affectation de parties communes doivent être autorisés par une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages prise à la majorité double définie à l'article 37 du présent règlement.

Est considérée comme un changement de destination toute mesure de fait ou de droit qui implique une modification significative de l'usage et de l'affectation économique (usage d'habitation exclusivement, usage mixte ou usage commercial uniquement) de l'immeuble dans sa globalité.

Est considérée comme un changement d'utilisation toute mesure qui vise à changer l'usage d'une partie commune (usage commercial à habitation et vice-versa, ou usage commercial avec nouvelle affectation qui importune ou provoque des désagréments importants pour les habitants de la propriété par étages).

Est considérée comme changement d'affectation toute mesure qui vise à changer le type d'activité commerciale d'une partie commune.

Article 17 – Devoir d'information

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'informer sans délai les propriétaires d'étages concernés et l'Administrateur de toutes les atteintes dommageables, portées aux parties communes, qui viennent à sa connaissance. Les articles 29 et suivants ci-après déterminent quelles sont les personnes compétentes pour prendre les mesures qui s'imposent.

Chapitre IV Services communs

Article 18 – Conciergerie

Le concierge et les autres personnes affectées au service de l'immeuble sont nommés par l'Administrateur qui détermine leur fonction et fixe leur rémunération, le cas échéant après avoir consulté le Conseil de copropriété. Ils exercent leur fonction sous les seules directives de l'Administrateur de la copropriété.

Chapitre V Charges et frais communs

Article 19 – Définition

Les charges et frais communs concernant tous les propriétaires d'étages du bien-fonds comprennent notamment :

- a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, les réparations et la réfection des parties communes du bien-fonds et du bâtiment ainsi que des ouvrages et installations communs;
- b) les frais d'exploitation des installations communes;
- c) les frais de consommation communs tels que ceux d'eau froide, d'électricité pour l'éclairage des parties communes, etc.;
- d) les attributions au fonds de rénovation;
- e) les primes d'assurance couvrant l'ensemble de l'immeuble notamment contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau, bris de glace des parties communes ou de responsabilité civile;
- f) le salaire du concierge et des autres personnes affectées au service de l'immeuble et les charges y afférentes;
- g) les honoraires et frais de l'Administrateur;
- h) les honoraires et frais des mandataires;
- i) les honoraires et frais de l'Organe de contrôle;
- j) toutes les redevances incombant à la copropriété;
- k) toutes les autres dépenses résultant de travaux effectués sur les parties communes.

Article 20 – Répartition

Sauf dispositions particulières, les charges, les frais communs et les produits sont répartis entre tous les propriétaires d'étages au prorata de leur quote-part de copropriété.

Un propriétaire d'étages qui, par son comportement ou par le comportement de personnes dont il répond, occasionne des frais supplémentaires à la communauté des propriétaires d'étages, en répond seul. Il en sera tenu compte dans la répartition des charges et frais communs.

Article 21 – Paiement

Chaque propriétaire d'étages doit verser avant le 8^{ème} jour du premier mois de chaque trimestre les acomptes de sa participation aux charges et frais communs, tels qu'ils résultent du budget adopté par l'Assemblée des propriétaires d'étages.

L'Administrateur fait parvenir à chaque propriétaire d'étages son décompte annuel des charges et frais communs dans les deux mois suivant l'approbation des comptes par l'Assemblée des propriétaires d'étages.

Le solde dû par le propriétaire d'étages est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte; tout retard entraîne le paiement d'un intérêt moratoire dont le taux est fixé à 5 %, sauf autre décision prise à la majorité simple prévue à l'article 36 du présent règlement par l'Assemblée des propriétaires d'étages.

Le solde éventuel en faveur du propriétaire d'étages est porté au crédit de son compte ou lui est remboursé. Il ne porte pas intérêts, ceux-ci restant acquis à la communauté de propriétaires d'étages.

En cas de retard ou de défaut de paiement, l'Administrateur peut poursuivre, au nom de la communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire d'étages débiteur, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur sa part d'étages et demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant sa part d'étages.

Article 22 – Fonds de rénovation

Il est créé un fonds de rénovation afin de financer les travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.

Ce fonds est alimenté par une contribution fixée par l'Assemblée des propriétaires d'étages à la majorité simple prévue à l'article 36 du présent règlement et par les intérêts du capital.

L'Administrateur, après consultation du Conseil de copropriété, place les disponibilités auprès d'un établissement de premier ordre en valeurs pupillaires et non spéculatives. L'Assemblée des propriétaires d'étages décide à la majorité simple prévue à l'art. 36 du présent règlement de son utilisation. Son utilisation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier.

Chapitre VI Chauffage et ventilation

Article 23 – Définitions générales

Constitue un chauffage, au sens du présent règlement, toute installation produisant de la chaleur et/ou de l'eau chaude au bénéfice de la copropriété.

Constitue une ventilation, au sens du présent règlement, toute installation permettant d'agir sur la température, le degré d'humidité et la qualité de l'air circulant dans l'immeuble.

Article 24 – Fonctionnement

Le fonctionnement du chauffage et/ou celui de la ventilation est de la compétence de l'Administrateur. Il peut se faire assister par le concierge ou par toute autre personne professionnellement qualifiée.

Article 25 – Répartition des frais et paiement

Les frais de chauffage et/ou de ventilation se répartissent entre les propriétaires d'étages selon une clé de répartition déterminée en principe selon le cube chauffé ou les surfaces chauffées. Celle-ci ne peut être modifiée que par l'Assemblée des propriétaires d'étages à la majorité double stipulée à l'art. 37 du présent règlement. Toutefois, en dérogation à cette clé de répartition, l'article 77 ci-après prévoit un autre mode de répartition de ces frais.

Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par l'entreprise mandatée par l'Administrateur ou son représentant. Chaque propriétaire d'étages s'engage à laisser aux personnes chargées du relevé et de l'entretien des installations le libre accès à ces dernières. Il prend toute mesure nécessaire, en particulier aux périodes prévues pour les relevés, pour permettre ce libre accès en cas d'absence et en informe aussitôt l'Administrateur ou le représentant désigné.

Si pour quelque raison que ce soit, le décompte apparaît manifestement erroné, s'il est contesté ou si les relevés n'ont pas pu être obtenus, un décompte provisoire est calculé selon une clé de répartition déterminée (sur les cubes ou les surfaces) et l'Administrateur informe le propriétaire d'étages de la situation.

En l'absence d'une contestation judiciaire par un ou plusieurs propriétaires d'étages dans les trente jours dès réception de cet avis, ce décompte devient définitif. Dans le cas du dépôt d'une action judiciaire, les paiements interviendront sur la base du décompte provisoire. Le solde éventuellement dû par l'une ou l'autre des parties à l'issue de la procédure sera versé aussitôt un accord judiciaire passé ou le jugement devenu exécutoire et définitif.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, commerciaux ou industriels, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si de tels locaux sont occupés par de gros consommateurs de chauffage et/ou de ventilation, un compteur individuel peut être installé, par décision prise par l'Assemblée des propriétaires d'étages à la majorité double prévue à l'article 37 du présent règlement.

Ces frais sont dus par tous les propriétaires d'étages même si, pour un motif quelconque, l'un ou plusieurs d'entre eux ne les utilisent que partiellement ou pas du tout. Si un décompte individuel des frais de chauffage existe, seul le paiement des frais effectifs incombe au propriétaire d'étages, une autre clé de répartition étant réservée.

Le paiement desdits frais s'effectue de la même manière et aux mêmes dates que celui des charges et frais communs, l'article 21 du présent règlement s'appliquant par analogie.

Chapitre VII Assurances

Article 26 – Principe

L'Administrateur a l'obligation de conclure des contrats d'assurance couvrant l'ensemble de l'immeuble comprenant les parties communes et les parties privées dans leurs état et configuration originels, notamment en incendie et dégâts d'eau, responsabilité civile et vol.

Sauf dispositions contraires, les contrats d'assurance ne couvrent ni le risque de perte de la valeur locative ni les aménagements effectués par le propriétaire d'étages ou son ayant droit ni leur mobilier qu'il a donc la responsabilité d'assurer lui-même.

L'Administrateur doit veiller à ce que la valeur d'assurance de l'immeuble soit réexaminée chaque année. Il consulte le Conseil de copropriété si celle-ci est susceptible d'être modifiée.

Article 27 – Responsabilité civile

Chaque propriétaire d'étages est tenu de contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile.

Article 28 – Aggravation du risque ou augmentation de la valeur

Lorsqu'un risque est aggravé pour l'ensemble de l'immeuble par le fait d'un propriétaire d'étages, celui-ci doit en informer immédiatement l'Administrateur. La surprime ou le complément de prime en résultant pour la communauté des propriétaires d'étages ou pour les autres propriétaires d'étages incombe au propriétaire d'étages intéressé.

Lorsqu'un propriétaire d'étages augmente la valeur de ses locaux par des aménagements spéciaux, il est tenu de conclure une assurance complémentaire.

Chapitre VIII Organisation

Article 29 – Organisation

Les organes de la propriété par étages sont :

- A. l'Assemblée des propriétaires d'étages
- B. l'Administrateur
- C. l'Organe de contrôle

En outre, l'Assemblée des propriétaires d'étages peut décider de la constitution :

- D. d'un Conseil de copropriété

A. L'Assemblée des propriétaires d'étages

Article 30 – Compétences

L'Assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Elle prend toutes les décisions concernant la copropriété et son administration, sauf celles qui sont attribuées à l'Administrateur par la loi ou le présent règlement.

Article 31 – Généralités

L'Assemblée des propriétaires d'étages se réunit au moins une fois par an dans les six mois qui suivent la clôture des comptes annuels.

Le cinquième des propriétaires d'étages peut en tout temps également requérir par écrit de l'Administrateur qu'il adresse, dans un délai de 30 jours, une convocation à l'Assemblée des propriétaires d'étages. Cette demande doit comprendre les objets portés à l'ordre du jour. Si l'Administrateur ne convoque pas l'Assemblée des propriétaires d'étages dans les 30 jours après en avoir été prié, tout propriétaire d'étages ayant requis la tenue de l'Assemblée peut procéder à sa convocation, selon les modalités prévues à l'article 32.

La totalité des propriétaires d'étages peut, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une Assemblée des propriétaires d'étages sans observer les formes prévues pour la convocation. Aussi longtemps que tous les propriétaires d'étages sont présents, cette Assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Article 32 – Convocation

L'Assemblée des propriétaires d'étages se réunit dans le canton de Genève, aux lieu, date et heure indiqués par l'Administrateur dans la convocation.

L'Assemblée des propriétaires d'étages est convoquée vingt jours au moins avant la date de la réunion par un avis individuel adressé à chaque propriétaire d'étages par pli recommandé, à la dernière adresse indiquée par lui. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Les communications par pli simple ou par voie électronique notifiées aux propriétaires

d'étages qui en ont accepté le principe sont valables aussi longtemps qu'ils ne révoquent pas leur autorisation. Toute communication ou convocation faite à la dernière adresse postale ou électronique communiquée est réputée valable.

La convocation comporte l'ordre du jour de l'Assemblée des propriétaires d'étages. La convocation à l'Assemblée générale ordinaire doit également comporter une copie des comptes annuels et du budget. Tout propriétaire d'étages peut proposer un point de l'ordre du jour. Sa proposition doit parvenir à l'Administrateur avant l'envoi de la convocation.

Les autres propositions individuelles et les divers ne donnant pas lieu à une décision de l'Assemblée doivent être parvenues à l'Administrateur au moins cinq jours avant l'Assemblée; la convocation doit mentionner le contenu de cette disposition.

Article 33 – Déroulement

L'Assemblée des propriétaires d'étages est présidée par l'Administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

Le président désigne un secrétaire - lequel n'est pas nécessairement un propriétaire d'étages - qui a la charge de tenir le procès-verbal.

Le procès-verbal doit contenir au moins toutes les décisions prises par l'Assemblée des propriétaires d'étages, le résultat précis du scrutin et les mentions voulues par les propriétaires d'étages.

Dans les 30 jours qui suivent l'Assemblée des propriétaires d'étages, l'Administrateur communique, à tous les propriétaires d'étages, une copie du procès-verbal dont l'original est signé par le président et le secrétaire.

Dans les 30 jours suivant la réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étages peut en demander la correction. Ce délai ne suspend pas et est indépendant du délai de 30 jours pour agir en justice en annulation d'une décision.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour sauf quant à la convocation d'une Assemblée extraordinaire. L'article 31 alinéa 3 est réservé.

Article 34 – Quorum

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

Si l'Assemblée n'atteint pas le quorum prévu au précédent alinéa, une seconde Assemblée des propriétaires d'étages est convoquée ; elle peut se tenir au plus tôt vingt et un jours après la première et ne peut délibérer que si le tiers de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, sont présents ou représentés, sans égard à la valeur des parts.

Si cette seconde Assemblée des propriétaires d'étages n'atteint pas le quorum, l'Administrateur ou chaque propriétaire d'étages peut demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Demeurent réservées les dispositions du présent règlement prévoyant un quorum de présence différent.

Article 35 – Exercice du droit de vote

Chaque propriétaire d'étages dispose aux Assemblées d'autant de voix qu'il possède de millièmes de la valeur du bien-fonds.

Par ailleurs, lorsqu'une majorité double est requise chaque propriétaire d'étages dispose d'une seule voix quel que soit le nombre de millièmes et de lots qu'il possède.

Si une part de copropriété est grevée d'un usufruit, le droit de participer à l'Assemblée des propriétaires d'étages et de voter ne revient qu'à l'usufruitier; ce dernier est seul responsable envers le nu-copropriétaire des conséquences de son vote.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires ou usufruitières ensemble d'une part de propriété par étages, elles ne disposent que d'un seul vote pour l'ensemble des voix liées à cette part de copropriété et l'expriment par un seul représentant dûment mandaté.

Chaque propriétaire d'étages peut se faire représenter par un tiers moyennant une procuration écrite.

Le scrutin a lieu à main levée sauf si l'Assemblée des propriétaires d'étages n'en décide autrement à la majorité simple, prévue à l'art. 36 du présent règlement.

Article 36 – Décisions prises à la majorité simple

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée lorsqu'elle est acceptée par plus de la moitié des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de millièmes.

En cas d'égalité de millièmes, la décision prise par le plus grand nombre de votants l'emporte.

Les abstentions et les bulletins nuls n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul des voix exprimées.

Sous réserve des règles impératives de la loi ou des dispositions du présent règlement exigeant une autre majorité, l'Assemblée des propriétaires d'étages prend ses décisions à la majorité simple notamment pour :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas comprises dans les attributions de l'Administrateur ou du Conseil de la copropriété, l'article 647b du Code Civil suisse demeurant réservé;
- b) nommer et révoquer l'Administrateur (conformément à l'article 39 du présent règlement), éventuellement les membres du Conseil de copropriété et l'Organe de contrôle, ainsi que fixer leur rémunération, l'article 647b du Code Civil suisse demeurant réservé;
- c) déléguer à un tiers ou à l'un des propriétaires d'étages le droit de procéder à des actes d'administration courants;
- d) approuver chaque année le budget, les comptes et la répartition des frais et charges entre les propriétaires d'étages;
- e) créer le fonds de rénovation prévu à l'article 22 du présent règlement, fixer la contribution annuelle des propriétaires d'étages et décider de l'utilisation de ce fonds pour des travaux nécessaires ou utiles portant sur des parties communes;
- f) décider de l'exécution des travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, conformément à l'article 647c du Code Civil suisse (travaux nécessaires);
- g) donner décharge à l'Administrateur;
- h) ratifier la conclusion des contrats importants d'intérêts communs (assurances, abonnements, leasing, etc.);
- i) autoriser l'Administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses attributions;
- j) permettre à l'Administrateur de conclure des baux portant sur les locaux communs;
- k) décider de l'affectation du produit de la location éventuelle des parties communes;
- l) autoriser un propriétaire d'étages à requérir l'inscription d'une hypothèque légale conformément à l'article 712i, alinéa 2, du Code Civil suisse, l'article 40 lettre n du présent règlement demeurant réservé;
- m) adopter, modifier ou supprimer un règlement de maison;
- n) désigner un président de l'Assemblée autre que l'Administrateur;

- o) modifier les quotes-parts, sous réserve du consentement de toutes les personnes intéressées;
- p) intenter une action contre un propriétaire d'étages en vue de son exclusion (pour prendre cette décision, la voix du propriétaire d'étages concerné n'est pas prise en compte);
- q) décider de la reconstruction du bâtiment si le bâtiment est détruit dans une proportion inférieure à la moitié de sa valeur ou si les frais de reconstruction sont couverts à raison de plus des deux tiers.

Article 37 – Décisions prises à la majorité double

Une décision subordonnée à la majorité double des propriétaires d'étages est adoptée lorsqu'elle est acceptée par plus de la moitié des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de millièmes, et par plus de la moitié des propriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et les bulletins nuls n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul des voix exprimées.

Doivent notamment être prises à la majorité double les décisions qui visent à :

- a) édicter des adjonctions ou des modifications au présent règlement, sauf celles prévues à l'article 712g, alinéa 2, du Code Civil suisse;
- b) procéder à des actes d'administration importants, conformément à l'article 647b du Code Civil suisse;
- c) permettre l'exécution de travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité, l'article 647d, alinéas 2 et 3, du Code Civil suisse demeurant réservé (travaux utiles);
- d) autoriser le changement de destination et d'utilisation d'un lot de propriété par étages avec l'accord du propriétaire d'étages concerné, sous réserve des dispositions légales en vigueur, des autorisations de droit public cantonal et de l'accord des propriétaires d'étages particulièrement touchés (art. 10 al. 3);
- e) modifier l'utilisation et l'affectation d'une partie commune;
- f) approuver l'aménagement extérieur d'une partie privée (art 7 al. 6);
- g) entreprendre les travaux d'entretien nécessaires à la place mais à ses frais du propriétaire d'étages qui refuse de les effectuer (art. 8 al. 6);
- h) ouvrir une action judiciaire contre le propriétaire d'étages qui refuse de procéder aux travaux d'entretien nécessaires (art. 8 al. 6);
- i) attribuer, modifier ou supprimer des droits d'usage particuliers, sous réserve de l'approbation du propriétaire d'étages concerné dans les cas de modification ou suppression de droits d'usage particuliers attribués par voie réglementaire (art. 712g al. 4 CC) ;
- j) modifier la clé de répartition des frais et charges communs;
- k) ouvrir une action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages dans un domaine ne relevant pas des attributions de l'Administrateur.

Article 38 – Décisions prises à l'unanimité

Le consentement de tous les propriétaires d'étages présents, représentés ou absents est nécessaire pour :

- a) décider de l'exécution de travaux de construction ou d'aménagement destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;
- b) aliéner ou constituer des droits réels sur les parties communes;

- c) changer même partiellement la destination des parties communes ou transformer une partie commune en une partie privative et inversement;
- d) modifier les règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction;
- e) créer ou modifier un droit d'usage exclusif sur une partie commune;
- f) radier le régime de la propriété par étages;
- g) adopter une décision hors de l'Assemblée des propriétaires d'étages par voie de circulation;
- h) décider de l'utilisation du fonds de rénovation pour d'autres motifs que des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes;
- i) constituer un droit de préemption ou d'opposition;
- j) déléguer au Conseil de copropriété des compétences revenant à l'Assemblée des propriétaires d'étages.

Les travaux de construction (visés sous lettre a, ci-dessus) peuvent néanmoins être décidés à la majorité double prévue à l'article 37 du présent règlement et peuvent être exécutés malgré l'opposition d'un propriétaire d'étages dont le droit d'usage et de jouissance de sa part de copropriété n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres propriétaires d'étages l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

Il peut être décidé à la majorité simple (art. 36 du présent règlement) que le propriétaire d'étages qui ne contribue pas aux frais afférents à une nouvelle installation n'en a pas l'usage.

Le consentement du propriétaire d'étages absent peut être donné par écrit, sous réserve de toute autre forme exigée par la loi, avant ou après l'Assemblée des propriétaires d'étages.

B. L'Administrateur

Article 39 – Nomination et révocation

Conformément à l'article 36 du présent règlement, l'Assemblée des propriétaires d'étages nomme à la majorité simple l'Administrateur pour une période d'une année ou plus; l'Administrateur est rééligible.

L'Administrateur est une personne physique ou une personne morale, choisie parmi les propriétaires d'étages ou non. La personne morale désigne un représentant autorisé pour la représenter.

A défaut de nomination par l'Assemblée des propriétaires d'étages, chaque propriétaire d'étages peut demander au juge de nommer un Administrateur pour une durée déterminée.

L'Administrateur nommé par l'Assemblée des propriétaires d'étages peut être révoqué en tout temps par cette dernière, à la majorité prévue à l'art. 36. Demeurent réservés les dommages-intérêts éventuellement dus à l'Administrateur révoqué, conformément à l'article 712r, alinéa 1, du Code Civil suisse.

En dérogation à l'article 35 du présent règlement, la majorité simple pour la nomination et la révocation de l'Administrateur se calcule en fonction des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'Assemblée (article 67 alinéa 2 du Code Civil suisse) et non en fonction des quotes-parts.

Si, malgré de justes motifs, l'Assemblée des propriétaires d'étages refuse de révoquer l'Administrateur, chaque propriétaire d'étages peut demander dans les 30 jours au juge de prononcer sa révocation et d'en désigner un nouveau.

L'Administrateur nommé par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

Article 40 – Attributions

L'Administrateur gère la copropriété conformément aux décisions de l'Assemblée des propriétaires d'étages et aux dispositions de la loi et du présent règlement. Il peut, avec l'accord de l'Assemblée, se faire assister par des auxiliaires et/ou des mandataires dans l'exercice de ses tâches.

Il a notamment les attributions suivantes :

- a) veiller à la conservation de l'immeuble en faisant exécuter les travaux peu importants et courants et en prenant toutes les mesures urgentes nécessaires pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent ou s'aggravant;
- b) faire exécuter les travaux décidés par l'Assemblée des propriétaires d'étages;
- c) veiller au bon fonctionnement des installations et services généraux qui existent dans la maison (conciergerie, chauffage, eau chaude, éclairage, ainsi qu'à l'entretien des aménagements extérieurs, etc.);
- d) faire observer le présent règlement, tous autres éventuels ainsi que leurs modifications, faire respecter les décisions d'ordre de l'Assemblée des propriétaires d'étages.
- e) faire mentionner le présent règlement et ses modifications éventuelles au Registre foncier;
- f) nommer le concierge et les autres personnes éventuellement affectées au service de l'immeuble, déterminer leurs fonctions, fixer leurs rémunérations et définir leurs cahiers des charges;
- g) représenter la communauté des propriétaires d'étages envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune ordinaire, notamment dans la conclusion de contrats de sa compétence et dans les litiges judiciaires, informer l'Assemblée générale des frais engagés pour une procédure pour laquelle il a été autorisé à représenter la copropriété;
- h) fixer les acomptes périodiques pour assurer le paiement de toutes les charges de copropriété, notamment les primes d'assurance, les salaires du concierge et des autres personnes éventuellement au service de l'immeuble, les contributions d'eau et d'électricité, le combustible ainsi que les réparations et travaux d'entretien des parties communes;
- i) convoquer l'Assemblée des propriétaires d'étages;
- j) présenter à l'Assemblée des propriétaires d'étages le rapport de gestion, les comptes de l'exercice écoulé ainsi que le budget de l'exercice en cours;
- k) répartir les charges et frais communs entre les propriétaires d'étages, leur adresser les décomptes définitifs, encaisser ou rembourser le solde;
- l) tenir ou faire tenir sous sa responsabilité la comptabilité et veiller à la conservation de toutes pièces utiles;
- m) renseigner les propriétaires d'étages qui en font la demande sur toutes les questions d'intérêt commun et leur permettre de consulter les comptes, dossiers et pièces se rapportant à l'administration de l'immeuble;
- n) poursuivre, au nom de la communauté, le propriétaire d'étages qui ne payerait pas ses contributions périodiques ou sa contribution annuelle au fonds de rénovation, le cas échéant requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la quote-part du propriétaire d'étages débiteur de contributions aux charges communes et exercer le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de celui-ci;
- o) conclure les contrats de location éventuelle des parties communes;
- p) le cas échéant, établir un règlement de maison;
- q) se tenir à disposition et consulter le Conseil de copropriété pour toutes les questions l'intéressant, et le convoquer chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande de l'un de ses membres.

Article 41 – Représentation et notification

L'Administrateur représente la copropriété et les propriétaires d'étages envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales ou réglementaires.

Sauf en procédure sommaire, l'Administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'Assemblée des propriétaires d'étages; demeurent réservés les cas urgents pour lesquels l'autorisation doit être ultérieurement demandée.

Les déclarations, notifications, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires d'étages peuvent être notifiés valablement à l'Administrateur.

C. L'Organe de contrôle

Article 42 – Désignation et attribution

L'Assemblée des propriétaires d'étages, éventuellement sur proposition du Conseil de copropriété, désigne une personne physique ou morale compétente pour la vérification des comptes de la copropriété tenus par l'Administrateur.

Un rapport écrit est établi annuellement et soumis au Conseil de copropriété. Ce rapport peut être consulté par les propriétaires d'étages auprès de l'Administrateur, le cas échéant auprès des membres du Conseil de copropriété, depuis le jour de l'envoi de la convocation à l'Assemblée générale.

D. Le Conseil de copropriété

Article 43 – Nomination

Le Conseil de copropriété, composé en principe de propriétaires d'étages résidents, est nommé par l'Assemblée générale, dans la règle, pour une durée d'une année. Il doit être représentatif de l'importance de la copropriété.

Il s'organise comme il l'entend.

Il se réunit aussi souvent que nécessaire sur convocation de son président, à la demande de l'Administrateur ou dans les dix jours à la demande de l'un de ses membres. L'Administrateur peut participer avec voix consultative aux séances.

Article 44 – Attributions

Le Conseil de copropriété a notamment pour attributions de conseiller et assister l'Administrateur dans l'exercice de ses tâches.

Il s'efforce également de concilier les propriétaires d'étages et/ou les résidents lors de différends.

L'Assemblée des propriétaires d'étages peut étendre les attributions du Conseil de copropriété. Dans la mesure où cette extension porte sur des compétences revenant à l'Assemblée des propriétaires d'étages, elle doit être décidée à l'unanimité prévue à l'article 38 du présent règlement.

Chapitre IX Exclusion de la communauté

Article 45 – Principe et motifs

Le propriétaire d'étages peut être exclu de la communauté par décision judiciaire s'il viole gravement et de façon réitérée ses obligations envers elle ou si lui-même, ou des personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux, se comportent à l'égard des propriétaires d'étages ou des occupants d'autres parts de copropriété d'une manière telle que l'on ne peut exiger de ceux-ci son maintien dans la communauté.

La communauté considère qu'une violation est particulièrement grave notamment dans les cas suivants :

- a) lorsque le propriétaire d'étages viole gravement et de manière continue son obligation d'entretenir et de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect du bâtiment en souffre;
- b) lorsqu'il s'oppose résolument à l'exécution, dans ses locaux ou dans des parties communes auxquelles on accède par ses propres parties privées, de travaux décidés par l'Assemblée des propriétaires d'étages;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations ou modifications d'aspect non autorisées par l'Assemblée des propriétaires d'étages et lorsqu'il s'oppose à la remise en état des lieux ou à la réparation à ses frais des dommages;
- d) lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible, par leur comportement, une vie commune entre voisins conforme au bon usage;
- e) lorsqu'il ne donne pas suite aux demandes réitérées de l'Administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.

Article 46 – Procédure

Une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages prise à la majorité simple prévue à l'article 36 du présent règlement, non comprises les voix du défendeur, est nécessaire pour intenter action.

Le juge qui prononce l'exclusion condamne le défendeur à aliéner sa part de copropriété et, à défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonne la vente aux enchères publiques de la part de copropriété, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables à l'exclusion de celles régissant la fin de la copropriété.

Les dispositions relatives à l'exclusion d'un propriétaire d'étages s'appliquent par analogie à l'usufruitier et au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part de copropriété, si ces droits sont annotés au Registre foncier.

Chapitre X Fin du régime de propriété par étages

Article 47 – Principe

La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds ou l'extinction du droit de superficie et la radiation au Registre foncier.

La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété par étages ou, à défaut, par tout propriétaire d'étages qui réunit en ses mains toutes les parts de copropriété, sous réserve du consentement des personnes ayant sur lesdites parts de copropriété des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénients sur l'immeuble entier.

Article 48 – Destruction et dégradation du bâtiment

Chaque propriétaire d'étages peut demander la dissolution de la propriété par étages lorsque le bâtiment est détruit dans une proportion excédant la moitié de sa valeur et si les frais de reconstruction ne sont pas couverts à raison des deux tiers au moins par des indemnités découlant des contrats d'assurance ou par des dommages-intérêts.

Chaque propriétaire d'étages peut également demander la dissolution lorsque le bâtiment est une propriété par étages depuis plus de 50 ans et ne peut plus être utilisé selon sa destination en raison de sa dégradation.

La dissolution peut être évitée si celui qui la requiert est désintéressé par les autres propriétaires d'étages; ceux-ci reprennent la part du propriétaire d'étages sortant au prix d'estimation fixé à dire d'experts.

Si le bâtiment est détruit dans une proportion inférieure à la moitié de sa valeur ou si les frais de reconstruction sont couverts à raison de plus des deux tiers, la reconstruction peut être décidée par l'Assemblée des propriétaires d'étages à la majorité simple définie à l'article 36 du présent règlement.

Chapitre XI

Dispositions générales et finales

Article 49 – Logement familial

Lorsqu'une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages est susceptible de restreindre les droits dont dépend un ou plusieurs logements de la famille, l'Administrateur avise les propriétaires d'étages concernés et leur demande de démontrer que leurs conjoints sont d'accord avec cette décision avant de l'exécuter. Le cas échéant, l'Administrateur impartit un délai aux propriétaires d'étages concernés pour rapporter la preuve de l'accord de leurs conjoints.

Le propriétaire d'étages, dont la part de copropriété constitue le logement de la famille au sens de l'art. 169 du Code Civil suisse, doit communiquer à l'Administrateur les nom, prénom et adresse de son conjoint.

Article 50 – Modification du présent règlement

Toute modification du présent règlement doit être adoptée par l'Assemblée des propriétaires d'étages à la majorité double prévue à l'article 37; demeure réservé l'article 38, lettre d, du présent règlement.

Toute modification du présent règlement doit être mentionnée au Registre foncier.

Article 51 – Exercice des droits civils

La communauté des propriétaires d'étages dispose de l'exercice des droits civils que lui confère l'article 712/CC.

La communauté des propriétaires d'étages acquiert en son nom les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des propriétaires d'étages et les disponibilités qui en sont tirées comme le fonds de rénovation.

Elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, poursuivre ou être poursuivie au lieu de situation de l'immeuble.

Elle est représentée en règle générale par son Administrateur.

Article 52 – Election de for et de domicile

Quel que soit leur domicile présent ou futur, les propriétaires d'étages déclarent, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et celle du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent règlement.

Ils déclarent en outre faire élection de domicile valable en matière de poursuites à Genève, ainsi que pour toute communication, notification et convocation, à la dernière adresse communiquée à l'Administrateur.

Article 53 – Droit subsidiaire

Dans la mesure où le présent règlement n'en dispose pas autrement, les dispositions des Code Civil et Code des Obligations suisses s'appliquent directement ou par analogie. Les articles 60 et suivants du Code Civil suisse s'appliquent par analogie en cas de contestation des décisions de l'Assemblée des propriétaires d'étages.

STIPULATIONS PARTICULIERES ET DEROGATIONS

Article 54 – Fenêtres et balcons

En complément à l'article 6 et ss du règlement, il est interdit d'étendre du linge ou d'entreposer des sacs à ordures, des objets encombrants tels que frigidaires ou congélateurs par exemple, des victuailles etc. sur les balcons ou rebords des fenêtres.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, notamment cigarettes et détrit, ainsi que de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc., dans les escaliers, aux fenêtres et hors des balcons.

Article 55 – Toiles de tente / stores

En complément de l'article 4, lettre f), chaque propriétaire d'étages d'un lot équipé d'une toile de tente et/ou d'un store doit le/les entretenir et remplacer à l'identique selon équipement d'origine, à ses frais, en respectant le choix de couleur, les dimensions et le mécanisme déterminé au départ par l'architecte et par la suite par l'Administrateur de la PPE. Les propriétaires d'étages concernés prendront les mesures nécessaires en cas d'intempéries ou de rafale de vent pour éviter tout risque éventuel lié à ces installations.

L'Administrateur de la PPE a le pouvoir d'exiger d'un propriétaire d'étages l'entretien et/ou le remplacement des toiles de tente et/ou des stores en cas de détérioration ou s'ils présentaient un risque.

Article 56 – Balcons

Chaque propriétaire d'étage qui dispose d'un balcon doit s'assurer de le maintenir en parfait état de propreté et d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites etc. provenant de son fait, directement ou indirectement, notamment en raison des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien ou de réparation. A défaut de quoi, il sera procédé au nettoyage du balcon ou à sa réparation aux frais du propriétaire d'étage concerné, par une entreprise désignée par l'Administrateur de la PPE.

Il est interdit de placer des éléments contre les balustrades des balcons (pailles, tôles etc.). Sont seules autorisées les plantations en bon état dans des pots ou des bacs adaptés et pour autant que la charge totale d'exploitation n'excède pas deux cents (200) kilos par mètre carré.

Les plantations doivent se situer uniquement à l'intérieur des balcons et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants. Il est interdit de faire pousser des plantes grimpantes (vignes, lierres, etc.) sur la façade ou toute autre partie du bâtiment.

Il est interdit de perforer la façade ou les dalles des balcons, hormis pour la pose de l'armature d'une toile de tente solaire ou du luminaire pour l'éclairage, selon le modèle prévu pour l'immeuble. A ce sujet, chaque propriétaire d'étage devra s'enquérir auprès de l'Administrateur de la teinte définie pour les toiles de tentes et du type de mécanisme autorisé ainsi que du modèle luminaire pouvant être installé.

Article 57 – Terrasses

Les terrasses doivent être maintenues en parfait état de propreté et d'entretien par leurs bénéficiaires. Ils sont personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait, directement ou indirectement, notamment en raison des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auront effectués eux-mêmes. Ils supportent, en conséquence, tous les frais d'entretien ou de réparation. A défaut de quoi, il sera procédé à leur nettoyage ou à leur réparation aux frais des propriétaires d'étages concernés, par une entreprise désignée par l'Administrateur de la PPE.

Les bénéficiaires des terrasses doivent notamment :

- a) s'abstenir d'entreprendre des travaux ou de procéder à des installations susceptibles de porter préjudice à l'étanchéité de la dalle de toiture ou de surcharger celle-ci, de façon à ne pas compromettre la solidité des terrasses ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.
- b) s'abstenir de placer des éléments contre les balustrades des terrasses (pailles, tôles etc.). Sont seules autorisées les plantations en bon état dans des pots ou des bacs adaptés et pour autant que la charge totale d'exploitation n'excède pas deux cents (200) kilos par mètre carré.
- c) veiller à ce que la végétation demeure en bon état et ne dépasse pas une hauteur de deux mètres et cinquante centimètres (2m50) en dérogation à l'article 6 lettre i), y compris pour les appartements en attique, et pour autant que cela respecte les dispositions légales en vigueur.
- d) veiller à ce que les plantations se situent uniquement à l'intérieur des terrasses et reposent sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants. Il est interdit de faire pousser des plantes grimpantes (vignes, lierres, etc.) sur la façade ou toute autre partie du bâtiment.
- e) ne pas exercer sur ces terrasses toute activité entraînant des nuisances importantes pour les autres propriétaires d'étages.
- f) s'abstenir de perforer la façade ou les dalles des terrasses, hormis pour la pose de l'armature d'une toile de tente solaire ou du luminaire pour l'éclairage, selon le modèle prévu pour l'immeuble. A ce sujet, chaque propriétaire d'étage devra s'enquérir auprès de l'Administrateur de la teinte définie pour les toiles de tentes et du type de mécanisme autorisé ainsi que du modèle luminaire pouvant être installé.

Article 58 – Antennes et paraboles de réception de télévision

L'installation d'antennes particulières extérieures est interdite, que ce soit sur les balcons, sur les terrasses, sur les fenêtres et sur le toit, à l'exception des éventuelles antennes installées sur le toit et faisant l'objet de servitudes foncières dûment inscrites au registre foncier.

Article 59 – Barbecues et jacuzzis

L'utilisation de barbecues ou autres moyens de cuisson, ainsi que de jacuzzis ou autres types de spas est interdite sur les terrasses et balcons.

Article 60 – Harmonie et esthétique de l'immeuble

Il n'est pas autorisé de modifier même partiellement toute partie qui contribue à l'harmonie de l'immeuble (intérieur et extérieur), sans le consentement de l'Assemblée générale des propriétaires d'étages, même s'il s'agit d'éléments constituant des parties privatives, tels que par exemple, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes, les balustrades, les rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, leur peinture, etc.

Article 61 – Enseignes et autres affichages

Il ne peut être placé sur la façade ou les parties communes de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau quelconque sans l'accord écrit de l'Administrateur de la PPE, à l'exception du marquage et autre élément de sérigraphie nécessaire aux commerces (arcades) sur les vitrines de ces locaux.

Article 62 – Eclairage extérieur

Tout éclairage extérieur de nature à gêner les autres propriétaires d'étages, le public ou les résidents des immeubles voisins est interdit.

Article 63 – Entretien des façades et autres parties communes ou extérieures du bâtiment

Les propriétaires d'étages sont tenus de laisser libre accès aux entreprises chargées du nettoyage et de l'entretien ou la réparation des façades, toitures, éléments techniques ou de vitrage extérieurs et autres parties communes, ainsi qu'accepter la pose des échafaudages et du matériel nécessaire à cette fin.

Article 64 – Raccordements électriques

Il est interdit d'effectuer des raccordements électriques privés sur les prises et points lumineux des parties communes. Dans l'hypothèse où un propriétaire d'étages souhaiterait néanmoins pouvoir utiliser un tel raccordement à titre personnel, il sera tenu de relier la prise à son compteur électrique privé, cela après avoir obtenu l'accord écrit de l'Administrateur de la PPE.

Article 65 – Accès, circulation

Les paliers et les entrées des locaux ne doivent être encombrés d'aucun objet quelconque, tels que vélos d'enfants, poussettes, cartons, meubles de rangement, etc. La circulation et le stationnement des vélos ne sont pas autorisés dans les communs de l'immeuble, hormis dans le local réservé à cet effet (local vélos).

Article 66 – Buanderies communes

L'usage des buanderies communes est réservé exclusivement aux propriétaires d'étages et aux locataires des appartements, à l'exclusion de ceux des locaux commerciaux qui ne sont pas autorisés à les utiliser. L'utilisation des espaces de buanderie et de leurs équipements respectifs devront se faire selon les directives données et en respectant le planning d'utilisation établi.

Article 67 – Restrictions liées aux locaux commerciaux

En complément à l'article 10, aucune activité générant une nuisance excessive (bruit et odeurs) pour les habitants de l'immeuble ne peut être exercée. Il est, à ce titre, spécifié que les terrasses des bars et restaurants ne pourront être utilisées avant sept heures du matin (7h00) et devront être fermées à vingt-deux heures et trente minutes (22h30) au plus tard.

Article 68 – Déménagements et livraisons importantes

Les propriétaires d'étages ont l'obligation d'informer au plus tard cinq (5) jours à l'avance, le concierge ou à défaut, l'Administrateur de la PPE de la date de leur emménagement ou déménagement.

Pour les livraisons ou transports importants (mobilier, etc.), les propriétaires d'étages ont l'obligation d'informer à l'avance le concierge ou à défaut l'Administrateur de la PPE.

Les propriétaires d'étages ont la responsabilité d'informer leur fournisseur ou les sociétés de transports/livraisons concernées des directives à suivre, fixées par le Comité de gestion de l'Ensemble « Evolution + Quartier de l'Etang », pour le stationnement des véhicules prévus à cet effet et pour la livraison ou le transport des marchandises, lesquelles devront être effectuées, dans la mesure du possible, dans la journée exclusivement.

Si nécessaire, la cabine d'ascenseur et les parties communes devront être protégées par le propriétaire d'étages pour éviter de les endommager. Les emballages et autres protection de la marchandise livrée devront être débarrassés immédiatement après livraison.

Article 69 – Travaux parties privatives

En complément des articles 7 et 8, chaque propriétaire d'étages doit prendre les dispositions voulues lors de l'exécution de travaux dans son appartement, afin de limiter au maximum, par égard et selon les règles de bon voisinage, les nuisances pour les autres occupants de l'immeuble. Il prendra notamment toute mesure nécessaire pour assumer le nettoyage des salissures qui pourraient être causées aux communs durant les travaux et les frais de réparations d'éventuels dommages causés par les corps de métiers intervenants.

Le propriétaire d'étages qui entend entreprendre des travaux autres que l'entretien courant doit informer l'Administrateur de la PPE de leur nature et de leur déroulement, au plus tard 30 jours avant le début des travaux. Le propriétaire d'étages devra être en mesure de fournir tous les éléments nécessaires à l'appréciation du dossier par l'Administrateur de la PPE, notamment :

- a) copie de l'autorisation administrative délivrée par les autorités compétentes ;
- b) les plans d'aménagement avant et après travaux ;
- c) le descriptif complet des travaux ;
- d) la liste des entreprises mandatées ;
- e) le planning des travaux ;
- f) copie de la police d'assurance pour travaux de construction et responsabilité civile du maître d'ouvrage.

Tous travaux exécutés dans le bâtiment doivent être réalisés par des artisans ou entreprises déclarés, dans le respect de la législation suisse et cantonale en vigueur. Les travaux ayant trait au chauffage, à la ventilation ou aux installations sanitaires devront être réalisés exclusivement par les entreprises mandatées pour l'entretien des installations techniques concernées dans l'immeuble.

L'Administrateur de la PPE pourra demander à ce qu'un constat d'huissier soit établi avant et après les travaux quant à l'état des parties communes, aux frais du propriétaire d'étages souhaitant réaliser des travaux.

Sauf exception particulière, l'ascenseur ne pourra pas être utilisé pour transporter des gravats de chantier ou des charges importantes, notamment des matériaux de construction.

Article 70 – Ordures ménagères, autres déchets et objets encombrants

Les propriétaires d'étages doivent évacuer les ordures ménagères en prenant soin de procéder à un tri sélectif et en utilisant les points de collecte prévus dans le complexe ou par la Commune. Tout dépôt de matériel usagé est interdit et les propriétaires d'étages doivent évacuer le matériel encombrant dans les lieux de déchetterie ou points de collecte prévus par les autorités.

Article 71 – Ventilation à double flux

Les propriétaires d'étages doivent se conformer aux directives relatives au système de ventilation à double flux dans les appartements et locaux commerciaux, cas échéant, pour éviter tout déséquilibre de l'installation et désagrément au voisinage.

Article 72 – Absence prolongée

En complément à l'article 11, en cas d'absence prolongée, les propriétaires d'étages doivent indiquer à l'Administrateur de la PPE le nom d'une personne ayant la clé pour accéder aux locaux en cas de besoin.

Article 73 – Chauffage au sol

En raison de la présence d'un système de chauffage par le sol, les propriétaires d'étages ne peuvent pas procéder à des percements dans le sol.

Article 74 – Dépendance et parc

La gestion des aménagements extérieurs de l'Ensemble « Evolution + Quartier de l'Etang », soit notamment de la parcelle de dépendance 5735, est confiée à un Comité de gestion. L'assemblée générale des propriétaires d'étages élira chaque année un représentant parmi les propriétaires d'étages afin de représenter la Communauté des propriétaires d'étages au Comité de gestion de l'Ensemble « Evolution + Quartier de l'Etang » et de faire partie de cet organe. Il s'agira de préférence d'un des membres élus au Conseil de copropriété, cas échéant. A défaut, l'Administrateur de la PPE représentera la communauté des propriétaires d'étages dans ledit Comité.

La gestion de certaines parties communes ou services communs (entretien, conciergeries, chaufferie, parking, OPAM, etc.) aux différents biens-fonds de l'Ensemble « Evolution + Quartier de l'Etang » fera également partie de l'administration distincte effectuée par le Comité de Gestion de l'Ensemble « Evolution + Quartier de l'Etang ».

Article 75 – Attribution des caves

Les caves sont situées au 2^{ème} sous-sol de la parcelle 5732, ainsi qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} sous-sol de la parcelle 5731 de la Commune de Vernier, conformément au plan de situation établi par le géomètre, dont une copie est annexée au présent règlement, sont réparties entre les propriétaires d'étages, selon le tableau ci-après. Cette attribution peut être modifiée uniquement avec l'accord des propriétaires d'étages concernés, sans décision de l'Assemblée générale.

Les propriétaires d'étages sont responsables d'assurer l'entretien de leur cave et de ne pas y entreposer de substances dangereuses ou inflammables (combustibles, solvants, acides, feux d'artifices, bombonnes de gaz etc.).

Numéro de lot PPE / Feuillet	Numéro de cave	Niveau en sous-sol	Parcelle dans laquelle se trouve la cave (si autre que 5732)
3.01+4.01 / 101	1-1	3	5731
4.02 / 102	1-5	3	5731
5.01 / 103	1-6	3	5731
5.02 / 104	1-7	3	5731
5.03 / 105	1-3	3	5731
6.01 / 106	1-8	3	5731
6.02 / 107	1-9	3	5731
6.03 / 108	1-4	3	5731
7.01 / 109	1-10	3	5731
7.02 / 110	1-11	3	5731
7.03 / 111	1-12	3	5731
8.01 / 112	1-2	3	5731
8.02 / 113	1-13	3	5731

8.03 / 114	1-14	2	
9.01 / 115	1-15	2	
9.02 / 116	1-29	2	5731
9.03 / 117	1-28	2	5731
10.01 / 118	1-27	2	5731
10.02 / 119	1-23	2	5731
10.03 / 120	1-26	2	5731
11.01 / 121	1-22	2	5731
11.02 / 122	1-25	2	5731
11.03 / 123	1-24	2	5731
12.01 / 124	1-19	2	
12.02 / 125	1-18	2	
13.01 / 126	1-20	2	
13.02 / 127	1-17	2	
14.01 / 128	1-21	2	5731
14.02 / 129	1-16	2	

Article 76 – Location de parkings

Il est rappelé que les propriétaires d'étages (ou leurs locataires) auront le droit de louer une place de parking par appartement dans le parking qui sera situé notamment sous la dépendance 5735, aux conditions du marché. Ils devront en faire la demande par courrier recommandé adressé au gestionnaire du parking. Ce dernier devra mettre en place le bail pour le premier jour du second mois suivant la réception du courrier par ledit gestionnaire, sous réserves de dispositions légales qui impliqueraient des délais plus longs.

TABLE DES MATIERES

		Pages
Chapitre I : Régime et but		
Art. 1	: Régime	1
Art. 2	: But	1
Chapitre II : Objet et limites		
Art. 3	: Lots et quotes-parts	1
Art. 4	: Parties privées	2
Art. 5	: Parties communes	3
Chapitre III : Droits et obligations des propriétaires d'étages		
A. Parties privées		3
Art. 6	: Utilisation	3
Art. 7	: Aménagement	4
Art. 8	: Entretien et réparation	5
Art. 9	: Accès nécessaire aux parties privées	6
Art. 10	: Affectation, utilisation et destination	6
Art. 11	: Comportement des propriétaires d'étages	6
Art. 12	: Aliénation	7
Art. 13	: Constitution de gages	7
Art. 14	: Location	7
Art. 15	: Responsabilité	7
B. Parties communes		7
Art. 16	: Destination, utilisation et affectation	7
Art. 17	: Devoir d'information	8
Chapitre IV : Services communs		
Art. 18	: Conciergerie	8
Chapitre V : Charges et frais communs		
Art. 19	: Définition	8
Art. 20	: Répartition	9
Art. 21	: Paiement	9
Art. 22	: Fonds de rénovation	9
Chapitre VI : Chauffage et ventilation		
Art. 23	: Définitions générales	10
Art. 24	: Fonctionnement	10
Art. 25	: Répartition des frais et paiement	10
Chapitre VII : Assurances		
Art. 26	: Principe	11
Art. 27	: Responsabilité civile	11
Art. 28	: Aggravation du risque ou augmentation de la valeur	11
Chapitre VIII : Organisation		
Art. 29	: Organisation	11
A. L'Assemblée des propriétaires d'étages		11
Art. 30	: Compétences	11
Art. 31	: Généralités	12
Art. 32	: Convocation	12
Art. 33	: Déroulement	12
Art. 34	: Quorum	13
Art. 35	: Exercice du droit de vote	13
Art. 36	: Décisions prises à la majorité simple	13
Art. 37	: Décisions prises à la majorité double	14
Art. 38	: Décisions prises à l'unanimité	15

Pages

B. L'Administrateur	16
Art. 39 : Nomination et révocation	16
Art. 40 : Attributions	16
Art. 41 : Représentation et notification	17
C. L'Organe de contrôle	17
Art. 42 : Désignation et attribution	17
D. Le Conseil de copropriété	18
Art. 43 : Nomination	18
Art. 44 : Attributions	18
Chapitre IX : Exclusion de la communauté	
Art. 45 : Principe et motifs	18
Art. 46 : Procédure	19
Chapitre X : Fin du régime de copropriété	
Art. 47 : Principe	19
Art. 48 : Destruction et dégradation du bâtiment	19
Chapitre XI : Dispositions générales et finales	
Art. 49 : Logement familial	19
Art. 50 : Modification du présent règlement	19
Art. 51 : Exercice des droits civils	19
Art. 52 : Election de for et de domicile	19
Art. 53 : Droit subsidiaire	19
Stipulations particulières et dérogations	20 à 25
Table des matières	26 et 27

* * * * *