



RAPPORT D'EXPERTISE

Mandat

Office des poursuites et des faillites
15, Rue Auguste Cuenin
2900 Porrentruy

Propriétaires

930 / 1000 // pour 9 PPE // BONDEX SA
Rue du Voirdgerat 17 / 2915 Bure

Commune de l'expertise
Lieu-dit / adresse
Bâtiment no
Parcelle no

70 / 1000 // pour 1 PPE // Catherine Lagares
Vers les Rochets 7
2950 Courgenay
Pas concerné
2950 Courgenay
Rue du Général Comman (La Pierre - Percée)
42

Parcelle no

No de base No 82

PPE (Pas réalisée) avec une répartition comme suit :

No 82-1 // 265/1000 // BONDEX SA // Restaurant
No 82-2 // 70/1000 // Catherine Lagares // Salon de coiffure
No 82-3 // 39/1000 // BONDEX SA // Bureau
No 82-4 // 47/1000 // BONDEX SA // Bureau
No 82-5 // 80/1000 // BONDEX SA // Bureau
No 82-6 // 56/1000 // BONDEX SA // Appart. 2.5 pces
No 82-7 // 104/1000 // BONDEX SA // Appart. 4.5 pces
No 82-8 // 109/1000 // BONDEX SA // Appart. 3.5 pces
No 82-9 // 87/1000 // BONDEX SA // Appart. 3.5 pces
No 82-10 // 143/1000 // BONDEX SA // Appart. 4.5 pces

Surface de la parcelle
Valeur cadastrale

738.00 m2

PPE avec une répartition comme suit :

No 82-1 // 265/1000 // BONDEX SA // Restaurant
frs 289'200.-- // Sous-sol et rez-de-chaussée

No 82-2 // 70/1000 // Catherine Lagares // Salon de coiffure
frs 107'300.-- // Rez-de-chaussée

Pas concerné

No 82-3 // 39/1000 // BONDEX SA // Bureau
frs 6'500.-- // 1er étage

No 82-4 // 47/1000 // BONDEX SA // Bureau
frs 7'800.-- // 1er étage

- No 82-5 // 80/1000 // BONDEX SA // Bureau
frs 13'400.-- // 1er étage
- No 82-6 // 56/1000 // BONDEX SA // Appart. 2.5 pces
frs 9'400.-- // 1 er étage
- No 82-7 // 104/1000 // BONDEX SA // Appart. 4.5 pces
frs 17'400.-- // 1 er étage
- No 82-8 // 109/1000 // BONDEX SA // Appart. 3.5 pces
frs 18'200.-- // 2 ème étage
- No 82-9 // 87/1000 // BONDEX SA // Appart. 3.5 pces
frs 14'600.-- // 2 ème étage
- No 82-10 // 143/1000 // BONDEX SA // Appart. 4.5 pces
frs 23'900.-- // 2 ème étage

RESUME :
1000/ 1000 = frs 507'700.--

Assurance incendie)

Ancienne
Total de la PPE / frs 1'250'000.-- (ind. 135)

Nouvelle

Total de la PPE / frs 1'435'000.-- / (ind.155)

Partie uniquement BONDEX SA

frs 1'268'600.-- / (ind.155)

Valeur vénale retenue :

La partie de la PPE de BONDEX SA :

Représente au total 930/ 1000 pour 9 PPE avec la répartition
en l'état actuel comme suit :

Bâtiment :	frs	137'069.--
Terrain :	rs	171'585.--
Aménagement des extérieurs :	frs	11'718.--

Total	frs	320'372.--
	frs	320'000.--
	net	-----

Sans équipement professionnel et mobilier.

Descriptif général :**Genre d'immeuble :**

Particularité :

PPE ayant subi un important dégât incendie.

Bâtiment en état actuel comprenant :

(PPE pas réalisée)

1 restaurant avec véranda

1 salon de coiffure (0/000 pas concerné dans ce rapport)

2 appartements

Toits à plusieurs pans

Couverture en tuiles .

Véranda en structure métallique avec grands vitrages

Toit 2 pans.

Commune:

Courgenay village du district de Porrentruy dans le Jura.

La population totale est de 2'331 habitants et une altitude moyenne de 488 m. d'altitude.

Grand village avec toute les commodités

Gare CFF

Situation:

Proche du chef-lieu Porrentruy env. 5 km

Proche de l'autoroute A 16 env. 1.3 km

Bâtiment en bordure d'une route communale .

Quartier d'habitations et de commerce.

A l' Ouest du centre village quartier dit : Pierre-Percée

Accès plat depuis les routes cantonale et communale.

Zone:

Selon géoportail :

CA

Année de construction:

Selon ECA :

1850

Transformations :

1957 / 1988 / 1992

Equipements / infrastructure:**Observation :****PPE ayant subi un important dégât incendie.**

Pour l'ensemble de la PPE soit :

Viabilisation usuelle de quartier

Raccordements:

Eau / électricité / égouts (Step) / TT / TV .

Chaudière à mazout type HS Tarm 37'000 kw DE 2005

1 citerne à mazout en métal capacité env. 10'000 litres

Distribution avec radiateurs

Eau chaude :

Distribution particulière avec des boilers individuels dont une partie à ce jour plus en fonction.

Cuisines :

Plus en fonction

Equipements sanitaires :

Partie restaurant et appartements : Plus en fonction

Partie salon de coiffure : Fonctionnel

Schéma électrique :

Partie restaurant et appartements : Plus en fonction

Partie salon de coiffure : Pour l'instant pas en fonction.

Petit monte-charge pour le restaurant plus en fonction.

Observations :

Distribution du chauffage et notamment de l'eau chaude particulière.

Chauffage :

Selon entreprise spécialisée la chaudière à ce jour fonctionne suite à quelques réparations le salon de coiffure peut-être chauffé.

Electricité :

Le schéma a subit d'importants dégâts toutefois le salon de coiffure avec des dégâts un peu moins conséquent

Aussi mis à part quelque peu le salon de coiffure tout le bâtiment au niveau des installations techniques et équipements ont subit d'important dégâts.

Qualité de construction:

Observation :

PPE ayant subit un important dégât incendie.

En l'état actuel le bâtiment présente d'importantes détériorations mis à part le salon de coiffure qui suite à des travaux d'urgence notamment pour les dégâts d'eau pourrait fonctionner au plus tard dans 2 mois depuis ce jour de l'expertise à confirmer.

Qualités des locaux : Etat d'entretien :

Partie restaurant et appartements :

Importants dégâts plus en fonction.

Salon de coiffure et en partie les locaux techniques :

Suite à des travaux d'urgence ces locaux ont une possibilité de fonctionner au plus tard dans 2 mois depuis ce jour de l'expertise à confirmer.

Répartition des niveaux :

Observations :

PPE ayant subi un important dégât incendie.

Aussi la disposition de la PPE mentionné dans l'acte de vente et déposé au Registre foncier ne reflète à ce jour aucunement cette disposition par conséquent la répartition est comme suit avec ce qu'il en reste à savoir :

La partie de la PPE de BONDEX SA :

Représente au total 930/ 1000 pour 9 PPE avec la répartition en l'état actuel comme suit :

Sous-sol :

Niveau détérioré plus en fonction:

1 cave env. 47.40 m2 sous le restaurant avec 1 petit monte charge pour servir le restaurant

Rez-de-chaussée :

Niveau détérioré plus en fonction

1 restaurant env. 150.00 m2 avec locaux sanitaires . annexes véranda et petit monte charge reliant la cave.

Communs :

Chauffage / citerne / distributions

1^{er} étage :

Niveau totalement détérioré plus en fonction

Accès par 2 escaliers en commun

1 appartement de 5.5 pces en duplex env. 110.00 m2

1 appartement de 4.5 pces env. 133.00 m2

Combles mansardés :

Niveau totalement détérioré plus en fonction

Accès par 2 escaliers dont 1 en interne du duplex

Suite de l'appartement en duplex de 5.5 pces

Pour le reste il s'agit d'un grenier non chauffé.

Pas concerné

La partie de la PPE de Catherine Lagares :

Représente 70 / 1000 pour 1 PPE avec la répartition en l'état actuel comme suit :

Rez - de – chaussée :

Niveau partiellement détérioré fonctionne suite à des travaux d'urgence

1 salon de coiffure env. 63.00 m2 avec locaux sanitaires avec 2 entrées et 2 places de parc.

Aménagements extérieurs:

Raccordements.

Accès et parking en asphalte.

Selon la répartition de la PPE au niveau du rez-de-chaussée :

2 places de parc pour le salon de coiffure

Env. 8 places de parc en commun .

Divers:**Selon géoportail :**

Dangers naturels résiduels possibles.
 Sonde géothermique possible avec évaluation de la profondeur
 Zone de bruit III à IV
 Pollution : Bâtiment situé en aire d'exploitation.

Aussi :

Agrandissement difficile.
 Un rapport CECB sera nécessaire en cas de vente.
 En l'état actuel bâtiment difficile pour des personnes à mobilité réduite.
 Servitude voir extrait du registre foncier soit:
 Feuillet No 82
 Conduite d'eau en faveur des parcelles No 123 et No 124

Expertise :**Valeur de rendement:****Selon expert:**

La valeur locative est comptée à partir des locations annuelles.
 Le taux de capitalisation est influencé par:
 Situation dans le village et des commodités environnantes.
 L'âge , la qualité et l'état d'entretien du bâtiment.
 La demande existante (environnement / politique / économique)
 Les frais de location (administration / changement de locataire)
 Soit:

Selon expert :

Un état locatif théorique est difficile à définir vu que le bâtiment est en grande partie plus en fonction à cause de dégâts importants suite à un incendie , cela mis à part le salon de coiffure.
 Par conséquent pas de valeur de rendement donc pas de pondération seul la valeur intrinsèque définira la valeur vénale retenue.

Valeur intrinsèque :

L'âge économique moyen du bâtiment en tenant compte de:

L'année de construction:

Les transformations successives ponctuelles effectuées.

Dans ce cas l'expert admettra un calcul avec des valeurs résiduelles VR conséquence d'une péjoration relatif à l'état de l'objet par rapport au prix du m³ d'une valeur à neuf et surtout vu les dégâts relatif à un important incendie.

CUBE :

Réf. ECA

La partie de la PPE de BONDEX SA :

Représente au total 930/ 1000 pour 9 PPE avec la répartition en l'état actuel comme suit :

Commerces :

Restaurant :	295.000 m3
Sanitaire restaurant :	45.000 m3
Salle restaurant :	105.000 m3
Véranda restaurant :	80.000 m3
Cave restaurant :	155.000 m3

Habitations :

Logement étage Est	445.000 m3
Logement entrée Est	55.000 m3
Logement étage Ouest	155.000 m3
Logement étage Ouest	405.000 m3

Communs :

Locaux de service rez étage:	280.000 m3
------------------------------	------------

COUT 2025

VN = Valeur à neuf

VR = Valeur résiduelle dans ce cas

Vétusté: Calcul d'une manière linéaire moyenne 1 % par année sous réserve de l'entretien du bâtiment.

Dans ce cas l'expert admettra un calcul avec des valeurs résiduelles VR conséquence d'une péjoration relatif à l'état de l'objet par rapport au prix du m3 d'une valeur à neuf et surtout vu les dégâts relatif à un important incendie.

Facteurs négatifs en considération pour la péjoration :

A) Relation entre le neuf et l'ancien

B) Dégâts relatif à un important incendie en tenant compte du degré des réparations des parties du bâtiment touché

C) Commodité de l'objet en référence aux normes actuelles

D) Situation immobilière régionale

D) Référence avec le milieu économique.

La partie de la PPE de BONDEX SA :

Représente au total 930/ 1000 pour 9 PPE avec la répartition en l'état actuel comme suit :

Commerces :

Restaurant :

295.000 m3 x 100.-- / m3 = 29'500.--

Sanitaire restaurant :

45.000 m3 x 125.-- / m3 = 5'625.--

Salle restaurant :

105.000 m3 x 100.-- / m3 = 10'500.--

Véranda restaurant :

80.000 m3 x 300.-- / m3 = 24'000.--

Cave restaurant :

155.000 m3 x 70.-- / m3 = 10'850.--

> frs 80'475.--

Habitations :

Logement étage Est

445.000 m3 x 10.-- / m3 = 4'450.--

Logement entrée Est

55.000 m3 x 20.-- / m3 = 1'100.--

Logement étage Ouest

155.000 m3 x 40.-- / m3 = 6'200.--

Logement étage Ouest

405.000 m3 x 40.-- / m3 = 16'200.--

> frs 27'950.--

Communs :

Locaux de service

rez et étage:

1000 / 1000 = 280.000 m3 x 110.-- / m3

frs 28'644.--

930/1000 =

> frs 137'069.--

Terrain :

Zone CA

Surface totale 738.00 m2

COUT 2025

738.00 m2 x 250.-- / m2 = frs 184'500.--

La partie de la PPE de BONDEX SA :

Représente au total 930/ 1000 pour 9 PPE avec la répartition en l'état actuel comme suit :

frs 184'500.--

----- =

930/ 1000

frs 171'585.--

Aménagement des extérieurs :

Surface totale :

738.00 m2

./. Surface des bâtiments selon géoportail

309.00 m2

Surface aménagée

429.00 m2

COUT 2025

429.00 m2 x 30.-- / m2 VR = frs 12'870.--

La partie de la PPE de BONDEX SA :

Représente au total 930/ 1000 pour 9 PPE avec la répartition en l'état actuel comme suit :

1000 / 1000 = frs 12'870.--

930/ 1000 =

frs 11'969.--

Total

frs 320'623.--

Valeur vénale

La valeur vénale = la valeur intrinsèque :

Selon la répartition de PPE en 0 / 000 soit :

La partie de la PPE de BONDEX SA :

Représente au total 930/ 1000 pour 9 PPE avec la répartition en l'état actuel comme suit :

Bâtiment :	frs	137'069.--
Terrain :	frs	171'585.--
Aménagement des extérieurs :	frs	11'969.--

Total	frs	320'623.--
	net	frs 320'000.--

Sans équipement professionnel et du mobilier.

Considérations :**Points forts :**

A proximité de l'autoroute A16
 A proximité du chef-lieu soit Porrentruy
 Village avec toute les commodités.
 Accès facile

Points faibles :

PPE ayant subi un important dégât incendie.
 Travaux importants de restauration
PPE particulière à savoir :
 Répartition avec de nombreux lots de 0/000 qui ne sont à ce jour
 pas déterminés par le fait qu'aucuns travaux nécessaires se sont réalisés
 La conception technique et de distribution du bâtiment particulière .
 Places de parc pour voiture limitées.

Remarques particulières :

Cette estimation est valable que sur une durée limitée , sous réserve d'évolution du marché ou du changement depuis la visite du bien.

Le prix du marché dépend grandement de l'offre et de la demande , il est bien entendu que la motivation de l'acheteur et du vendeur joue un rôle important dans la formation du prix de marché.
 Selon la concordance des motivations on procède à une correction de l'idée de prix en apportant ainsi une modification au prix indicatif sur lequel se réfère les négociations.

Annexes supplémentaires :

1 extrait partiel du registre foncier
 1 extrait de la valeur officielle
 Valeurs ECA
 Servitude
 PPE : Situation des 0/000 // règlement // plans de la PPE
 1 plan de situation géomètre
 Plans de situation des zones.
 1 jeu de photos

Lieu:

Porrentruy

Date:

le 05.02.2025

L'expert:

ETS Le Triangle
H. Beuchat arch.

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Courgenay / 82

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.*

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
No immeuble: 82
E-GRID: CH667044062288

Parcelle de dépendance:

Lieu-dit / rue*: Rue Général-Comman
No plan*: 1

No parcelle*:

Surface*: 738 m2

Mutation*:

Genre de culture*: Bâtiment, 309 m2

Bâtiments*: Route, chemin, 27 m2

Mentions de la mens. officielle*: Autre revêtement dur, 402 m2

Valeur officielle*: Bâtiment commercial, N° d'ass. 42, 0 m2

Observations*: Rue Général-Comman 42, 2950 Courgenay 00

Propriété:

PPE Courgenay/82-1 sur 265/1000

03.03.2014 2014/700/0 Constitution PPE
23.09.2022 2022/3646/0 Modification

PPE Courgenay/82-2 sur 70/1000

03.03.2014 2014/700/0 Constitution PPE
23.09.2022 2022/3646/0 Modification

PPE Courgenay/82-3 sur 39/1000

03.03.2014 2014/700/0 Constitution PPE
23.09.2022 2022/3646/0 Modification

PPE Courgenay/82-4 sur 47/1000

23.09.2022 2022/3646/0 Constitution PPE

PPE Courgenay/82-5 sur 80/1000

23.09.2022 2022/3646/0 Constitution PPE

PPE Courgenay/82-6 sur 56/1000

23.09.2022 2022/3646/0 Constitution PPE

PPE Courgenay/82-7 sur 104/1000

23.09.2022 2022/3646/0 Constitution PPE

PPE Courgenay/82-8 sur 109/1000

23.09.2022 2022/3646/0 Constitution PPE

PPE Courgenay/82-9 sur 87/1000

23.09.2022 2022/3646/0 Constitution PPE

PPE Courgenay/82-10 sur 143/1000

23.09.2022 2022/3646/0 Constitution PPE

Mentions:

03.03.2014 2014/700/0
23.09.2022 2022/3646/0Droits de gage sur les étages
Règlement d'administration de la communauté des
propriétaires d'étages

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Courgenay / 82

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "m" ne jouissent pas de la foi publique.

Servitudes:

05.08.1957 V/9172	(C)	Conduite d'eau en faveur de B-F Courgenay/123 en faveur de B-F Courgenay/124	05.08.1957 V/9172 05.08.1957 V/9172
-------------------	-----	--	--

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 décembre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 16 décembre 2024: -

2800 Delémont, le 16 décembre 2024

La Conservatrice du registre foncier



p.o.

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-1

Tenue du registre foncier: fédérale Forme de registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
No immeuble: 82-1
E-GRID: CH110650447536

Immeuble de base: B-F Courgenay/82
Valeur de la part: 265/1000
Droit exclusif sur: bâtiment Rue du Général-Comman 42,
Restaurant, Cave, Sous-Sol, Rez-de-
Chaussée

Parcelle de dépendance:
No parcelle*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Valeur officielle*: CHF 289'200.-, 2022/3646
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056) 22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Mentions:

23.09.2022 2022/3646/0 Règlement d'administration de la communauté des
propriétaires d'étages

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-3

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
No.immeuble: 82-3
E-GRID: CH134475065023

Immeuble de base: B-F Courgenay/82
Valeur de la part: 39/1000
Droit exclusif sur: bâtiment Rue du Général-Comman 42,
Bureaux, 1er étage

Parcelle de dépendance:
No parcelle*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Valeur officielle*: CHF 6'500.-, 2022/3646
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056) 22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Mentions:

23.09.2022 2022/3646/0 Règlement d'administration de la communauté des
propriétaires d'étages

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-4

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
No Immeuble: 82-4
E-GRID: CH467644067538

Immeuble de base: B-F Courgenay/82
Valeur de la part: 47/1000
Droit exclusif sur: bâtiment Rue du Général-Comman 42,
Bureaux, 1er étage

Parcelle de dépendance:
No parcelle*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Valeur officielle*: CHF 7'800.-, 2022/3646
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056) 22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Mentions:

23.09.2022 2022/3646/0 Règlement d'administration de la communauté des
propriétaires d'étages

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-5

Nature du registre foncier: fédérale	Forme de registre foncier: fédérale
Assurance officielle: fédérale	
Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.	

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	6784 Courgenay
Nature de l'immeuble:	82-5
GRID:	CH570676754488
Nature de l'immeuble de base:	B-F Courgenay/82
Surface de la part:	80/1000
Contenu exclusif sur:	bâtiment Rue du Général-Comman 42, Bureaux, 1er étage
Surface de dépendance:	
Nature de la parcelle*:	
Station*:	
Indications de la mens. officielle*:	
Valeur officielle*:	CHF 13'400.-, 2022/3646
Observations*:	

Propriété:

Nature de la propriété individuelle	
Index SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056)	22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Entités:

09.2022 2022/3646/0	Règlement d'administration de la communauté des propriétaires d'étages
---------------------	--

Servitudes:

icune

Charges foncières:

icune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-6

Rue du registre foncier: fédérale Forme de registre foncier: fédérale
Assurance officielle: fédérale

Attention: les indications marquées d'un TM ne jouissent pas de la foi publique.

Dat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
Objet immobilier: 82-6
GRID: CH587544067662

Immeuble de base: B-F Courgenay/82
Sous-part: 56/1000
Objet exclusif sur: bâtiment Rue du Général-Comman 42, Appartement, 1er étage

Parcelle de dépendance:
Parcelle*:
Station*:
Antériorités de la mens. officielle*:
Sous-part officielle*: CHF 9'400.--, 2022/3646
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Index SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056) 22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Antériorités:

1.09.2022 2022/3646/0 Règlement d'administration de la communauté des propriétaires d'étages

Servitudes:

Parcelle

Charges foncières:

Parcelle

Extrait du registre foncier

propriété par étages Courgenay / 82-7

Forme du registre foncier:	fédérale	Forme de registre foncier:	fédérale
Assurance officielle:	fédérale		

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Municipalité:	6784 Courgenay
N° Immeuble:	82-7
GRID:	CH594476750605
Immeuble de base:	B-F Courgenay/82
Surface de la part:	104/1000
Droit exclusif sur:	bâtiment Rue du Général-Comman 42, Appartement, 1er étage
Parcelle de dépendance:	
N° parcelle*:	
Station*:	
Indications de la mens. officielle*:	
Valeur officielle*:	CHF 17'400.-; 2022/3646
Observations*:	

Propriété:

Propriété individuelle	
Index SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056)	22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Mentions:

09.2022 2022/3646/0	Règlement d'administration de la communauté des propriétaires d'étages
---------------------	---

Servitudes:

ICune

Charges foncières:

ICune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-8

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
No immeuble: 82-8
E-GRID: CH507606754474

Immeuble de base: B-F Courgenay/82
Valeur de la part: 109/1000
Droit exclusif sur: bâtiment Rue du Général-Comman 42,
Appartement, 2ème étage

Parcelle de dépendance:

No parcelle*:

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*:

Valeur officielle*:

Observations*:

CHF 18'200.--, 2022/3646

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056)

22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Mentions:

23.09.2022 2022/3646/0

Règlement d'administration de la communauté des
propriétaires d'étages

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-9

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "M" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
No immeuble: 82-9
E-GRID: CH510675447662Immeuble de base: B-F Courgenay/82
Valeur de la part: 87/1000
Droit exclusif sur: bâtiment Rue du Général-Comman 42,
Appartement, 2ème étage

Parcelle de dépendance:

No parcelle*:

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*:

Valeur officielle*:

Observations*:

CHF 14'600.--, 2022/3646

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056)

22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Mentions:

23.09.2022 2022/3646/0
Règlement d'administration de la communauté des
propriétaires d'étages

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Courgenay / 82-10

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6784 Courgenay
No immeuble: 82-10
E-GRID: CH527675440604

Immeuble de base: B-F Courgenay/82
Valeur de la part: 143/1000
Droit exclusif sur: bâtiment Rue du Général-Comman 42,
Appartement, 2ème étage

Parcelle de dépendance:
No parcelle*:
Mutation*:
Mentions de la mens. officielle*:
Valeur officielle*: CHF 23'900.--, 2022/3646
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Bondex SA, Bure (IDE: CHE-106.300.056) 22.07.2022 2022/2920/0 Achat

Mentions:

23.09.2022 2022/3646/0 Règlement d'administration de la communauté des
propriétaires d'étages

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

27 copie(s) certifiée(s) conforme(s)

Delémont, le 16 DEC. 2024

La Conservatrice :

p.o. Shaita

PROPRIETE PAR ETAGES

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

Chapitre I Généralités

Article 1 : Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en propriété par étages, désigné comme suit au Registre foncier :

BAN DE COURGENAY

Feuille	Lieu-dit, nature	H. A. CA	Valeur officielle
82	Rue du Général-Comman, habitation, restaurant, annexe assur. No 42, route, chemin, bâtiment, autre revêtement dur	07 38	Fr. ---

ci sept ares trente-huit centiares, sans valeur officielle.

Article 2 : Normes applicables

La propriété par étages La Pierre Percée (ci-après : « la propriété par étages ») est régie par son acte constitutif du 13 février 2014 et l'acte modificatif du 8 juin 2022.

S'appliquent en outre :

- Le présent règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés ;
- Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ;
- Les art. 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après : CC) ainsi que les législations fédérales et cantonales applicables en matière de PPE.

Article 3 : Force obligatoire

Ce règlement d'administration et d'utilisation est mentionné au Registre foncier (art. 712g al. 3 CC, art. 80 ORF). L'administrateur est chargé de la mention de toute modification intervenue ultérieurement.



propriétaires d'étages, leurs ayants droit ainsi que pour les usufruitiers ou les titulaires d'un droit d'habitation.

Les éventuels règlements d'exécution ainsi que les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages produisent le même effet obligatoire. Cet effet obligatoire est indépendant d'une éventuelle mention au Registre foncier (art. 649a CC)

Chapitre II Parts de PPE ou lots et quotes-parts

Article 4 Lots

La propriété par étages comporte 10 parts d'étages ou lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au Registre foncier.

Les lots portent les numéros de feuillets 82-1 à 82-10 selon le tableau de répartition annexé à ce règlement (annexe 1).

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 aux plans déposés au Registre foncier et faisant partie intégrante de l'acte modificatif (art. 712e CC).

En dérogation à l'art. 712b al. 3 CC, les parties de la propriété par étages n'étant pas clairement attribuées à un lot sont présumées communes.

Article 5 Quotes-parts

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

Les quotes-parts figurent au tableau de répartition (annexe 1).

Elles 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 (art. 44 al. 2 let. b).

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 exactes suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses entours (art.



712e al. 2 CC).

Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 Parties privées

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC) :

- a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que la cave comprise dans le lot No 1 ; locaux figurant dans le tableau de répartition annexé (annexe I) ;
- b) les murs de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs et de soutènement ;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons à l'exception des matériaux d'isolation ;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes palières des lots ;
- e) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les puits de lumière des parties privées, la couleur, l'aspect et la matière doivent cependant être approuvés par l'administrateur ;
- f) les toiles de tente et leurs mécanismes ; la couleur, l'aspect et la matière doivent cependant être approuvés par l'administrateur ;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie jusqu'à la colonne de chute ;
- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, téléseau, etc...), d'alarme, de domotique, de téléphone, d'interphone et de vidéophone, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot ;
- i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit ;
- j) les radiateurs, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux compris dans chaque lot ;
- k) la partie interne des balcons ;
- l) 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 ;



Pour les installations mentionnées aux lettres e, f et k ci-dessus, l'art. 12 al. 4 relatif à l'aspect extérieur est réservé.

Article 7 Parties communes

Sont notamment parties communes (art. 712b al. 2 CC) :

- a) la totalité du bien-fonds ;
- b) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails ;
- c) les places, accès et voies de circulation à pied ou en véhicule sous réserve des droits d'usage particuliers (Art. 25)
- d) les fondations des bâtiments ;
- e) les murs porteurs et de soutènement ;
- f) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements ;
- g) les bacs à fleurs incorporés à la façade ou aux balcons ;
- h) la partie externe des balcons, ainsi que la dalle, le parapet ou balustrade et l'étanchéité ;
- i) les bacs à fleurs incorporés à la façade ou aux balcons ;
- j) les toits et charpentes ;
- k) les escaliers, cages d'escaliers extérieures et coursives, sous réserve des droits d'usage particuliers (art.25) ne se situant pas à l'intérieur d'une unité d'étage ;
- l) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements ;
- m) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis ;
- n) les éclairages zénithaux des parties communes ;
- o) les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment ;
- p) la ferblanterie, les chéneaux et descentes d'eaux pluviales ;
- q) l'installation de chauffage central (pompe à chaleur ou chaudière), et son éventuel canal de cheminée, la citerne à mazout, les panneaux solaires, y compris la distribution au sol dans les unités d'étage, ainsi que l'installation de production d'eau chaude ;



- r) les locaux à usage commun éventuels;
- s) les canalisations d'eau, du chauffage les conduites et installations de l'électricité ou gaz, de télécommunication (radio, télévision, téléviseur, etc.) d'interphone et de vidéophone, jusqu'au point d'embranchement en direction des lots;
- t) les gaines, conduits, colonnes de chute, dévaloirs généraux du bâtiment;
- u) les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages;

Pour l'entretien des parties communes soumises à un droit d'usage particulier, l'art. 25 est réservé.

Chapitre IV Droits et obligations

A - Généralités

Article 8 Responsabilité

Chaque propriétaire d'étages est tenu de se conformer aux dispositions légales et aux dispositions du présent règlement, des éventuels règlements d'exécution ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou aux directives de l'administrateur. Il doit éviter d'endommager les parties communes.

Il peut ainsi engager sa responsabilité civile et encourir l'une des sanctions prévues dans ce règlement (art. 54).

Chaque propriétaire d'étages est responsable envers la communauté des propriétaires d'étages et chacun de ses membres de son comportement ainsi que de celui des personnes faisant partie de son ménage, de manière permanente ou occasionnelle, d'un locataire, d'un usufruitier, du titulaire d'un droit d'habitation ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'informer l'administrateur de tous les dommages causés ou constatés sur des parties ou installations communes.

Article 9 Assurances

La propriété par étages conclut les contrats d'assurance nécessaires.

Il est recommandé à chaque propriétaire d'étages de conclure pour lui-même une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance dégât d'eau.



Si l'un des propriétaires d'étages augmente sensiblement le risque couvert par une assurance conclue par la communauté ou aménage son lot de façon particulièrement onéreuse, il en informe l'administrateur. Un éventuel supplément de prime est assumé par le propriétaire d'étages. S'il omet de signaler cet état de fait ou de conclure une assurance complémentaire, il en assume toutes les conséquences.

B – Parties privées

Article 10 Destination des lots

Sauf décision contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages conformément à l'art. 13 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est mixte (habitation et activités commerciales).

Tout changement de destination d'un lot doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 46 al. 2 let. g). 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.

Pour le surplus, il est rappelé que le changement d'affectation d'habitation en bureaux ou vice-versa peut nécessiter une procédure de changement d'affectation au sens du droit de la construction.

Article 11 Utilisation des lots

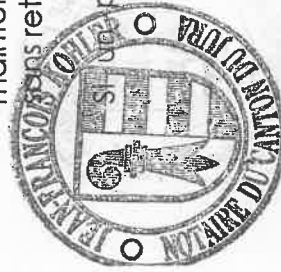
Chaque propriétaire d'étages est libre d'utiliser ses locaux comme il l'entend, dans la mesure où il ne porte atteinte ni aux droits des autres propriétaires d'étages, ni aux intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Il est ainsi interdit d'utiliser les locaux de telle manière que les parties communes du bâtiment risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur et intérieur du bâtiment en pâtisse ou encore que les autres propriétaires d'étages soient gênés ou lésés dans leurs droits.

Article 12 Entretien et aspect extérieur

Chaque propriétaire d'étages est tenu d'entretenir et de réparer son lot de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment (art. 712a al. 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, il veille à maintenir les robinets en bon état de fonctionnement et à exécuter les réparations sans retard.



Si un propriétaire d'étages refuse, après sommation écrite, d'entreprendre les

travaux d'entretien nécessaire, l'administrateur en informe l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide de l'ouverture d'une action judiciaire (art. 46 al. 2 let. e).

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 au niveau des fenêtres, des toiles de tente et des portes palières) doit préalablement être entrepris avec l'accord de l'assemblée des propriétaires (art. 44 al. 2 let. n).

La pose et l'entretien de toiles de tente et nattes est aux frais de chaque propriétaire d'étages ; leur couleur, aspect et qualité sont fixées par l'administrateur.

Pour les cas d'urgence, l'art. 13 al. 3 ci-dessous demeure réservé.

Article 13 Modification et travaux

La liberté d'utilisation des locaux s'étend à la gestion du lot et à l'aménagement intérieur des parties privées (art. 712a al. 2 CC). Un propriétaire d'étages désirant modifier la distribution intérieure de ses locaux entreprend ces travaux sous sa propre responsabilité, avec l'accord écrit et préalable de l'administrateur. Cet accord peut être refusé si le maître de l'ouvrage n'est pas en mesure de prouver, par la production d'un avis d'un ingénieur ou d'un architecte, que les travaux projetés ne créent pas de risques de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à d'autres parties privées. Les modifications ne doivent pas entraîner une augmentation des frais et charges communs sans l'accord unanime des propriétaires d'étages. Faute d'accord unanime, les frais et charges supplémentaires doivent être assumés par le maître d'ouvrage.

L'exécution des travaux doit se faire dans le respect des droits et des intérêts des autres propriétaires d'étages. Les bruits, les trépidations et autres inconvénients doivent être réduits à une mesure tolérable.

Si l'état défectueux d'une partie privée occasionne un dommage à une partie commune ou à une autre partie privée, le propriétaire d'étages concerné est tenu de prendre immédiatement toutes les mesures qui s'imposent afin d'éviter que le dommage ne se produise ou ne s'aggrave. S'il ne veut ou ne peut prendre des mesures adéquates, l'administrateur est autorisé, en cas d'urgence, à les prendre pour et aux frais du propriétaire d'étages fautif (art. 712s al. 1 CC). Si l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir, la même compétence revient à tout propriétaire d'étages (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

Les travaux de construction portant sur des parties privées sont à la charge du propriétaire d'étages concerné.

Article 14 Accès aux locaux



des propriétaires d'étages ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif, pour raison de sécurité, de nécessité ou de force majeure.

Moyennant un préavis de cinq jours, l'administrateur peut demander l'accès aux lots s'il y a lieu de craindre que le devoir d'entretien selon l'art. 12 du présent règlement n'est pas respecté.

Dans les deux cas indiqués ci-dessus, l'accès est accordé sans indemnité.

Article 15 Absence

En cas d'absence prolongée, le propriétaire d'étages prend toutes les dispositions 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 des canaux et descentes, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Il veille à maintenir en permanence une température minimale de 10° dans les locaux, pendant la période de chauffage.

Il dépose une clé chez le concierge, un voisin ou l'administrateur ; il en informe l'administrateur si la clé n'est pas déposée auprès de lui. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, l'administrateur ou son représentant est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le propriétaire d'étages doit être avisé au plus tôt.

Article 16 Gel

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

Article 17 Fenêtres et balcons

Il ne peut être ni étendu du linge, ni posé des objets à l'appui des fenêtres et des balcons.

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

Les vases ou bacs à fleurs doivent être fixés 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.

Article 18 balcons

Chaque propriétaire d'étages qui bénéficie de la jouissance exclusive de balcons



doit les maintenir en parfait état d'entretien. Il est personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant directement ou indirectement de son fait, des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supporte, en conséquence, tous les frais d'entretien.

En cas de carence, ces travaux peuvent être commandés par l'administrateur, aux frais du propriétaire d'étages.

Quant aux travaux importants rendus nécessaires par l'usure normale, ils sont à la charge de la communauté.

Article 19 Surcharge des planchers

Il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

Article 20 Bruits, trépidations, odeurs et fumée

L'usage des 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 appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée incommodes.

Article 21 Animaux

La détention de chiens, chats et autres petits animaux domestiques est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas les autres propriétaires d'étages ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords. Ils doivent être tenus en laisse à l'extérieur des lots.

Chaque propriétaire d'étages s'abstiendra d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

C - Parties communes

Article 22 Utilisation des parties communes

Chaque propriétaire d'étages use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais sans une mesure compatible avec les droits des autres propriétaires d'étages et les intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.



Un règlement de maison peut être arrêté par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Article 23 Dispositions particulières

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

a) Dépôt :

Aucun propriétaire d'étages ne doit encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les ascenseurs, les paliers, les couloirs des caves, ni les utiliser à des fins personnelles.

b) Locaux - containers :

Le propriétaire d'étages fait usage des containers mis à disposition. Toute chose jetée doit être emballée. Les propriétaires d'étages se conforment aux prescriptions relatives aux déchets.

c) Déchets spéciaux :

Chaque propriétaire d'étages dépose, dans le local approprié s'il y en existe un ou directement aux endroits prévus par la commune, papier, verre, carton, débris végétaux et autres.

d) Stationnement :

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur la propriété en dehors des emplacements réservés à cet effet.

e) Télécommunications :

L'assemblée des copropriétaires peut prendre la décision de raccorder l'immeuble au téléseau ou à tout autre moyen de télécommunications commun.

La pose d'antennes satellites privées est interdite.

Article 24 Travaux portant sur les parties communes

Les travaux portant sur les parties communes sont décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages selon les art. 45 ss du présent règlement.

En cas d'urgence, lorsque l'administrateur ne peut ou ne veut pas intervenir, chaque propriétaire d'étages dispose d'un droit d'intervention au sens de l'art 647 al. 2 ch. 2 CC.



l'autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages pour y effectuer des travaux de construction. La décision de l'assemblée est prise conformément aux art. 647c ss CC.

Article 25 Attribution d'un droit d'usage particulier

Des droits d'usage particuliers peuvent être constitués, modifiés ou supprimés moyennant une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. n), et sous réserve de l'accord impératif du bénéficiaire du droit d'usage particulier.

A la suite de la modification de la PPE, les parties communes suivantes sont attribuées en droit d'usage particulier aux propriétaires d'étages conformément au plan intitulé "droits d'usages particulier annexe 1) :

- Les propriétaires des lots Nos 82-1, 82-3 à 82-10 ont un droit d'usage exclusif sur les places de parc lettres A, B, C, D, F, G, H, J en gris avec traits obliques en noir le plan annexé au présent règlement (rez-de-chaussée) (annexe 2) ;
- La propriétaire du lot No 82-2 a un droit d'usage exclusif sur les deux places de parc Nos E et I teintées en rouge avec traits obliques en noir sur le plan annexé au présent règlement (rez-de-chaussée) (annexe 2) ;
- Les propriétaires des lots 82-1, 82-3 à 82-10 ont un droit d'usage exclusif sur les coursives Nos 1 à 4 aux 1^{er} et 2^{ème} étages et escaliers (dont un avec 2 volées d'escaliers) situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages.

Le droit d'usage particulier ne s'étend qu'à l'utilisation de ces parties communes et exclut tout acte de disposition.

Les propriétaires des lots respectifs bénéficiant d'un droit d'usage particulier ne devant pas gêner les autres propriétaires d'étages ou entraver l'utilisation des autres lots, tout projet d'aménagement, y compris la pose d'arbustes, d'arbres ou de haies de séparation doit être soumis au préalable à l'administrateur pour validation ; en cas de désaccord, le projet d'aménagement est soumis à l'assemblée générale qui statue souverainement à la majorité simple.

Les aménagements effectués sont la propriété exclusive des propriétaires titulaires des droits qui en assument intégralement l'entretien.

Pour le surplus, les principes énoncés aux art. 10 ss (plus particulièrement l'article 18) sont applicables.

Est également réservée l'application de l'article 28

En cas de suppression des droits, les propriétaires d'étage concernés doivent restituer les parties communes anciennement objet des droits d'usage particulier dans leur état d'origine, à leurs frais ; les surfaces vertes seront restituées engazonnées.



Chapitre V Les frais et charges communs

Article 26 Composition

Conformément à l'art. 712h al. 2 CC, les frais et charges communs sont notamment composés :

- a) des dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et des bâtiments, ainsi que des ouvrages et installations communs, en particulier les dépenses concernant :
 - les voies de circulation ;
 - les espaces extérieurs communs ;
 - les installations de distribution d'énergie, d'eau de chaleur, de combustible ou de données ;
 - les façades, toits, étanchéité, murs porteurs, fondations des bâtiments ;
 - le chauffage et installations annexes ;
 - les murs, clôtures et autres installations extérieures de délimitation.
 - b) des frais d'administration, soit en particulier :
 - les honoraires versés à l'administrateur ;
 - les frais d'organisation de l'assemblée des propriétaires d'étages ;
 - les frais d'eau et d'électricité pour les parties communes ;
 - le paiement d'éventuels auxiliaires (jardinier, concierge, agent de sécurité, etc.) ;
 - les primes d'assurances conclues par la communauté des propriétaires d'étages ;
 - les éventuels frais du contrôle des comptes de la propriété par étages ;
 - les frais d'acquisition d'outils (tondeuse à gazon, par exemple) ou de mobilier ;
 - les frais d'éventuelles procédures judiciaires auxquelles la communauté des propriétaires d'étages est partie ;
- les rentes de superficie ou autres indemnités dues pour des droits réels limités



en faveur de la communauté des propriétaires d'étages respectivement en faveur de l'immeuble de base.

- c) des contributions de droit public (taxes, charges de préférence, etc.) et des impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages ;
- d) des annuités à payer aux créanciers titulaires de droits de gage portant sur l'immeuble de base ou envers lesquels les propriétaires d'étages se seraient engagés solidairement.

Article 27 Répartition ordinaire

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), la répartition des frais et charges communs s'adapte, sauf convention contraire, aux nouvelles quotes-parts.

La modification de la répartition ordinaire des frais et charge communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 46 al. 2 let. f).

Art. 27 bis Autres clefs de répartition

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude pour les parties privées sont répartis entre les propriétaires d'étages selon le cube chauffé de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte particulier au moyen de compteurs individuels par unité d'étage. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Les frais d'eau pour les parties privées sont répartis en fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte particulier au moyen de compteurs individuels par unité d'étage.

Article 28 Droit d'usage particulier

Les parties communes de l'immeuble soumises à un droit d'usage particulier doivent, sauf convention contraire (article 25), être entretenues et réparées par la communauté des propriétaires d'étages. Les bénéficiaires du droit d'usage particulier en supportent les frais, dans la mesure où ceux-ci découlent de l'utilisation faite par eux.

Article 29 Principes comptables



L'administrateur propose la répartition des frais et charges communs sur la base d'une comptabilité tenue selon les principes comptables commerciaux usuels.



La comptabilité comprend un bilan, un compte d'exploitation ainsi qu'un budget pour les frais et charges.

La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

L'assemblée générale peut décider de nommer un ou plusieurs vérificateurs des comptes (art. 44 al. 2 let. c) ou un réviseur. Le réviseur ou les vérificateurs des comptes soumettent un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel ils s'expriment sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

Article 30 Paiement des contributions

Chaque propriétaire d'étages verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages, sur proposition de l'administrateur.

Les avances sont payées par trimestre civil, au plus tard dix jours avant le début du trimestre.

Si nécessaire, l'administrateur établit des factures qu'il envoie aux propriétaires d'étages au moins trente jours avant l'échéance des avances.

Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 5 % l'an.

En cas de retard de paiement, l'administrateur peut, en outre, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'étage du débiteur (art. 712i CC) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étage (art. 712k CC).

Les propriétaires d'étages ne sont pas en droit de compenser les contributions dues par eux avec des créances qu'ils possèdent contre la communauté des propriétaires d'étages.

Le solde débiteur éventuel de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux (art. 52 al. 4).

Article 31 Fonds de rénovation

La propriété par étages crée un fonds de rénovation destiné à payer certains frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement.

Les contributions au fonds de rénovation sont fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages. Elles sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à



l'occasion de chaque as- semblée ordinaire des propriétaires d'étages mais se montent au moins à 2% de la valeur d'assurance incendie actualisée du bâtiment. Elles sont facturées selon les mêmes modalités dès que les contributions aux frais et charges communs (art. 30).

Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 44 al. 2 let. f). L'utilisation du fonds de rénovation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier (art. 647c et 647d CC). Pour toute autre affectation de fonds de rénovation, voir art. 47 al. 1 let. m.

L'administrateur gère le fonds de rénovation et le place, au nom de la communauté des propriétaires d'étages, de façon séparée de ses propres avoir ou des autres éléments patrimoniaux de la propriété par étages.

Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages

A – Généralités

Article 32 Principes généraux

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

Les organes de la communauté sont :

- a) l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 33ss) ;
- b) l'administrateur (voir ci-dessous, art. 48 ss) ;

et, cas échéant,

- c) les vérificateurs des comptes (art. 51).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut, en tout temps, décider d'instituer notamment un délégué ou un comité.

Elle doit, dans ce cas, en définir les fonctions, les compétences et les missions, éventuellement la durée, la composition et la rémunération.

L'assemblée des propriétaires d'étages peut instituer d'autres éléments de la communauté au moyen d'une décision. Elle peut modifier les attributions conférées par le présent règlement (art. 712g al. 3 CC), ainsi que les attributions légales (art. 712m al. 2 CC).

B – L'assemblée des propriétaires d'étages



Article 33 Nature

L'assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Elle est compétente pour toute décision qui n'est pas attribué aux propriétaires d'étages individuellement ou à un autre organe de la communauté des-propriétaires d'étages.

Article 34 Assemblée ordinaire

L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages se tient une fois par an, au plus tard six mois après la clôture de l'exercice annuel. L'administrateur y rend compte de sa gestion, présente les comptes, propose la répartition des frais et charges, présente le budget de l'exercice courant et propose les travaux de construction nécessaires ou utiles à entre- prendre durant l'exercice.

Article 35 Assemblée extraordinaire

Lorsque les circonstances l'exigent, l'administrateur peut convoquer une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.

Le cinquième des propriétaires d'étages peut en tout temps exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages (art. 64 al. 3 CC). Une telle demande doit être formulée par écrit et comprendre les objets à porter à l'ordre du jour.

Si l'administrateur ne convoque pas l'assemblée des propriétaires d'étages dans le mois après en avoir été prié par le cinquième des propriétaires d'étages, tout propriétaire d'étage ayant requis la tenue de l'assemblée peut procéder à sa convocation ; les modalités de l'art. 36 ci-dessous sont applicables à une telle convocation.

L'alinéa 3 ci-dessus s'applique par analogie à tous les autres cas où l'administrateur ne con- évoque pas une assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il y aurait lieu de faire.

Article 36 Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par courriers (art. 712n CC). Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

La convocation à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages comprend aussi une copie des comptes annuels, du budget ainsi que de la proposition de répartition des frais et charges.



La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a, dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque propriétaire d'étages doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur.

Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Toute communication ou convocation faite à l'adresse communiquée est réputée valable.

Article 37 Composition

L'assemblée des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires d'étages. Chaque propriétaire d'étages dispose d'une voix par lot, sous réserve de l'alinéa suivant.

Si une part d'étage est détenue par plusieurs propriétaires collectifs, ils sont tous convoqués à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice de leur droit de vote est régi par l'art. 712o al. 1 CC. Si les propriétaires collectifs ne parviennent pas à s'entendre sur l'exercice de leur voix, celle-ci est considérée comme une abstention.

Si un lot est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, le bénéficiaire du droit est aussi convoqué à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'exercice du droit de vote est régi par l'art. 712o al. 2 CC.

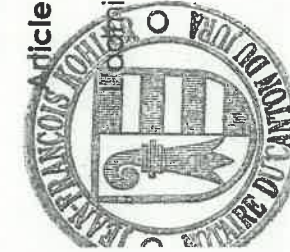
Article 38 Représentation et assistance

Tout propriétaire d'étages peut se faire représenter au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le représentant peut être un autre propriétaire d'étages, l'administrateur ou un tiers. Le représentant doit se légitimer au moyen d'une procuration écrite.

Les propriétaires d'étages ne sont pas autorisés à se faire assister par un tiers à l'occasion d'une assemblée des propriétaires d'étages (par exemple, par un avocat, un architecte etc.), sauf décision contraire de cette même assemblée (art. 44 al. 2 let. m).

Article 39 Présidence

L'administrateur préside l'assemblée des propriétaires d'étages si elle n'en décide



pas autrement.

Le président fait constater la convocation régulière de l'assemblée (art. 36). Il vérifie les procurations et examine si le quorum est atteint (art. 40). Il dirige les délibérations et fait procéder aux scrutins.

Le président est investi d'un pouvoir disciplinaire lui permettant de rappeler à l'ordre toute personne qui perturbe la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. En cas de perturbation grave, il peut exclure un propriétaire d'étage ou lever l'assemblée.

Article 40 Quorum

L'assemblée ne peut se tenir que si elle réunit ou représente la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, et la moitié des quotes-parts.

Si l'assemblée des propriétaires d'étages ne réunit pas le quorum, le président la lève après avoir constaté cet état de fait. Il convoque sans délai une nouvelle assemblée des propriétaires d'étages qui peut avoir lieu au plus tôt dix jours après la première assemblée. Cette deuxième assemblée peut se tenir si le tiers de tous les propriétaires d'étages, mais au moins deux, est présent ou représenté (art. 712p al. 2 CC).

Si, à son tour, la seconde assemblée ne réunit pas le quorum, l'administrateur ainsi que chaque propriétaire d'étages peuvent demander au juge d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

Les compétences de l'administrateur et des propriétaires d'étages en cas d'urgence demeurent réservées. (art. 712s al. 1 et 647 al. 2 ch. 2 CC).

Article 41 Procès-verbal

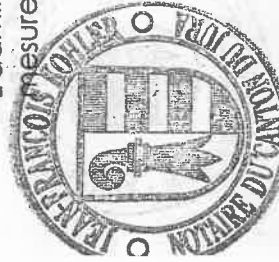
Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un procès-verbal. Il désigne un secrétaire parmi l'assemblée ou ses collaborateurs. Un tiers peut aussi être désigné comme secrétaire.

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages, en mentionnant le résultat exact du scrutin.

Le procès-verbal est signé par le secrétaire et le président et il est remis, par courrier postal, à tous les propriétaires d'étages ainsi qu'aux titulaires d'un droit d'habitation et aux usufruitiers.

A réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étages dispose d'un délai de quatorze jours pour en demander la correction. Passé ce délai, il est réputé adopté.

L'administrateur conserve les exemplaires originaux des procès-verbaux dans la mesure où l'on peut raisonnablement l'exiger de lui.



Article 42 Modes de scrutin

L'assemblée des propriétaires d'étages vote à main levée.

Si un cinquième des propriétaires d'étages présents ou représentés le demande, il est procédé à un vote à bulletin secret.

Article 43 Calcul des majorités

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Une décision subordonnée à la majorité absolue des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

Une décision subordonnée à la double majorité de propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, en outre, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent).

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

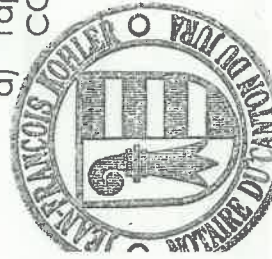
L'administrateur qui n'est pas propriétaire d'étages ne dispose pas du droit de vote. Il peut exprimer un avis consultatif.

Article 44 Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf dispositions contraires du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés.

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

- a) l'adoption de travaux de construction nécessaires (art. 647c CC) ;
- b) la modification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), sous réserve du consentement de toutes les personnes directement intéressées (art. 5) ;
- c) la nomination de l'administrateur, des vérificateurs de comptes, d'un comité ou d'un délégué (art. 712m al. 2 et 3 CC) ainsi que leur révocation (art. 712r al. 1 CC) ;
- d) l'approbation de la comptabilité au sens de l'art. 29 ci-dessus (art. 712m al. 4 CC) ;



- e) la fixation des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation (art. 712m al. 5 CC) ;
- f) l'utilisation du fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (art. 31 al.3) ;
- g) l'adoption, la modification ou la suppression de règlements d'exécution (notamment lerèglement de maison) ;
- h) la décharge de l'administrateur ;
- i) l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communs susceptibles d'être loués ;
- j) la sanction à infliger à un propriétaire d'étages qui fait appel à l'assemblée des copropriétaires d'étages (art. 54) ;
- k) la nomination d'un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (art. 39 al. 1) ;
- l) la décision de raccorder l'immeuble au télé réseau ou à tout autre moyen de télécommunications commun ;
- m) la possibilité pour le propriétaire de se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 38 al. 2) ;
- n) l'approbation d'aménagement ou de modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles de l'extérieur (art. 12).

Article 45 Majorité absolue

L'autorisation d'intenter une action en exclusion est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), défendeur non compris (art. 649b CC).

Article 46 Décisions subordonnées à la double majorité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément.

La double majorité est notamment requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes d'administration plus importants concernant les parties communes ou l'immeuble de base (art. 647b CC) ;

les travaux de construction utiles (art. 647d CC), soit les travaux de réfection et de trans- formation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité ;



- c) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 2 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'aspect plus aisé ;
- d) les modifications du présent règlement à l'exception de celle prévues par l'art. 712g al. 2 CC, voire d'autres modifications qui requièrent l'unanimité (art. 712g al. 3 CC) ;
- e) l'ouverture d'une action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages, en dehors de la compétence accordée à l'administrateur, par l'art. 712t al. 2 CC ;
- f) la modification de la clé de répartition des frais et charges communs (art. 27) ;
- g) le changement de destination d'un lot, sous réserve de l'application de l'article 10.

Toutes éventuelles modifications légales restent réservées.

Article 47 Décisions subordonnées à l'unanimité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à l'unanimité, lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément. L'unanimité est notamment requise pour les décisions suivantes :

- a) les actes de disposition portant sur l'immeuble de base (art. 648 al. 2 CC) ;
- b) la constitution de parties communes facultatives (art. 712b al. 3 CC) ;
- c) la division ou la réunion juridique d'un lot ;
- d) la transformation d'une partie commune en une partie exclusive et inversement ;
- e) la constitution d'un droit de préemption ou d'un droit d'opposition (art. 712c CC) ;
- f) l'adoption d'une convention de dissolution de la propriété par étages (art. 712c CC) ; sous réserve du consentement des personnes ayant sur des lots des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble de base ;
- g) la modification des règles de copropriété s'appliquant à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g al. 2 CC) ;
- h) l'attribution des compétences à l'administrateur dépassant celles conférées par les art. 712i al. 2, 712n, 712s et 712t CC ;

les décisions prises hors de l'assemblée des propriétaires d'étages par voie de circulation ;



- j) l'installation d'antennes de type téléphonie mobile ;
- k) l'installation d'antennes particulières extérieures ;
- l) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'art. 647e al. 1 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ;
- m) l'affectation des avoirs du fonds de rénovation pour d'autres motifs que des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes (art. 31 al. 3) ;
- n) l'attribution, la modification et la suppression d'un droit d'usage particulier sur des parties communes (art. 25 al. 1) ;

C – L'administrateur

Article 48 Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 44al. 2 let. c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, soit une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée d'une année. Il est rééligible d'année en année.

En cas de vacance, tout propriétaire d'étages peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

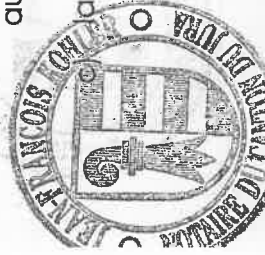
L'administrateur peut être révoqué en tout temps par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 44 al. 2 let. c).

Article 49 Attributions

L'administrateur constitue le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d'étages.

Dans le cadre de ses fonctions, il a notamment les attributions suivantes :

- a) l'exécution de tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi, de ce règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712s al. 1 CC) ;
- b) la prise de mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage aux parties communes de l'immeuble (art. 712s al. 1 CC) ;



la surveillance de l'état des bâtiments, des installations, des services généraux

(énergie, chauffage, eau etc.) et autres constructions de la propriété par étages ;

- d) la proposition de mesures d'entretien, de réparation et de renouvellement à l'assemblée des propriétaires d'étages ;
- e) le paiement des factures courantes concernant la communauté des propriétaires d'étages, en particulier le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances communes, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et des dépenses d'entretien de celles-ci ;
- f) l'imposition du respect de ce règlement et de la loi dans l'utilisation des parties communes ou privées de la propriété par étages (art. 712s al. 3 CC) ;
- g) la prise de sanctions en cas de violation de la loi ou de ce règlement (voir ci-dessous, art.54) ;
- h) dans le cadre du budget, l'engagement du concierge ou d'autres personnes auxiliaires (jardinier, sécurité etc.), la définition de leur cahier des charges, la fixation de leur rémunération, leur direction et leur licenciement ;
- i) la représentation de la communauté des propriétaires d'étages envers des tiers, des autorités ou les propriétaires d'étages eux-mêmes (art. 712t al. 1 CC) ;
- j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (art. 712t al. 2 CC), y compris le choix d'un mandataire professionnel ;
- k) la convocation et la présidence de l'assemblée des propriétaires d'étages ;
- l) la tenue de la comptabilité et, le cas échéant, les contacts nécessaires avec le réviseur ;
- m) la présentation, à l'assemblée des propriétaires d'étages, d'un rapport de gestion et de la comptabilité (bilan, compte d'exploitation et budget) ;
- n) la proposition à l'assemblée des propriétaires d'étages de la répartition des frais et charges communes, de la fixation des contributions annuelles ainsi que les versements au fonds de rénovation ;
- o) la soumission à l'assemblée des projets de travaux de construction à entreprendre ainsi que d'éventuelles procédures judiciaires ordinaires à engager ;
- p) l'encaissement des contributions aux frais et charges communes et des versements au fonds de rénovation, y compris une éventuelle réquisition d'inscription de l'hypothèque lé-gale (art. 712i CC) ou du droit de rétention (art. 712k CC) ;



gestion diligente de tous les fonds et éléments patrimoniaux qu'il détient au

nom de la communauté ou la fourniture d'autres sûretés équivalentes (déclaration de non compensation, garantie bancaire, procuration post-mortem) ;

- r) la conclusion de contrats d'assurance ou d'entretien relatifs aux parties communes et de contrats de bail relatifs aux parties communes louées à des tiers ou à des propriétaires d'étages ;
- s) la conservation d'une documentation complète sur la propriété par étages (acte constitutif, contrats divers, procès-verbaux, pièces justificatives, quittances, etc.) ;
- t) l'organisation de son remplacement en cas d'absence, vacances, incapacité ;
- u) l'information des propriétaires d'étages en cas de courrier concernant la communauté des propriétaires d'étages ou sur demande de chaque propriétaire d'étages ;
- v) les renseignements aux propriétaires d'étages sur des questions d'intérêt commun et la signalisation immédiate d'éventuels défauts sur des parties communes suite à des travaux de construction et la mise en œuvre des droits sur la garantie pour les défauts ;
- w) la décision de mise en service et de l'arrêt du chauffage lorsque la commande automatique est hors service ou inexistante. Il peut, dans ce cas, tenir compte des avis exprimés par les propriétaires d'étages. En cas de panne, il peut commander les travaux nécessaires ;
- x) l'établissement d'un règlement d'utilisation de la buanderie et des locaux d'étendage.

Article 50 Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires d'étages ou à la communauté des propriétaires d'étages peuvent être notifiés valablement au domicile de l'administrateur.

D – Les Vérificateurs des comptes

Article 51 Vérificateurs des comptes

L'assemblée des propriétaires d'étages peut élire un ou plusieurs vérificateurs des comptes (art. 44 al. 2 let. c). Les vérificateurs des comptes peuvent être des personnes physiques, propriétaires de lot ou non ou une personne morale. Le mandat est d'une année renouvelable.

Les vérificateurs de comptes vérifient la tenue de la comptabilité par l'administrateur. Ils en rapportent le résultat à l'assemblée des propriétaires d'étages



en lui précisant si celle-ci est tenue correctement, en application des normes réglementaires et légales.

Les vérificateurs de comptes participent à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages et se tiennent à disposition pour d'éventuelles questions des propriétaires d'étages.

Les vérificateurs de comptes peuvent être révoqués en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 44 al. 2 let. c).

Chapitre VII Divers

Article 52 Actes de disposition

Chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son lot, le grever d'un droit réel limité (gage, servitude) ou le louer (art. 66 al. 3 CC).

Le propriétaire d'étages qui aliène son lot, le loue, le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur par lettre signature dans les dix jours dès la conclusion du contrat.

Le cessionnaire est tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions aux frais et charges communs des trois dernières années et de l'année en cours. Le cédant s'oblige à insérer cette clause de solidarité dans le contrat de vente.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'un usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs comme s'il occupait ses locaux.

Article 53 Exclusion

L'exclusion d'un propriétaire d'étages peut être prononcée par le juge aux conditions de l'art. 648b CC.

Aux mêmes conditions, l'usufruitier, le titulaire d'un droit d'habitation ou le bénéficiaire d'un droit de jouissance personnel annoté au Registre foncier peuvent être exclus.

La demande judiciaire d'exclusion doit être formulée par un propriétaire d'étages, suite à la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45).

Article 54 Sanctions



En cas de violation de la loi ou du présent règlement d'administration et d'utilisation, l'administrateur est autorisé à prendre les sanctions suivantes :



- a) rappel à l'ordre oral ;
 - b) avertissement écrit ;
 - c) interdiction de l'utilisation de certaines parties communes durant une période déterminée.
- L'interdiction de l'utilisation de certaines parties communes ne peut être prononcée que par écrit, dans les cas graves, et après avertissement écrit. Le propriétaire d'étages sanctionné par une telle mesure peut faire appel à l'assemblée des propriétaires d'étages, qui décide de la sanction à infliger (art. 44 al. 2 let. j).

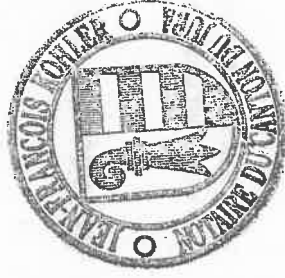
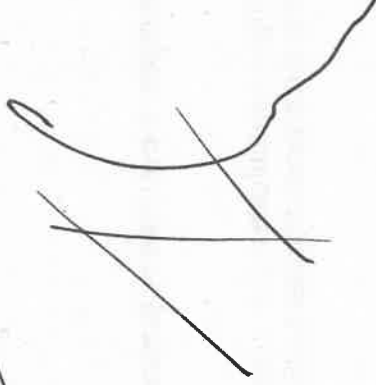
Article 55 Election de domicile

Faute de domicile dans le canton, les propriétaires d'étages, les titulaires de droits réels et personnels ainsi que l'administrateur déclarent faire élection de domicile au greffe du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Article 56 Adoption et entrée en vigueur

Ce règlement a été adopté par une décision unanime des propriétaires d'étages. Il entre en vigueur dès l'inscription au registre foncier de l'acte modificatif de la PPE daté du 8 juin 2022

Courgenay, le 8 juin 2022

Annexe 1 : Tableau de répartition des quotes-parts du 7 juin 2022

Annexe 2 : Plan des droits d'usage particulier du 7 juin 2022

POUR PHOTOCOPIE SYSTEME KYOCERA CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
FAISANT SUITE A LA MINUTE NO 6859 DONT L'EXPEDITION PRECEDE.

Liste des lots PPE "Pierre percée" Courgenay, feuillet no 82

Etage	No	Couleur PPE	Type d'affectation	Surface m2	Coefficient	Balcon	Coefficient	Surface répartition	Millième	Arrondi	Vérification
Sous-sol	82-1	Bleu	Cave Restaurant	47,2	25%				0		0
RDC	82-1	Bleu	Restaurant	252,88	100%			265	265,0		265,0
RDC	82-2	Rouge	Local commercial	70,00	100%			70	70,1		70,0
1er	82-3	Jaune Citron	Bureau	39,38	100%			39	39,4		39,0
1er	82-4	Orange	Bureau	47,19	100%			47	47,2		47,0
1er	82-5	Rose Pink	Bureau	79,48	100%			79	79,6		80,0
1er	82-6	Lila	Appartement 2,5 p	52,88	100%	12,87	25%	56	56,2		56,0
1er	82-7	Vert	Appartement 4,5 p	96,76	100%	27,29	25%	104	103,7		104,0
2ème	82-8	Brun	Appartement 3,5 p	98,30	100%	40,68	25%	108	108,6		109,0
2ème	82-9	Gris	Appartement 3,5 p	81,87	100%	20,66	25%	87	87,1		87,0
2ème	82-10	Bordeaux	Appartement 4,5 p	135,68	100%	29,16	25%	143	143,1		143,0
Liste des communs											
	A		Droit usage particulier	RC		Parcelle de base		999	1000,0	0	1000
	B		Droit usage particulier	RC		Local technique chauffage					
	C		Droit usage particulier	RC/1/2		Escalier extérieur 1					
	D		Droit usage particulier	RC/1/2		Escalier extérieur 2					
	E		Droit usage particulier			1 Course extérieure 1					
	F		Droit usage particulier			1 Course extérieure 2					
	G		Droit usage particulier			2 Course extérieure 1					
	H		Droit usage particulier			2 Course extérieure 2					
	I		Droit usage particulier								
	J		Droit usage particulier								

POUR PHOTOCOPIE SYSTEME XEROX CERTIFIEE
CONFORME A L'ORIGINAL FAISANT SUITE A LA
MINUTE NO 6859 DONT L'EXPEDITION PRECEDE.



Handwritten signature and date:
Courgenay, 676, 2022



COPIE

CERTIFICAT

La Teneuse des registres d'impôts de la Commune de Courgenay certifie par les présentes que l'immeuble No 82 de Courgenay, d'une contenance de 07 a 38 ca, a été constitué en parts de copropriété donnant droit chacune à un droit exclusif à la jouissance d'une part de copropriété d'étages. Les autres parties de l'immeuble feront l'objet d'une utilisation commune.

Les parts de copropriété ainsi établies comprennent :

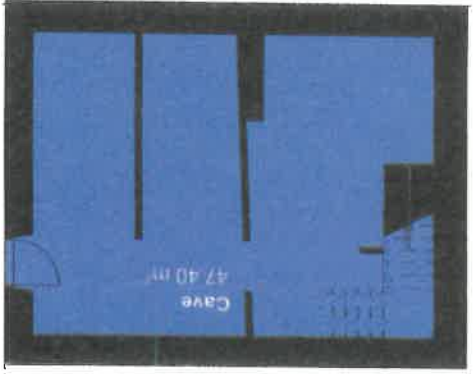
Feuillets	Affectation	Quote-part de la val. off.	Valeur officielle
82-1	Sous-sol : Cave Restaurant <u>Rez-de-chaussée</u> : Restaurant	265/1000	Fr. 289'200,-
82-2	<u>rez-de-chaussée</u> : Salon de coiffure	70/1000	Fr. 101'300,-
82-3	<u>1^{er} étage</u> : Bureau	39/1000	Fr. 6'500,-
82-4	<u>1^{er} étage</u> : Bureau	47/1000	Fr. 1'800,-
82-5	<u>1^{er} étage</u> : Bureau	80/1000	Fr. 13'400,-
82-6	<u>1^{er} étage</u> : Appartement 2,5 pièces	56/1000	Fr. 9'400,-
82-7	<u>1^{er} étage</u> : Appartement 4,5 pièces	104/1000	Fr. 17'400,-
82-8	<u>2^{ème} étage</u> : Appartement 3,5 pièces	109/1000	Fr. 18'200,-
82-9	<u>2^{ème} étage</u> : Appartement 3,5 pièces	87/1000	Fr. 14'600,-
82-10	<u>2^{ème} étage</u> : Appartement 4,5 pièces	143/1000	Fr. 23'900,-
			1000/1000 Fr. 504'400,-
			=====

Courgenay, le 12.04.2022



Stuck

COPIE

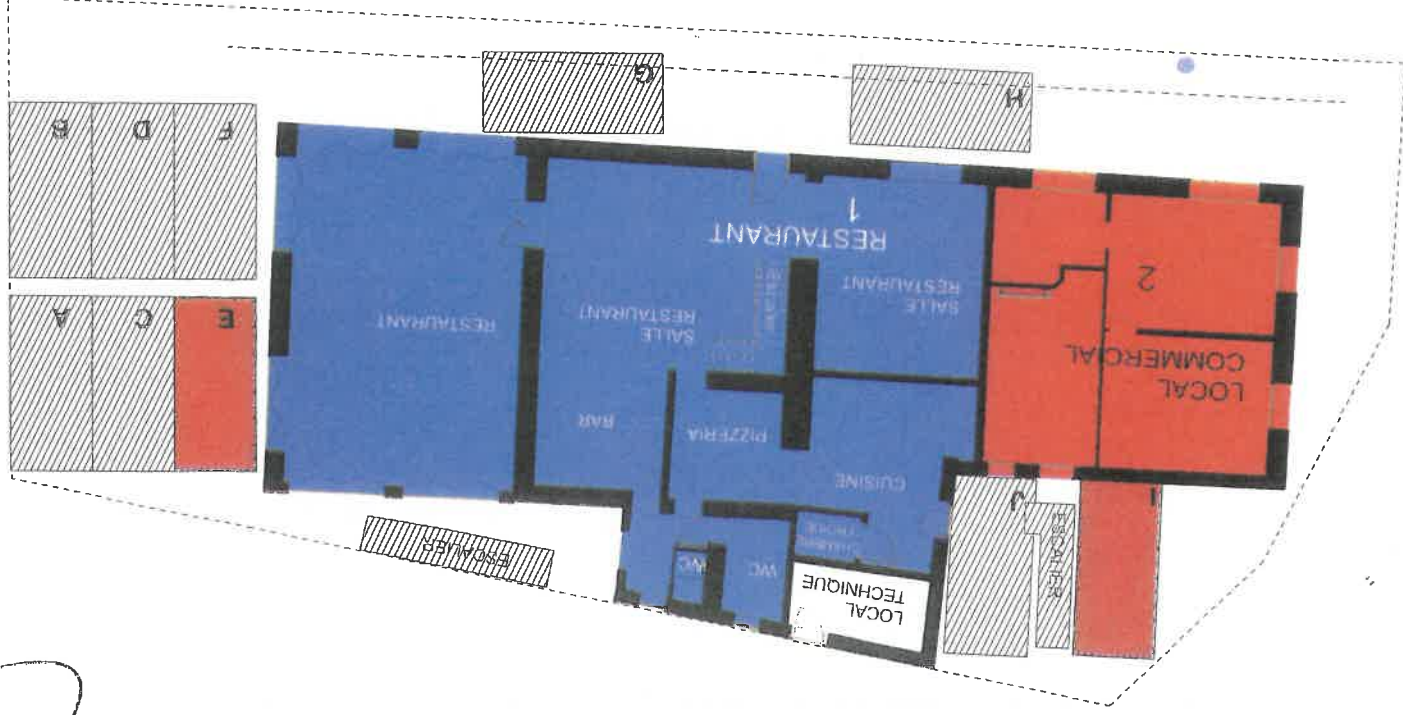


Dessins : PPE La Pierre Parcé Immeuble Rue du Général-Comman 42 2950 Courgenay		N° de plan 01	
Membre d'équipe : BONDEX S.A.		Echelle : 1:100	
Forma : A3 Paysage		N° de projet : #P1n	
BUREAU D'ARCHITECTURE : Sci Home & Design SA Rue de Cornavin 11 1201 Genève		Date : 07.06.22	
		Destinataire : Susana Claude-Murcia	
		Home . Design : -8J	

N° de plan : 01
Dessins : PPE La Pierre Parcé
Immeuble Rue du Général-Comman 42
2950 Courgenay
Membre d'équipe : BONDEX S.A.
Forma : A3 Paysage
N° de projet : #P1n
BUREAU D'ARCHITECTURE : Sci Home & Design SA
Rue de Cornavin 11
1201 Genève
Date : 07.06.22
Destinataire : Susana
Claude-Murcia
Home . Design : -8J

COPIE

Dunlop : PPE La Pierre Percée Immeuble Rue du Général-Comman 42 2950 Courgenay		N° de plan : 02	
Titre : Rez-de-chaussée		Echelle : 1:200	
Maison d'ouvrage : BONDEX S.A.		Fonction : A3 Paysage	
N° de projet : #P1n		Date : 07.06.22	
Architecte : Susana Claude-Murcia 1201 Genève Rue de Cornavin 11 Sci Home & Design SA BUREAU D'ARCHITECTURE :		Lieu : Design	



Handwritten signature and initials.

COPIE

04		N° de bloc :		N° de plan :		Date :		Dessinateur :		N° de projet :		A3 Paysage		Echelle : 1:100		BONDEX S.A.		PPE La Pierre Perce Immeuble Rue du Général-Comman 42 2950 Cougenay		Dessiné : Fiche Design	
Combes						07.06.22		Susana										Scl Home & Design SA Rue de Cornavin 11 1201 Genève			



Handwritten signature and initials.

ETAT ACTUEL
10.02.2025

A savoir que la PPE selon extrait du registre
foncier n'est pas réalisé a ce jour soit le 10.02.2025

Immeuble rue du Général-Comman 42
2950 Courgenay

Sous-sol

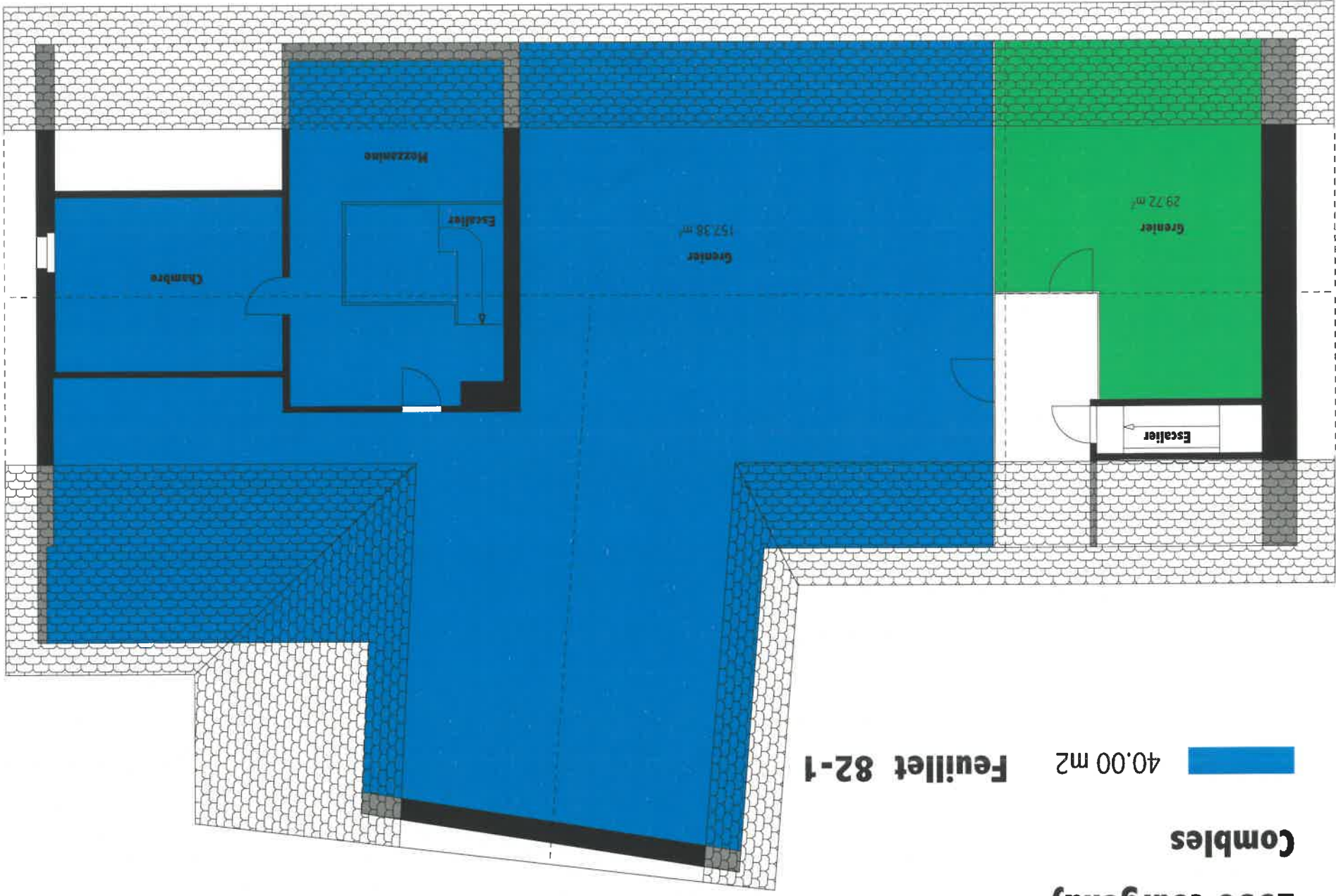
Feuillet 82-1 47.00 m²



Immeuble rue du Général-Comman 42
2950 Courgenay

Combles



Feuillet 82-1 40.00 m²



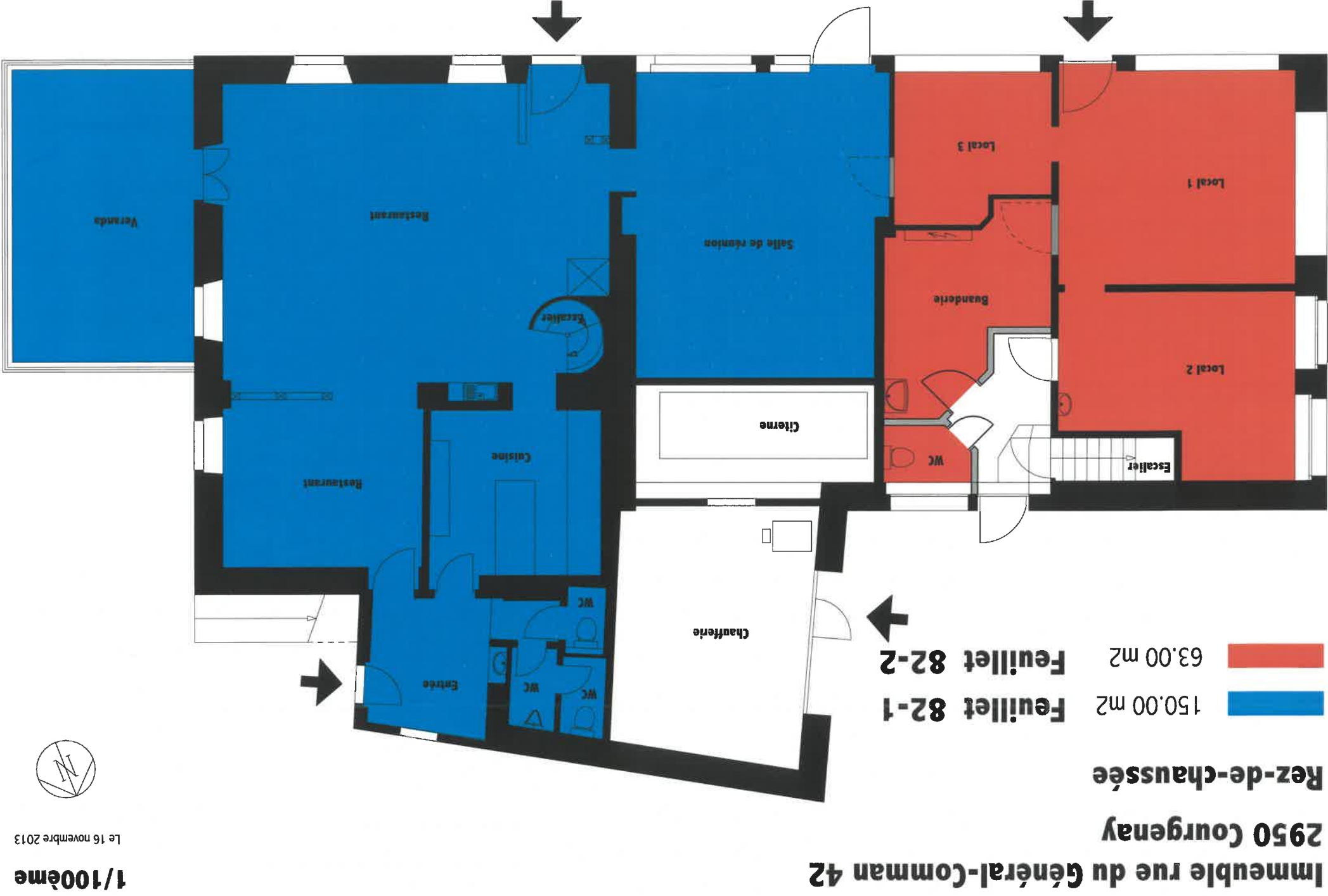


Immeuble rue du Général-Comman 42 2950 Courgenay

Étage

	133.00 m ²	Feuillet 82-3
	77 m ²	Feuillet 82-1



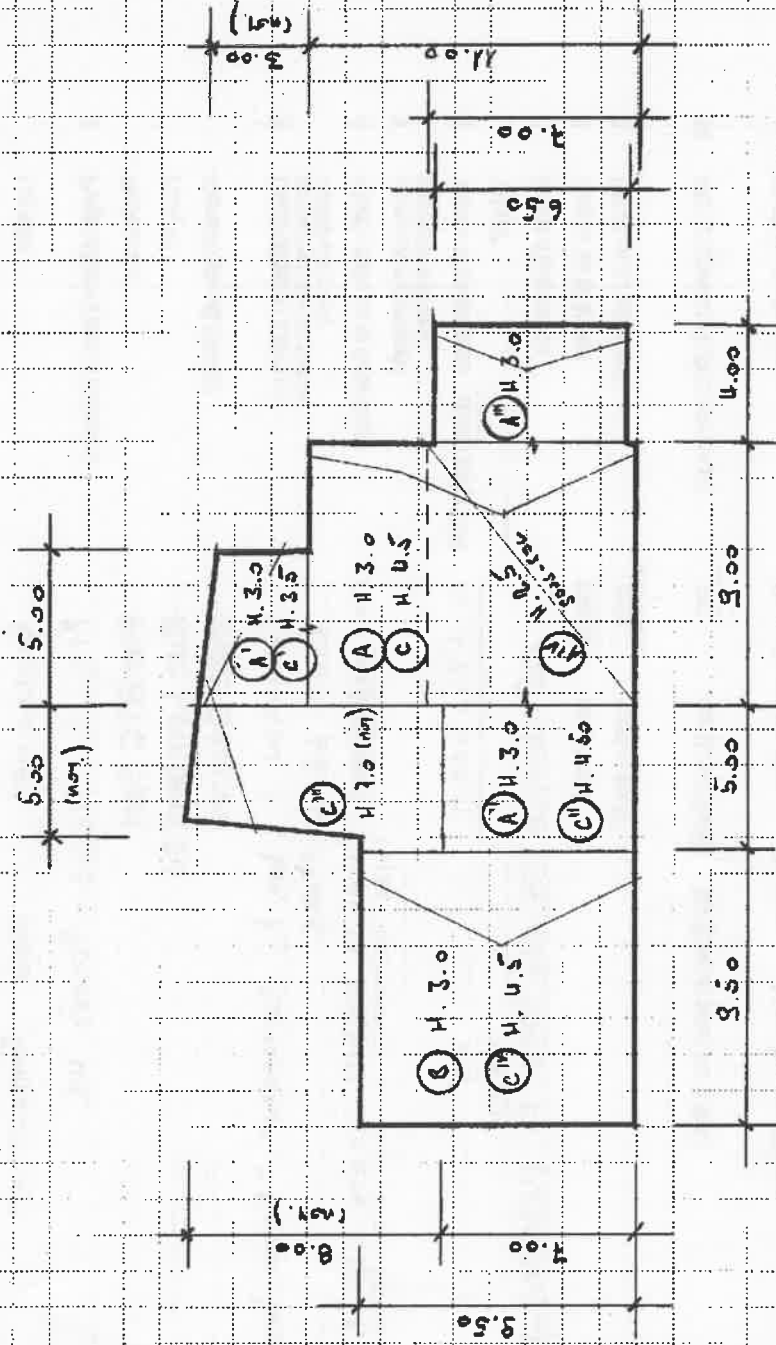


PROCÈS-VERBAL D'ESTIMATION



1	Bâtiment	N° 42	Rue Général - Conan	4800
	Commune	Courcelvaux	Parcelle 82	6189
	Localité	Courcelvaux	District Porrentruy	
2	Propriétaire (nom et prénom)	PPE LA PIERRE - Pierre 42		
	Profession	Par BTC Sàrl		
	Rue, N°	Rue Lambert 24		
	Numéro postal, localité	2932 Coeuvre		
3	Destination du bâtiment (genre d'industrie, commerces, matériel entreposé)	Habitation (2 log), Restaurant "Pierre Pierre", Salon de coiffure		
4	Modification de la destination	non		
5	Assuré sur demande (descriptif montant)	oui (à préciser) Salon de coiffure au lieu d'habitation, salle restaurant au lieu d'habitation		
6	Valeur d'assurance avec/ sans TVA	Fr. 1'255'000.-	V.N.	
	TVA N°	VAPJ		
7	Indice d'assurance	135 (indice 155, dès 2024 : Fr. 1'435'000.-)		
8	Classe du bâtiment	massif non massif		
9	Situation du bâtiment	isolé configu au N°		
10	Mur coupe-feu (à situer au verso)	non oui (avec dalle) oui (jusque sous les tuiles)		
11	Motif de l'estimation	Nouvelle construction	Révision	Nouvelles installations
		Aménagement 2224		Démolition partielle
12	Année (s) de construction	1850 / 1952 / 86 / 92 Annexe		
13	Durée probable du bâtiment, partie(s) concernée(s)	150 ans 100 ans 50 ans 25 ans		
14	Etat du bâtiment, partie(s) concernée(s)	très bon bon moyen vétuste très vétuste		
15	Aménagement intérieur/qualité de construction, partie(s) concernée(s)	luxueux normal simple très simple		
16	Couverture/matériau	Incombustible Combustible		
17	Séparation du N° en N°s			
18	Réunion des N°s	en un N°		
19	Installation de paratonnerre	oui non	20	Danger d'incendie ou d'explosion
21	Danger de dommages dus aux éléments	oui non	22	Nombres d'extincteurs
23	Nombres d'hydrants intérieurs	24	Détection	oui / non / non
25	Au cas où d'importants travaux ont été réalisés, permis délivré le			
	et travaux réalisés du au			
26	Remarques: 1) Les travaux dans l'annexe			
-	2) Les éléments coupe-feu entre poses			
	concernés (restaurant et salon de coiffure) et habitation			
	3) Les travaux intérieurs, peinture, plâtrerie, etc.			
	Date de l'estimation: 12.3.2015			
	Signature(s):			

A compléter par l'ECA	
Commencement de l'assurance 1.12.15	
ATCN°	
VA	Mois
Indications statistiques	
2 1 1 2 8 - 8	
Propriétaire N°: 75249	
Police N°: 3551	



Valerie A Newf: W32 ECA

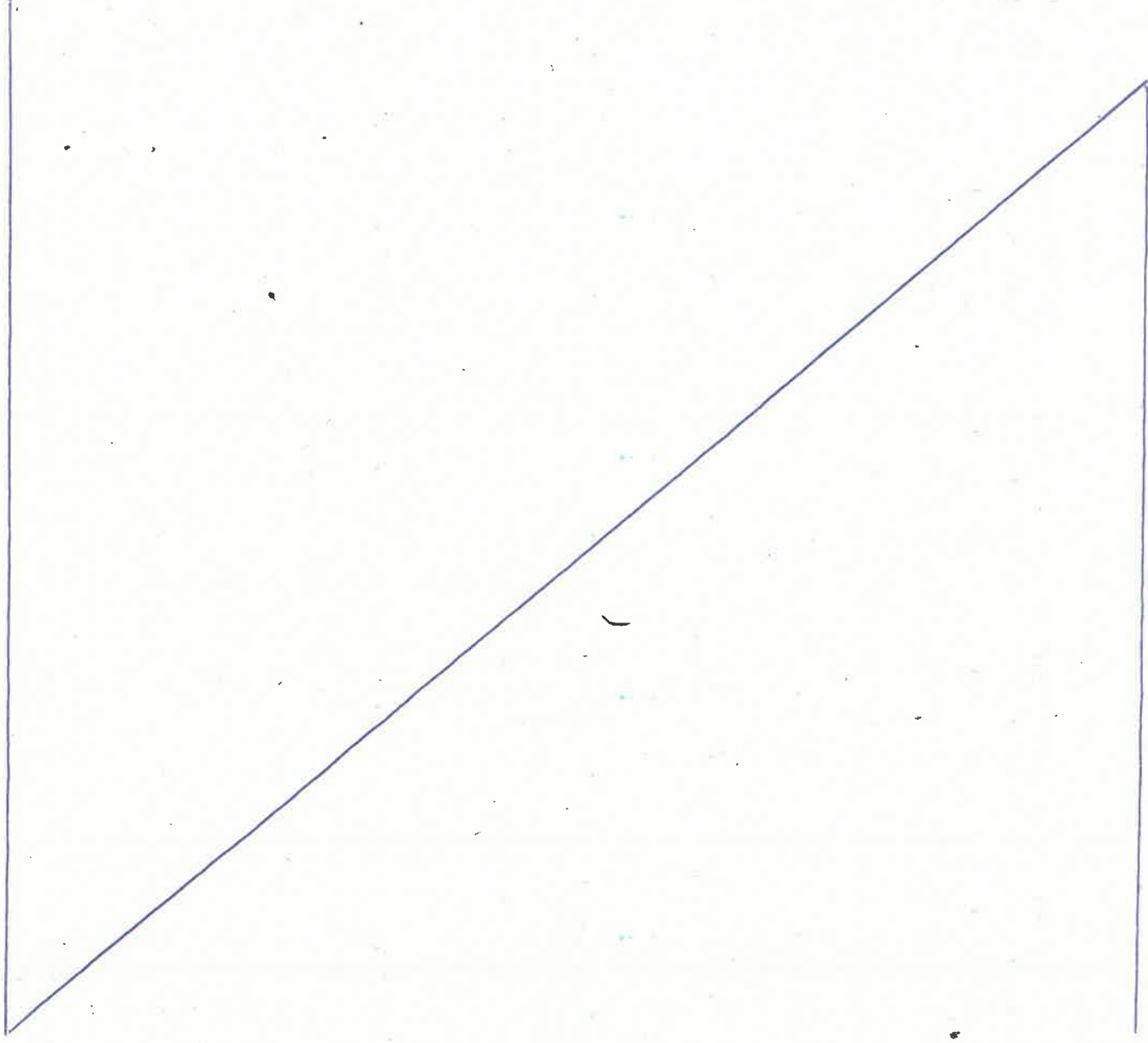
Account	Debit	Credit	Balance
RESTAURANT			
Swimming Rest.	2.00 x 11.00 x 3.00 = 66.00		66.00
Salle Rest.	5.00 x 3.00 x 3.00 = 45.00		111.00
Hennawa - Salle	5.00 x 7.00 x 3.00 = 105.00		216.00
Cave	4.00 x 6.50 x 3.00 = 78.00		294.00
	9.00 x 7.00 x 2.50 = 157.50		451.50
			451.50
Swimming Centre			
Swimming (Swim + Wagon)	9.00 x 11.00 x 4.50 = 450.00		450.00
Wagon (Swim)	5.00 x 3.00 x 3.50 = 52.50		502.50
Swimming (Swim)	5.00 x 7.00 x 4.50 = 157.50		660.00
Wagon + Wagon (Swim + Wagon)	5.00 x 8.00 x 7.00 = 280.00		940.00
Swimming (Swim)	9.50 x 9.50 x 4.50 = 402.75		1342.75
			1342.75

Notes. - Les installations liées à l'expérimentation du réchauffement forcé que culture pot., conditions avec des températures, ventilation, humidités, etc., et au niveau de conditions techniques des livraisons normales, petit confort, équipement normal, etc., ne sont pas avancées.

Pris connaissance: le propriétaire / la représentante

[Handwritten signature]

PJ 2014/700



Madame la Conservatrice du registre foncier est en outre requise de procéder à l'inscription de la mention suivante :

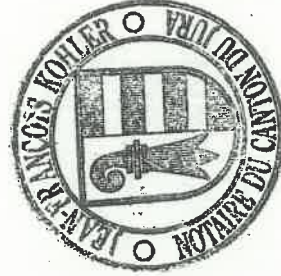
Sur No 82 :

Droits de gages sur les étages.

1. copie(s) certifiée(s) conforme(s)

Delémont, le 16 DEC. 2024

La Conservatrice : p.o. 



CONSTITUTION DE SERVITUDES

I.

Passage d'une conduite d'eau

Monsieur Jean-Marie Gigon concède gratuitement à Messieurs Otto Fuchs et Aloïs Corpataux d'une part, et Oscar Spitznagel d'autre part; et Messieurs Otto Fuchs et Aloïs Corpataux concèdent un même droit à Monsieur Oscar Spitznagel un droit de passage d'une conduite d'eau avec un droit d'accès pour procéder aux réparations nécessaires, tel qu'il est pointillé en bleu sur le plan précité. Du consentement des comparants cette servitude sera inscrite au Registre foncier comme suit:

1.

Sur No 2233:

Charge:

Passage d'une conduite d'eau au profit de 3307 et 3318.

2.

Sur No 3307:

Droit: Passage d'une conduite d'eau sur 2233.

Charge: Passage d'une conduite d'eau au profit de 3318.

3.

Sur No 3318:

Droit: Passage d'une conduite d'eau sur 2233 et 3307.

2. ...copie(s) certifiée(s) conforme(s)

Delémont, le 16 DEC. 2024

La Conservatrice: p.o. *[Signature]*

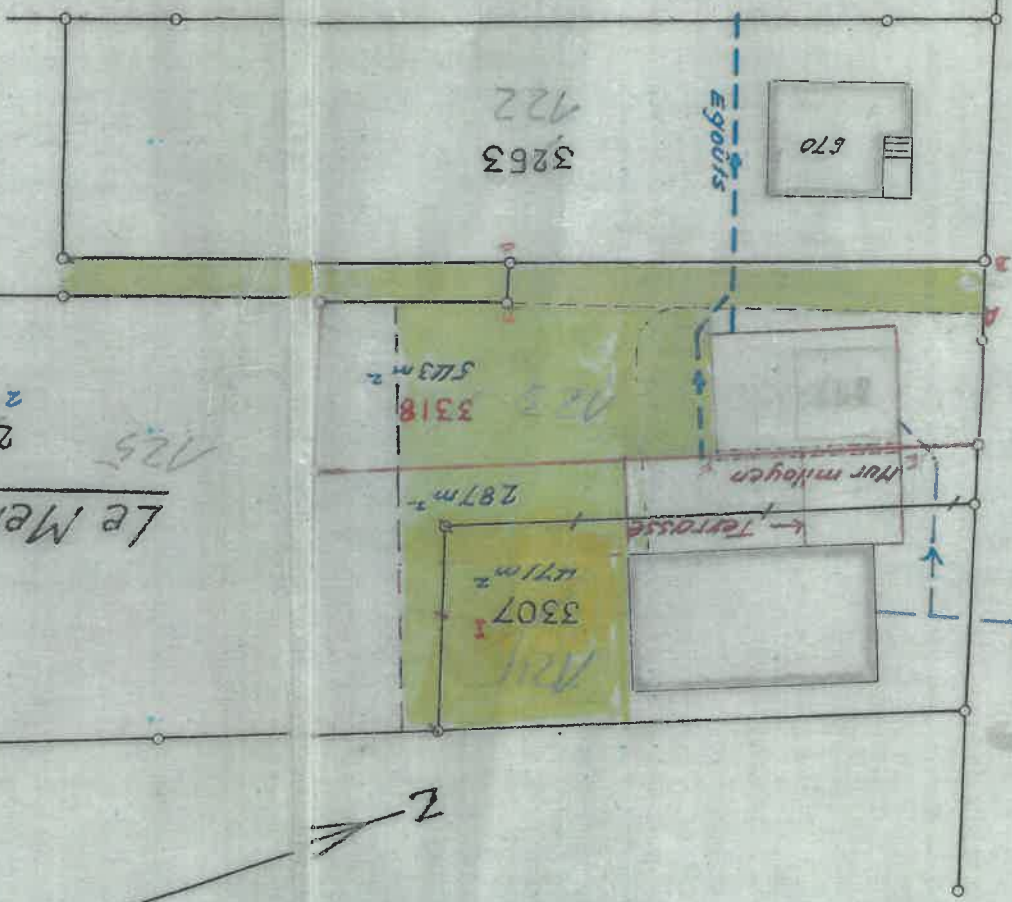


Commune de Courgenay

2.4

Mutation 508

1:500



Le Mennelat
2236 III
2174m²

3264
166

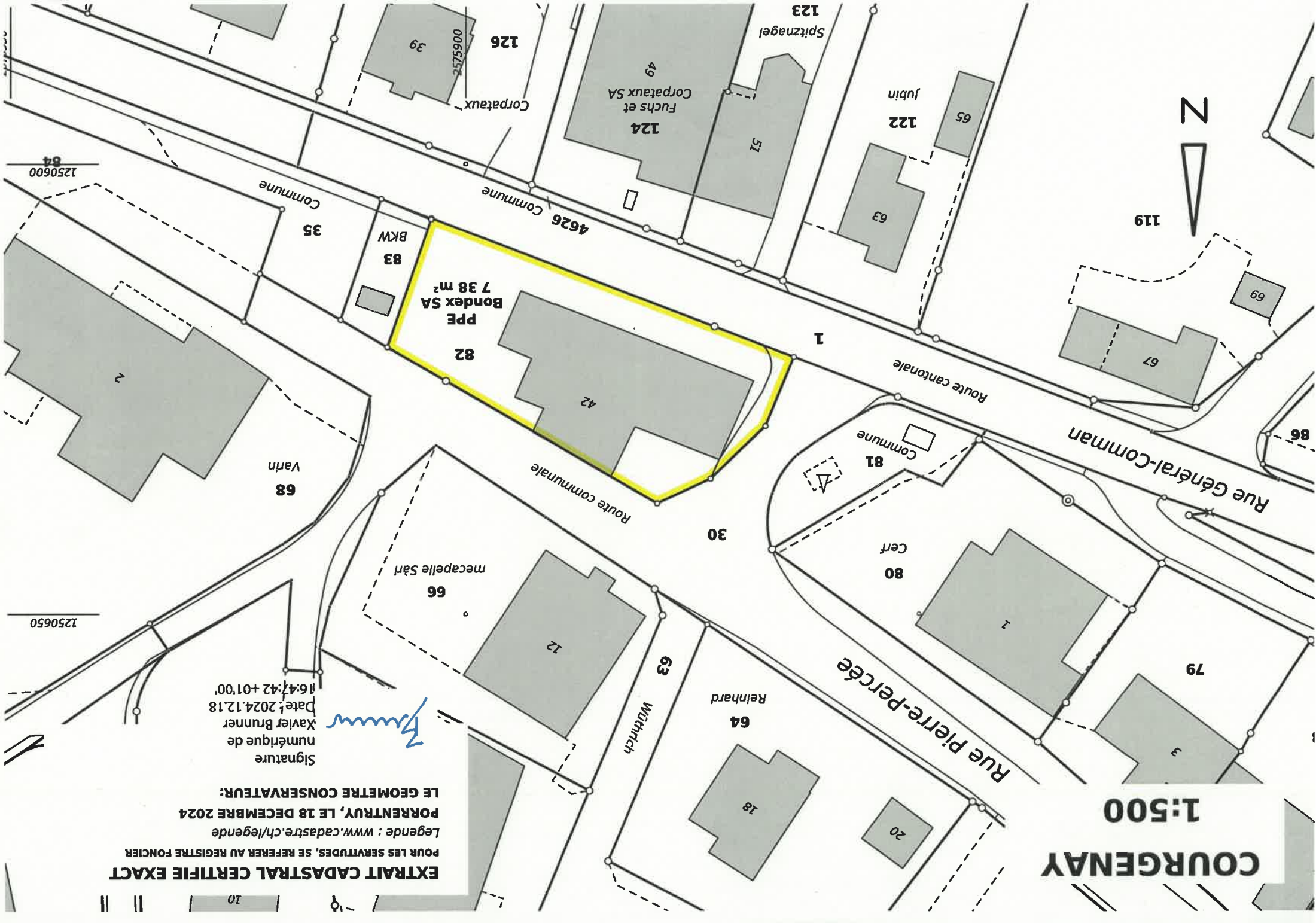
Le GÉOMÈTRE D'ARRONDISSEMENT:
J. Mennelat, 11 septembre 1956.



2415/7 9172

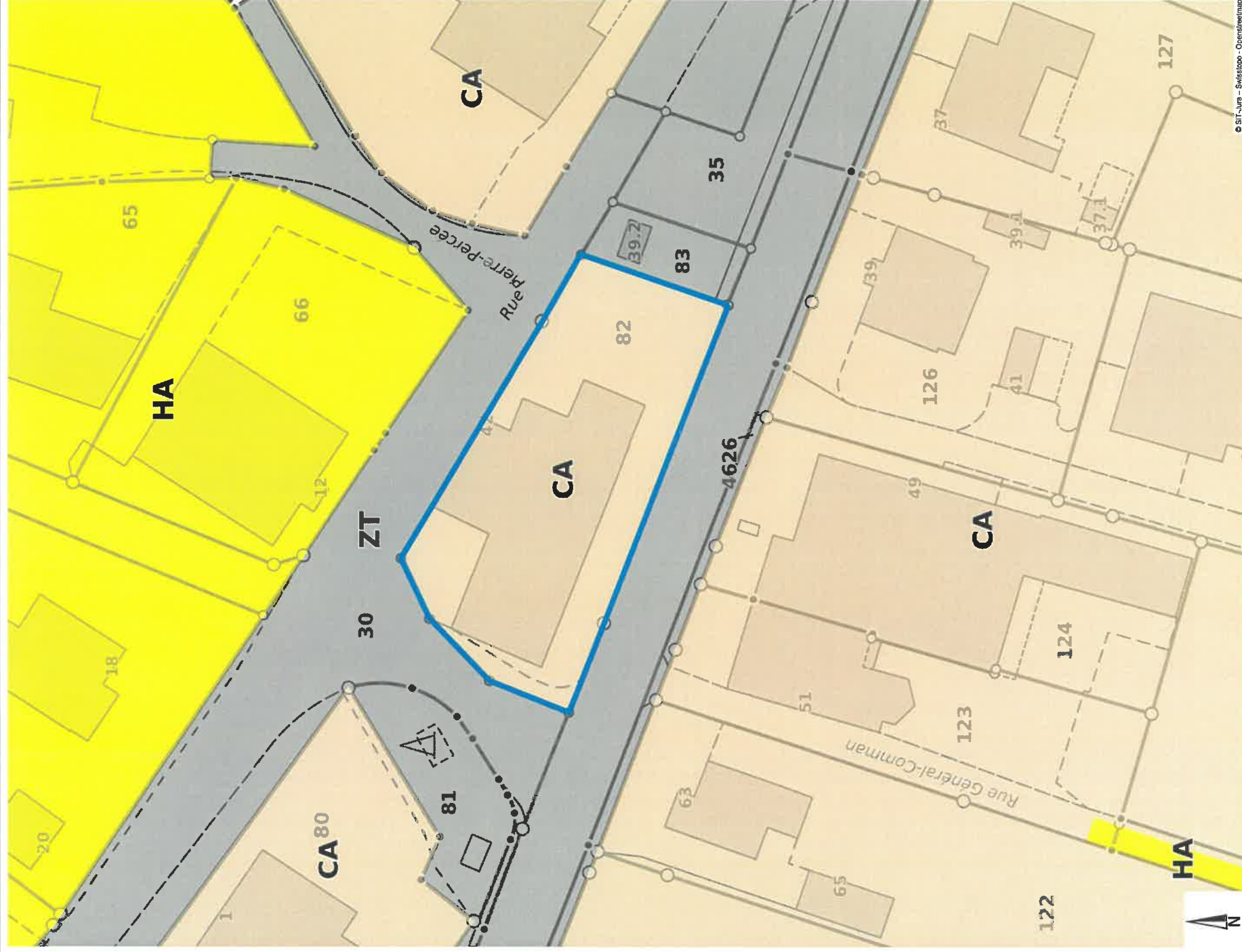
917

COURGENAY
1:500





















EXTRAIT CADASTRAL CERTIFIÉ EXACT
POUR LES SERVITUDES, SE RÉFÉRER AU REGISTRE FONCIER
Legende : www.cadastre.ch/legende
PORRENTURV, LE 18 DECEMBRE 2024
LE GEOMETRE CONSERVATEUR:

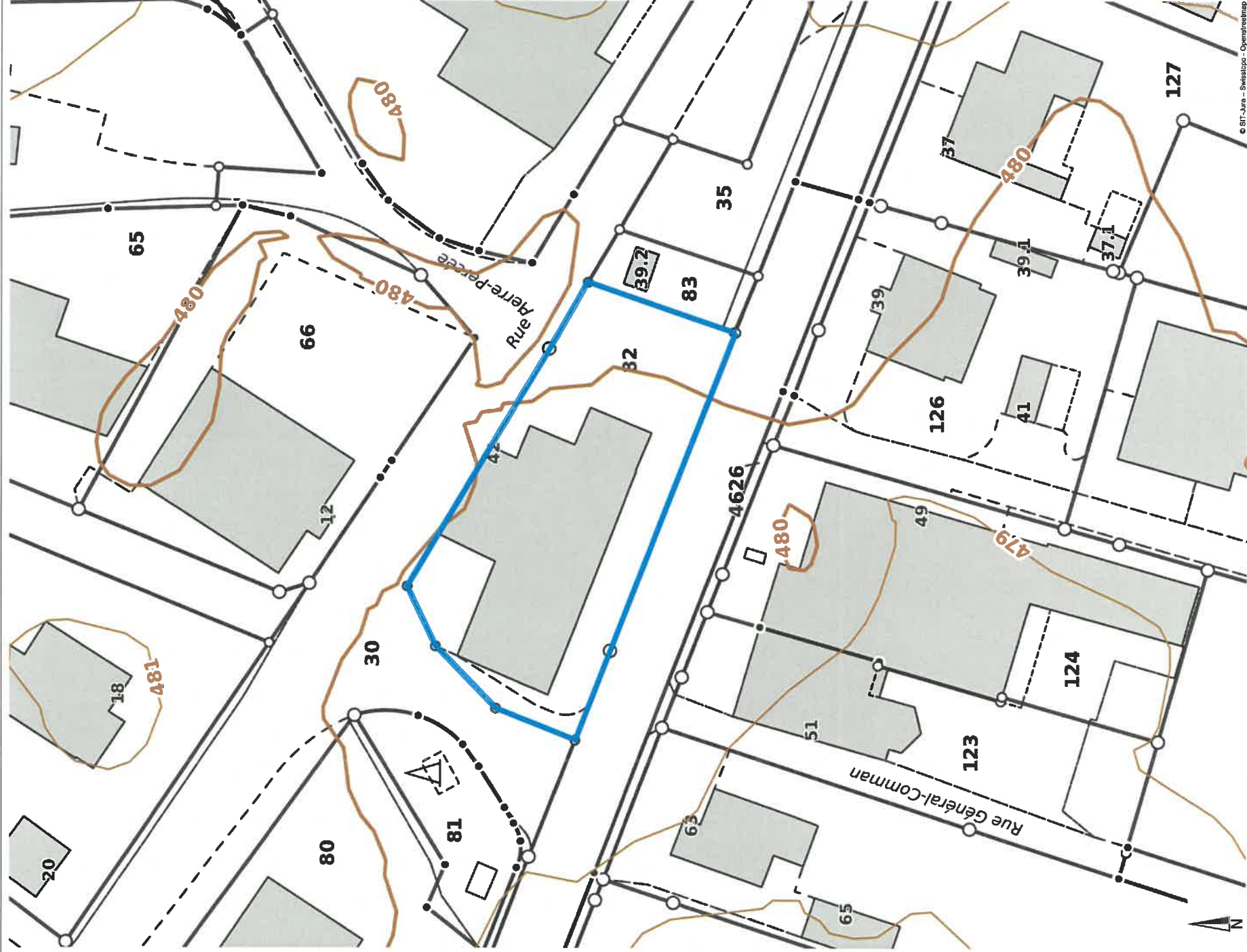
Signature
numérique de
Xavier Brunner
Date: 2024.12.18
16:47:42 +01'00'



Aménagement

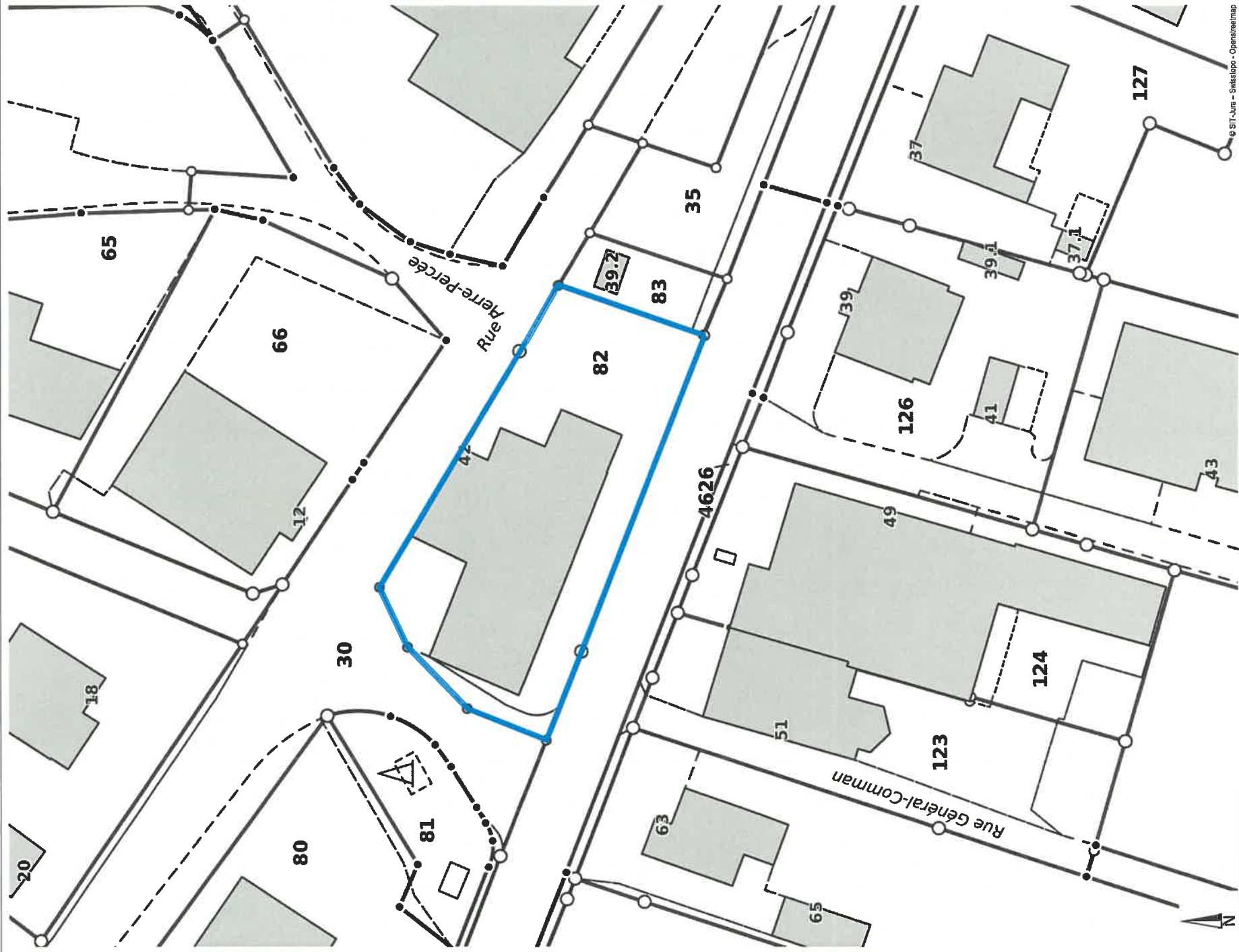
Zones à bâtir

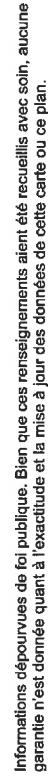
-  Zone centre
-  Zone centre, secteur CAa
-  Zone centre, secteur CAB
-  Zone mixte
-  Zone d'habitation
-  Zone d'activités
-  Zone d'utilité publique
-  Zone de sport et de loisirs
-  Zone de fermes
-  Zone de maisons de vacances
-  Zone de camping
-  Zone verte
-  Zone d'extraction de matériaux
-  Zone de décharge
-  Zone agricole
-  Zone de transport A
-  Zone de transport B
-  En attente d'une décision de justice

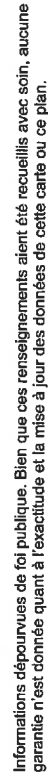


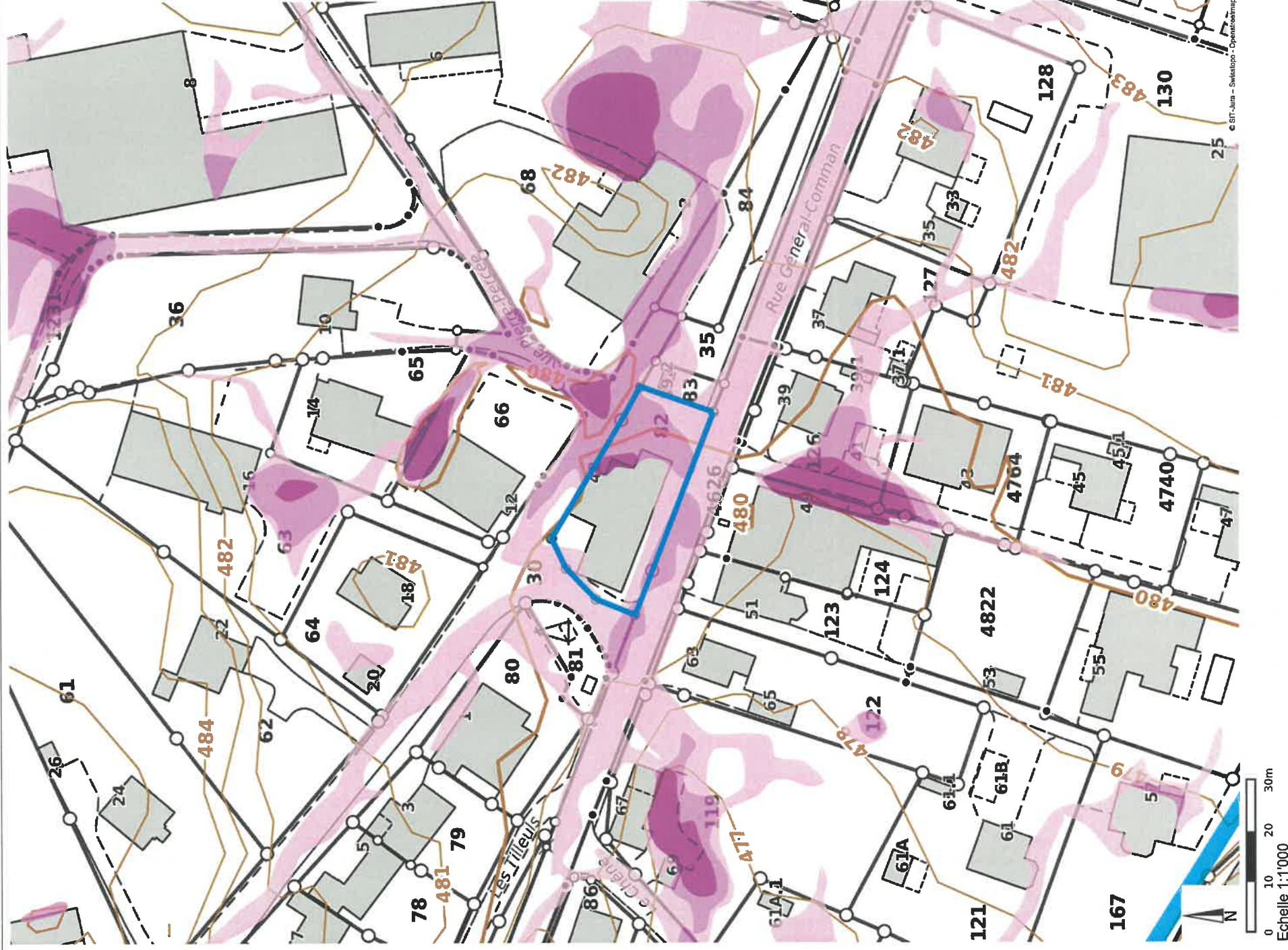
Courbes de niveaux

-  Courbes de niveau 1m
-  Courbes de niveau 5m
-  Courbes de niveau 10m
-  Courbes de niveau 100m













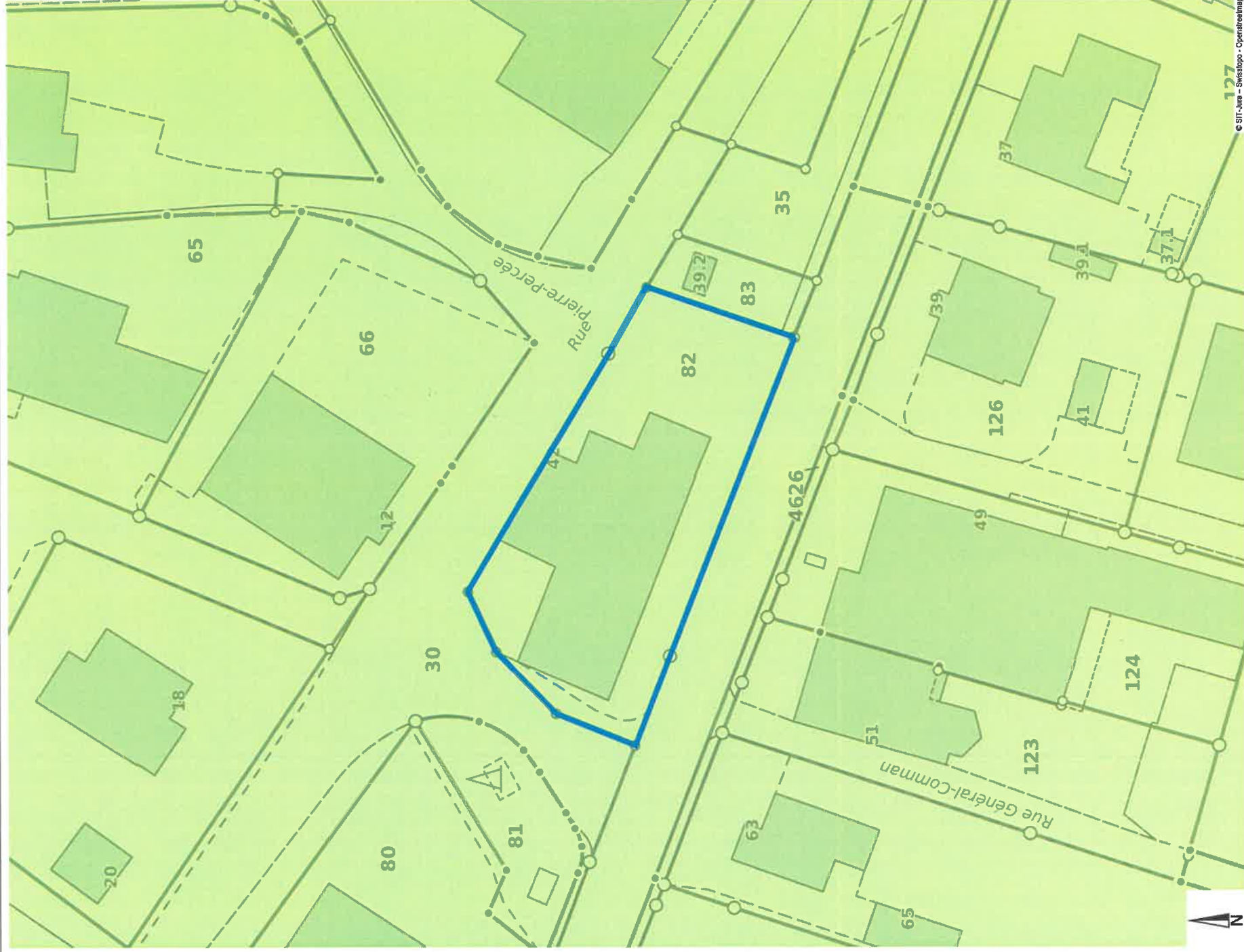
Dangers naturels

Carte de l'aléa de ruissellement

-  $0 < h \leq 0.1$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.1 < h \leq 0.25$ hauteur d'eau en [m]
-  $0.25 < h$ hauteur d'eau en [m]
-  Cours d'eau







Courbes de niveaux

-  Courbes de niveau 1m
-  Courbes de niveau 5m
-  Courbes de niveau 10m
-  Courbes de niveau 100m



Géologie





Limitation forages sondes géothermiques

-  Autorisé
-  Autorisé avec restriction de profondeur de 70m
-  Autorisé avec restriction de profondeur de 100m
-  Autorisé avec restriction de profondeur de 150m
-  A évaluer (prendre contact avec ENV)
-  Interdit



Environnement

Degrés de sensibilité au bruit

-  Degré de sensibilité au bruit I
-  Degré de sensibilité au bruit II
-  Degré de sensibilité au bruit III
-  Degré de sensibilité au bruit IV






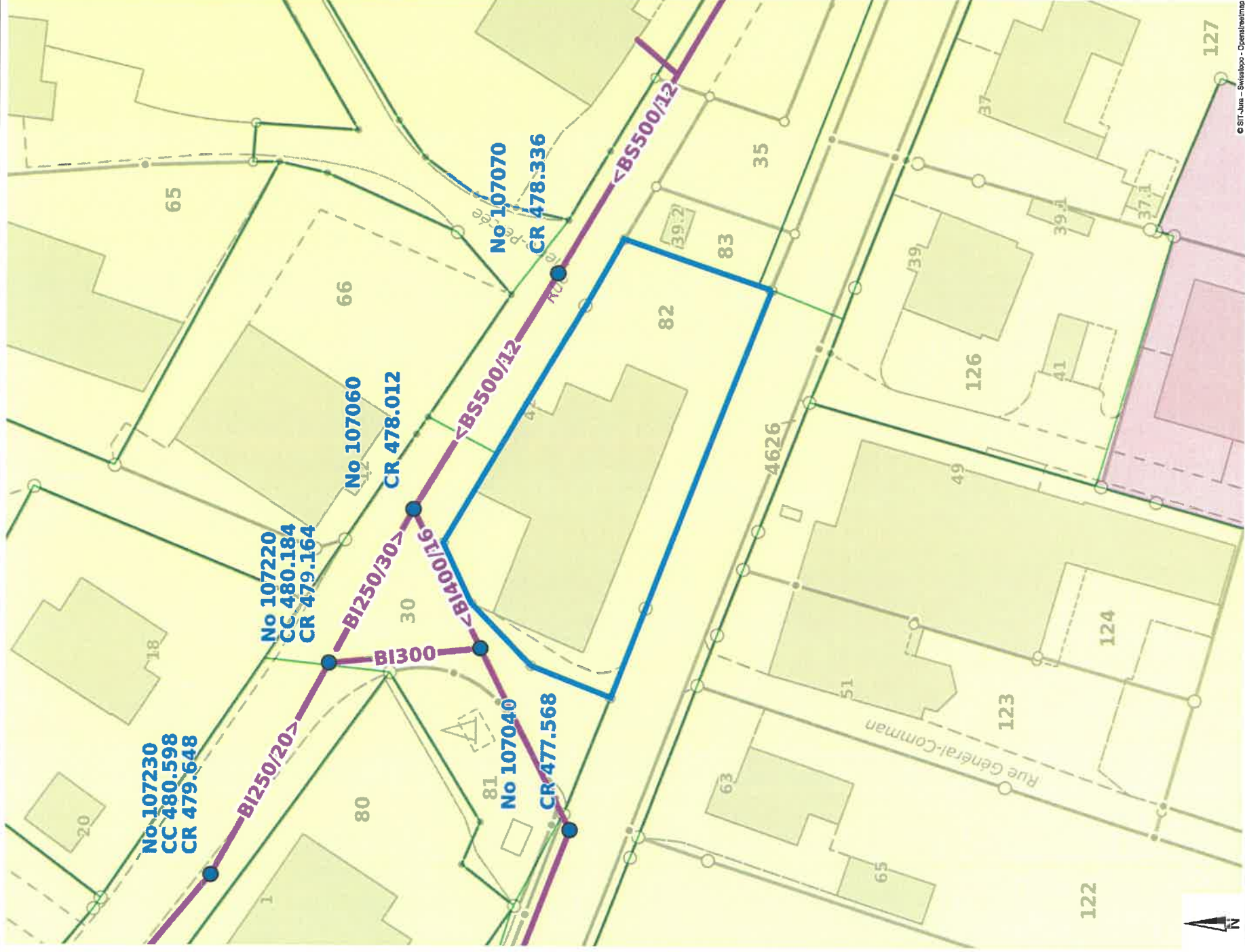
Echelle 1:500

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Environnement

Cadastre des sites pollués

-  Décharge
-  Aire d'exploitation
-  Accident
-  Butte pare-balles



Echelle 1:500
0 5 10 15m

© SIT-Jura - Swisstopo - Openstreetmap

Eaux usées

Cadastre des canalisations

Chambres

 Chambre


Type de canalisations


 Eaux mixtes


 Eaux pluviales


 Eaux usées

 Autres

 Non raccordé

 Système séparatif

 Système unitaire

 Inconnu

Etat des canalisations

 Tronçon fortement détérioré (Z0)

 Tronçon détérioré (Z1)

 Tronçon défectueux (Z2)

 Tronçon en état satisfaisant (Z3)

 Tronçon en bon état (Z4)

 Etat inconnu

Age des canalisations

 Avant 1960

 De 1960 à 1979

 De 1980 à 1999

 De 2000 à 2019

 Depuis 2020

 Inconnu

Ouvrages spéciaux

 BEP

 Station de pompage

 DO

 Autre

Installations d'infiltration

 Infiltrations

Conduites des syndicats
intercommunaux

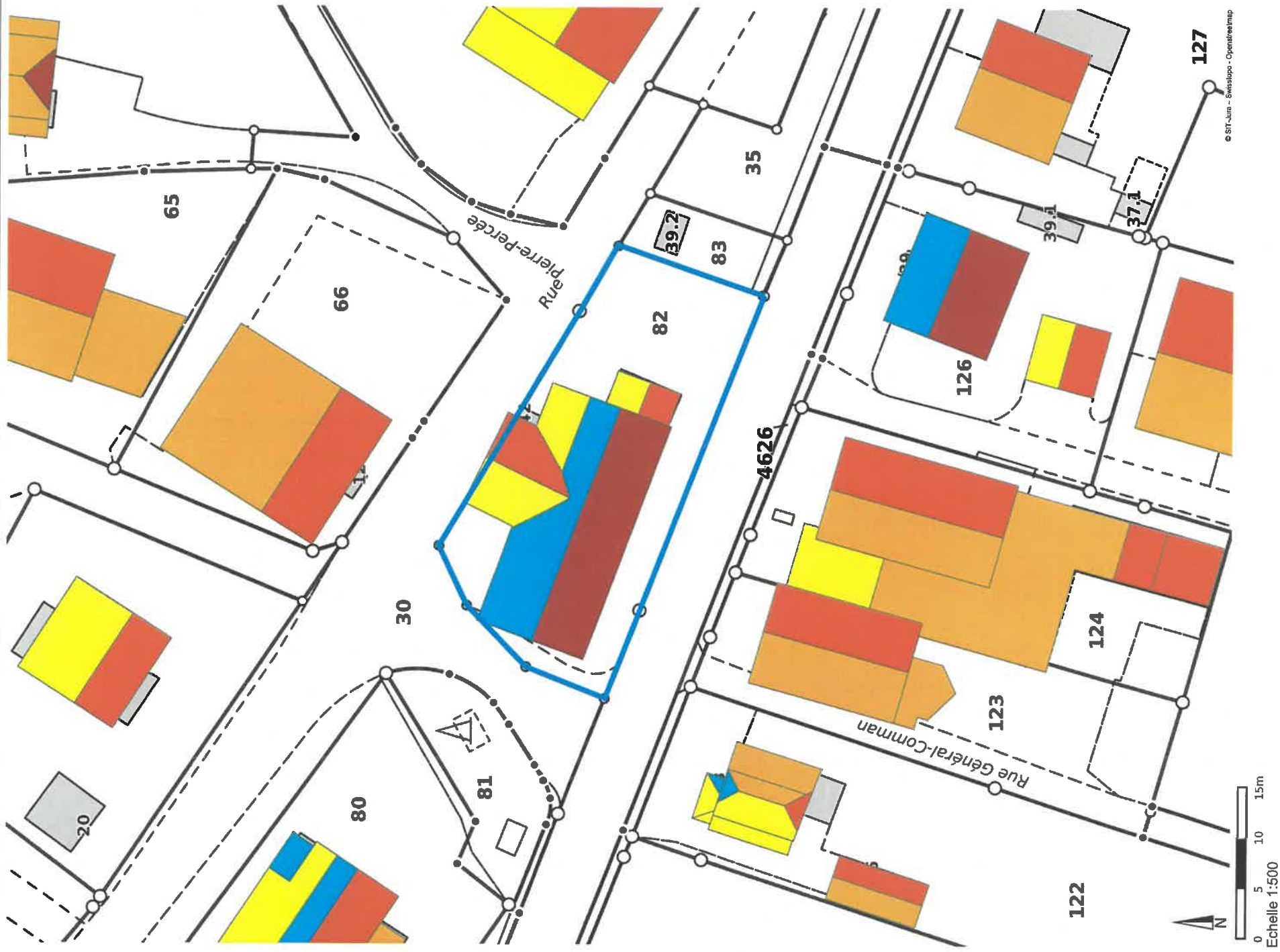
Canalisations SEDE

 Conduites SEDE

Plan général d'évacuation des eaux







Plan PGEE

Système d'évacuation prévu



Energie

Solaire: aptitude des toitures

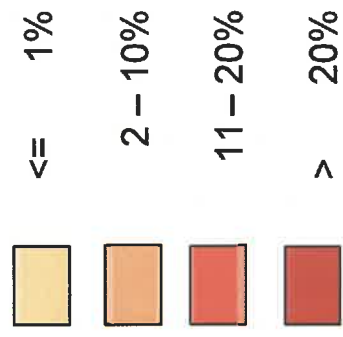
-  Pas défini
-  Faible
-  Moyenne
-  Bonne
-  Très bonne
-  Top



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
In collaboration with the cantons

www.geo.admin.ch est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par l'administration fédérale
Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités fédérales ne peuvent endosser
aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégrité de ces informations. Droits d'auteur: autorités de la
Confédération suisse. <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/conditions-utilisation.html>. Si des données de tiers sont représentées, leur disponibilité est
garantie par le tiers fournisseur. Les conditions des détenteurs de données correspondants

Radon :





© 2011-Jura - Swisslipo - Openstreetmap

0 5 10 15m
Echelle 1:500

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

Date d'impression : lundi 13 janvier 2025 09:24
Coordonnées : 2575886 / 1250620

