

**R E G L E M E N T**  
**D'UTILISATION ET D'ADMINISTRATION**  
**« AMARYLLIS »**  
**(Parcelle No 16492 / Aproz)**

**A. DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1.**

Le présent règlement est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs héritiers et tout ayant droit au bâtiment.

A défaut de dispositions particulières du présent règlement, celles du Code Civil Suisse concernant la propriété par étages sont applicables.

**Article 2.**

L'immeuble est divisé en propriété par étages. Les quotes-parts indiquées pour les parties de propriété privée et exclusive sont les mêmes pour la part proportionnelle de chaque copropriétaire sur les parties communes.

**Article 3.**

L'utilisation de chaque local figure sur le tableau de répartition des quotes-parts. Tout changement de destination d'un local devra être accepté par la majorité des copropriétaires représentant la majorité des quotes-parts.

**Article 4.**

Les copropriétaires doivent se conformer au règlement interne de maison notamment pour l'utilisation des installations communes et des aménagements extérieurs.

**Article 5.**

Les copropriétaires ne peuvent refuser à l'administrateur ou au concierge de pénétrer dans leurs locaux privés si besoin est. Avis préalable sera donné aux copropriétaires à moins qu'il ne s'agisse de prévenir un dommage.

### **Article 6.**

La propriété par étages comporte des lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au registre foncier, selon le tableau de répartition annexé à ce règlement.

Chaque lot constitue une part de copropriété comportant deux éléments indissociables :

- un droit exclusif de disposition, d'utilisation, d'administration et d'aménagement intérieur des parties privées, dans les limites du présent règlement et de la loi (art. 712a CC);
- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (art. 647 ss CC; art. 712g ss CC).

Les lots sont délimités conformément au plan déposé au registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (art. 712e al. 1 CC).

### **Article 7.**

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en pour mille de la propriété par étages. Les quotes-parts figurent au tableau de répartition annexé.

Chaque copropriétaire a la faculté de réunir ou diviser son lot, sans l'approbation de l'assemblée générale et moyennant que les nouveaux lots ainsi créés soient conformes à la législation et au présent règlement. En outre, les quotes-parts peuvent être modifiées avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées (propriétaires d'étages ou titulaires de droits réels limités) et l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages. Ces modifications feront l'objet d'un acte authentique.

Dans les cas où l'assemblée des propriétaires d'étages refuse de procéder à une modification des quotes-parts, chaque propriétaire d'étages peut exiger leur rectification judiciaire si elles ont été, par erreur, fixées inexactement ou deviennent inexactes suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses environs (art. 712e al. 2 CC).

### **Article 8.**

Sont l'objet de la propriété commune de tous les copropriétaires, notamment :

- a. le sol, les fondations et drainages, les gros murs, les murs de refend, le toit, la porte d'entrée, la cage d'escaliers, l'ascenseur, les tableaux et armoires de service.
- b. les locaux désignés comme tels dans l'acte de constitution de PPE.

### **Article 9.**

Les droits de chaque copropriétaire sur les biens communs sont inséparables de sa propriété individuelle.

Même si un copropriétaire ou son ayant droit fait l'abandon de ses droits ou renonce à utiliser des biens communs déterminés, il continuera à être soumis aux obligations qui lui imposent ses droits.



2/10

## **B. EXERCICE DU DROIT PRIVATIF**

### **Article 10.**

Chaque copropriétaire pourra faire librement et à ses frais toutes sortes de travaux et réparations à l'intérieur de son appartement, mais toutes innovations ou modifications qui affecteraient la structure, les façades ou autres éléments essentiels du bâtiment ou qui porteraient préjudice à sa solidité, sa sécurité, sa salubrité ou sa commodité lui sont interdites. Les autres copropriétaires ne doivent en aucun cas être lésés dans leurs droits.

### **Article 11.**

Aussi bien dans les appartements que dans les autres locaux, il est interdit d'exercer une activité susceptible d'importuner les autres propriétaires d'étages ou de leur causer du dommage, comme par exemple de provoquer du bruit ou des trépidations, ou de répandre des odeurs incommodes dans les locaux voisins.

### **Article 12.**

Le propriétaire est responsable envers la communauté des copropriétaires ou envers chacun de ses membres de tout trouble ou dommage causé par les personnes faisant partie de son ménage ou séjournant chez lui.

Le propriétaire d'étage dont le locataire provoque des troubles ou des dommages peut être tenu, si des réclamations répétées sont demeurées sans effet, de dénoncer le bail ou même de le résilier avant terme pour de justes motifs. L'administrateur ou à défaut l'assemblée des propriétaires, par décision prise à la majorité simple, sont en droit de l'exiger.

## **C. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES**

### **Article 13.**

Chaque propriétaire pourra se servir des biens communs et jouir des installations conformément à leur nature et destination ordinaire, dans la mesure compatible avec le droit des autres et les intérêts de la communauté.

Sont interdits notamment :

- a) toute modification de l'architecture des parties communes du bâtiment et de ses fondations, et d'une manière générale toute transformation de la structure du bien-fonds ;
- b) autour du bâtiment, le dépôt de matériaux, l'installation de construction quelconque. Les accès communs ou privés du bâtiment doivent rester libres ;
- c) dans le hall d'entrée, dans les escaliers et sur les paliers le dépôt d'objets quelconques pouvant nuire au bon ordre de la maison ;

- d) à l'entrée, sur les façades ou sur les paliers, l'apposition de plaques, d'écriteaux ou d'enseignes à d'autres emplacements que ceux qui sont prévus à cet effet, et d'une dimension ou d'un aspect autres que ceux qui sont prescrits par l'administrateur.

#### **Article 14.**

Chaque propriétaire d'étage est tenu d'informer les autres propriétaires ou l'administrateur de toutes les atteintes dommageables portées à la propriété commune qui viennent à sa connaissance.

#### **Article 15.**

Les balcons et terrasses sont des parties communes à l'usage exclusif des appartements auxquels ils sont rattachés. Ils sont désignés avec le numéro de l'appartement auxquels ils sont rattachés suivi d'une lettre a).

Les balcons et terrasses, attribués aux unités d'étages correspondantes, ne peuvent pas faire l'objet d'une attribution différente sans l'accord de chaque bénéficiaire respectif.

L'entretien ordinaire, de même que l'entretien de la surface des balcons et terrasses, incombe aux propriétaires des appartements auxquels ils sont rattachés. En d'autres termes, ils doivent être utilisés et entretenus comme s'il s'agissait de parties de leur unité d'étage.

### **D. ORGANISATION**

#### **Article 16.**

Les copropriétaires du bâtiment sont organisés de la manière suivante pour subvenir aux besoins de l'administration et pour régler leurs rapports internes :

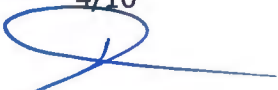
1. assemblée des copropriétaires ;
2. administrateur.

L'assemblée générale peut constituer une délégation des copropriétaires ainsi que nommer un ou des réviseurs de comptes.

#### **Article 17.**

Les copropriétaires sont réunis en assemblée au moins une fois par an. Un copropriétaire ne peut se faire représenter que par un membre de sa famille ou par un autre copropriétaire. Le mandataire doit être muni d'un pouvoir écrit. Toutefois, un mandataire ne peut représenter plus de trois pouvoirs.

L'assemblée est convoquée par l'administrateur au moins dix jours à l'avance par lettre recommandée. La convocation contient l'ordre du jour. En outre, pour les assemblées générales ordinaires, la convocation doit contenir le rapport de gestion, les comptes, le projet de budget annuel. Pendant les dix jours précédant l'assemblée générale ordinaire,

B  
4/10  


l'administrateur doit tenir à la disposition des copropriétaires les comptes détaillés, ainsi que les pièces justificatives.

Un ou plusieurs copropriétaires détenant au moins un quart des quotes-parts de l'immeuble, l'administrateur ou la délégation a le droit de faire convoquer une assemblée générale extraordinaire.

#### **Article 18.**

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt cinq jours après la première. Cette nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins sont présents ou représentés.

#### **Article 19.**

L'assemblée générale est présidée par l'administrateur qui désigne un secrétaire chargé de tenir le procès-verbal des délibérations. Ce procès-verbal sera signé par le président et le secrétaire. Si l'assemblée désigne un scrutateur, celui-ci devra également signer le procès-verbal.

#### **Article 20.**

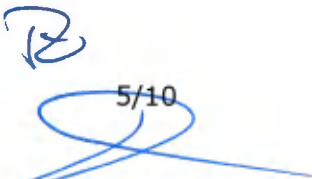
Sauf disposition contraire de la loi, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité de la valeur des quotes-parts présentes ou représentées.

Toutefois, le présent règlement ne pourra être modifié que par une décision prise par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts.

#### **Article 21.**

L'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :

- nomination et révocation de l'administrateur et fixation de sa rémunération ;
- désignation d'une délégation à laquelle elle peut confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet ;
- approbation du devis des frais annuels, des comptes et de la répartition des frais entre les copropriétaires, décharge à l'administrateur ;
- création d'un fonds de rénovation ;
- fixation de la contribution annuelle à verser au fonds de rénovation ;

  
5/10

- décision sur des mesures à prendre pour assurer le maintien de la valeur et de l'utilisation normale de l'immeuble, par des travaux d'entretien, de réparations et de restauration ;
  - décision quant à l'assurance contre l'incendie et autres risques, responsabilité civile comprise. L'assurance est obligatoire ;
  - décision d'autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences ;
- 
- adoption et modification du règlement de maison et modification du présent règlement ;
  - règlement des affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur.

#### **Article 22.**

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par l'assentiment écrit de tous les propriétaires ayant droit au vote.

#### **Article 23.**

La délégation, composée d'un à trois propriétaires est élue par l'assemblée pour une année.

L'administrateur la consulte dans les affaires importantes.

Si la communauté n'a pas d'administrateur ou si celui-ci est empêché, la délégation la représente vis-à-vis des tiers. Elle convoque alors l'assemblée générale.

#### **Article 24.**

L'administrateur est nommé par l'assemblée générale pour une période de trois ans. Il est rééligible.

Si l'assemblée des copropriétaires n'arrive pas à nommer un administrateur, chaque propriétaire peut demander au Juge de le nommer.

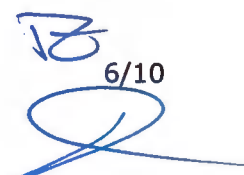
L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, pour de justes motifs, sous réserve de dommages intérêts éventuels.

Si malgré de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, chacun des copropriétaires peut demander au Juge de le révoquer et d'en désigner un nouveau.

#### **Article 25.**

L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires ; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.

Il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise les fonds qu'il détient.

13  
6/10  


L'administrateur a l'obligation formelle de conserver les avoirs en espèces appartenant à la copropriété sur un compte séparé, auprès d'une banque, d'une régie immobilière ou à l'office de chèques postaux. L'assemblée générale peut obliger l'administrateur à fournir une garantie correspondant aux avoirs de la communauté pour ses réserves d'entretien.

L'administrateur veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés.

Il désigne le concierge et passe contrat avec lui au nom de la communauté.

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

L'administrateur a l'obligation de communiquer sa nomination au Registre Foncier de situation de l'immeuble.

## **E. EXCLUSION D'UN COPROPRIETAIRE**

### **Article 26.**

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

Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action. Dans les autres cas, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire.

Les dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire s'appliquent par analogie à l'usufruitier ou au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part s'il s'agit de droits réels ou de droits personnels annotés au Registre Foncier.

Le copropriétaire qui aliène sa propriété par étages ou la grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les 8 jours par lettre recommandée, en remettant copie de l'acte, certifiée conforme par un notaire.

## **F. REPARTITION DES FRAIS COMMUNS D'ADMINISTRATION ET DES AUTRES DEPENSES**

### **Article 27.**

Les frais communs comportent :

- a) les dépenses d'entretien courant, les réparations et les restaurations des parties communes de l'immeuble et du bâtiment ainsi que des installations d'usage commun ;
- b) les frais d'exploitation des installations communes ;
- c) les dépenses pour frais de rénovation et de transformations extraordinaires, y compris les contributions au fonds de rénovation ;

  
7/10

- d) les contributions de droit public destinées à couvrir les frais des routes d'accès, des canalisations, des conduites d'eau potable, etc... ainsi que l'impôt foncier ;
- e) les primes de l'assurance collective contre les risques d'incendie du bâtiment et contre les dégâts d'eau, etc... ainsi que l'assurance responsabilité civile du propriétaire de l'ouvrage ;
- f) les intérêts et les amortissements à verser aux créanciers qui sont titulaires de droits de gage sur le fonds comme tel ou envers lesquels les propriétaires d'étages répondent solidairement ;
- g) les frais de conciergerie ;
- h) les frais d'administration, en particulier la rétribution de l'administrateur selon les normes convenues ;
- i) les frais liés à l'ascenseur sont supportés exclusivement par les unités d'étages situées au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage, à l'exclusion de celles situées au rez-de-chaussée..

Les frais sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part, sauf dispositions contraires de la loi ou du présent règlement.

#### **Article 28.**

Les frais d'entretien, de restauration des parties du bâtiment et des installations communes qui ne sont utilisées que par un groupe de propriétaires d'étages, sont répartis uniquement entre les propriétaires de ce groupe.

#### **Article 29.**

Les frais de nettoyage des parties communes sont répartis selon les quotes-parts respectives de l'immeuble.

#### **Article 30.**

Les frais d'entretien, de réparation et de rénovation des installations et conduites de chauffage, d'eau chaude et froide, d'électricité, dans la mesure où elles sont affectées à l'usage commun, sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part.

#### **Article 31.**

Le service de chauffage et d'eau chaude pour les locaux communs est assuré par l'administrateur et le concierge.

Les frais de chauffage pour les locaux communs sont répartis selon les quotes-parts.

Les frais d'eau chaude pour les locaux communs sont répartis selon les quotes-parts.

### **Article 32.**

Les frais communs de consommation d'eau sont répartis au prorata des quotes-parts.

### **Article 33.**

Les frais communs d'éclairage sont également répartis au prorata des quotes-parts.

### **Article 34.**

Les copropriétaires ont l'obligation de verser au fonds de rénovation la contribution annuelle fixée par l'assemblée. Cette contribution variera dans la proportion des quotes-parts.

### **Article 35.**

Une clé de chaque appartement sera toujours en main du concierge ou de l'administrateur. Le copropriétaire qui n'aurait pas satisfait à cette obligation sera responsable du dommage pouvant résulter du fait de l'impossibilité de pénétrer dans ses locaux.

## **G. MODIFICATION DE PPE**

### **Article 36.**

Même après la signature de promesse de vente ou d'acte de vente des PPE, le promoteur conserve le droit d'agir au nom de la communauté des copropriétaires ainsi qu'au nom des copropriétaires, afin de prendre toutes les dispositions, d'assumer toutes les compétences ainsi que de passer et de signer valablement tous les actes juridiques suivants, dans la mesure où aucune modification de la surface des appartements vendus n'intervienne.

Cette faculté comporte le droit unilatéral pour le promoteur de :

a) Modifier la PPE, soit :

- grouper deux ou plusieurs PPE ou les diviser ;
- modifier (réduire ou augmenter) les parties communes (par exemple attribuer les corridors des étages à la surface habitable privative), attribuer des droits privatifs sur certaines pièces, notamment les caves, à des parts de PPE, sans changer ou toucher à la surface des parties privatives déjà vendues ; le promoteur est autorisé à modifier les plans en conséquence, de même qu'à modifier la répartition des millièmes et de faire inscrire les modifications au Registre Foncier ;
- entreprendre des modifications de la construction (notamment aussi en ce qui concerne la conception de la façade) et rectifier et adapter la répartition des millièmes après la finition de la construction ;

  
9/10

- b) Constituer des servitudes; c'est ainsi que le promoteur est habilité à constituer avec des tiers, en faveur ou à charge de la parcelle de base ou des PPE, toutes servitudes, telles que servitudes de mitoyenneté, de contigüité, de culture, d'empiètement, de passage de conduite, de passage à pied ou à véhicule, ainsi que de raccordement de conduites. Le promoteur est l'unique bénéficiaire de toute indemnité relative à la constitution des dites servitudes ;
- c) Constituer des servitudes de places de parc extérieures grevant la parcelle de base No 16492, personnelles, cessibles et transmissibles en faveur de tiers ou du promoteur. Le prix de vente de ces servitudes revient au promoteur ;
- d) Procéder à des rectifications de limites, des échanges de terrain ou des modifications de parcelles, si cela est nécessaire au projet ; le promoteur est, dans ce cas, l'unique bénéficiaire de toute indemnité relative à ces modifications parcellaires.

Dans chaque acte de vente ou promesse de vente, procuration sera donnée à AZ Construction Sàrl, de siège social à Sion avec pouvoir de substitution, pour procéder aux modifications et opérations utiles dans le sens désiré, indiqué ci-dessus, ainsi que pour signer tous les actes utiles et nécessaires. Cette procuration n'est pas révocable par l'Assemblée des propriétaires d'étages ou par chaque copropriétaire avant le 31.12.2027.

## **H. FOR**

### **Article 37.**

Le lieu d'exécution des obligations des copropriétaires ainsi que le for judiciaire applicable en cas de différend est celui du lieu de situation de l'immeuble. Ce for conventionnel est également celui de la poursuite et de toutes les contributions aux frais de l'administration.

## **I. RECONNAISSANCE**

### **Article 38.**

Les décisions prises par l'assemblée générale et régulièrement protocolées équivalent à l'égard d'un copropriétaire récalcitrant ou insoumis à une reconnaissance de dette au sens de la loi sur la poursuite pour tout ce qui concerne les contributions aux frais de l'administration.

## **J. DISPOSITION FINALE**

### **Article 39.**

Le présent règlement, accepté par tous les copropriétaires, sera mentionné au Registre Foncier.

Ainsi fait à Sion, le 11 avril 2024

