

***Association des
propriétaires
"Le Clos de la Fontaine"***

Commune de Plan-les-Ouates

**Statuts et
Règlement d'utilisation
et d'administration**

Décembre 2021

TABLE DES MATIERES 1

CHAPITRE 1 Généralités 3

1. REGIME
2. BUT DU REGLEMENT

CHAPITRE 2 Délimitation 3

1. PARTIES PRIVATIVES
2. PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 3 Droits et obligations des propriétaires pour les parties privatives 4

1. REGIME

CHAPITRE 4 Droits et obligations des propriétaires pour les parties communes 4

1. USAGE
2. ANIMAUX
3. EVACUATION DES ORDURES
4. ENCOMBREMENT
5. CHEMINS D'ACCES
6. PARKING

CHAPITRE 5 Charges communes 5

1. DEFINITION
2. REPARTITION
3. PAIEMENTS

CHAPITRE 6 Fonds de réserve 6

1. DEFINITION
2. REPARTITION
3. PAIEMENTS

CHAPITRE 7 Travaux **6**

1. TRAVAUX DE REPARATION ET D'ENTRETIEN
2. EXECUTION

CHAPITRE 8 Assurances **7**

1. ASSURANCE DES INSTALLATIONS COMMUNES

CHAPITRE 9 Assemblée des propriétaires **7**

1. CONVOCATION
2. COMPETENCES
3. QUORUM
4. DROIT DE VOTE
5. DECISIONS

CHAPITRE 10 Comité **9**

1. COMPOSITION
2. COMPETENCES
3. REMUNERATION

CHAPITRE 11 Organe de contrôle **10**

1. COMPOSITION
2. BUT

CHAPITRE 12 Dispositions finales **10**

1. MENTION AU REGISTRE FONCIER
2. RESPONSABILITE
3. ALIENATION
4. DROIT SUBSIDIAIRE
5. LITIGES
6. FOR
7. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

1.1 Régime

- a) L'association des propriétaires "Le Clos de la Fontaine" est constituée corporativement conformément aux articles 60 et suivants du code civil suisse,
- b) L'ensemble "Le Clos de la Fontaine" concerne la parcelle no 15976, feuille 39 de la commune de Plan-les-Ouates, divisée en parcelles n° 7268 (1), 7269 (1A), 7270 (1B), 7271 (1C), 7272 (1D) et 7273 (parkings).

1.2 But du règlement

Le présent règlement a pour but :

- a) de définir, de décrire et de délimiter les objets dudit règlement,
- b) de fixer certains droits et certaines obligations des propriétaires pour les parties privatives,
- c) de fixer les droits et les obligations des propriétaires pour les parties et services communs,
- d) de fixer les droits et les obligations des propriétaires pour les travaux relatifs aux parties communes,
- e) de fixer les droits et les obligations des propriétaires pour les assurances communes,
- f) de fixer les charges communes,
- g) d'organiser l'Assemblée des propriétaires,
- h) d'organiser la gérance,
- i) de prescrire certaines dispositions finales.

2.1 Parties privatives

- a) Les logements et parcelles privées (villas et jardins) 7268 à 7272,

2.2 Parties communes

La partie commune est la parcelle, de la commune de Plan-les-Ouates, ainsi que les servitudes sur les parcelles comprenant :

- les parkings des villas 1A-1B-1C-1D,

- la chaufferie : local, boilers, pompe à chaleur,
- les panneaux solaires,
- l'abri PC,
- les tuyaux, gaines et canalisations de tous genres qui assurent l'alimentation des villas privées et de la zone commune (électricité, téléphone et fibre optique, eaux potable, eaux usées, eaux claires, drainage, bassin de rétention, etc.).

Chapitre 3

Droits et obligation des propriétaires pour les parties privatives

3.1 Régime

Les droits et obligations des propriétaires concernant leur partie privative sont régis par le Code des Obligations et le Code Civil suisse ainsi que par les autres dispositions cantonales et communales en vigueur.

Chapitre 4

Droits et obligation des propriétaires pour les parties communes

4.1 Usage

Chaque propriétaire est tenu d'user des parties communes dans une mesure compatible avec les droits et les intérêts légitimes des autres propriétaires.

Chaque propriétaire est tenu d'informer la communauté des propriétaires de tout dégât constaté ou causé aux parties communes.

Il est convenu que les propriétaires de l'habitation 1D peuvent jouir, à titre privé, de l'abri PC commun, et ce, jusqu'à la nécessité impérieuse d'une utilisation commune de cet abri. Ils veilleront à l'entretien régulier de ce local.

4.2 Animaux

Chaque propriétaire ou occupant d'une villa détenant un animal est tenu à veiller à ce que ce dernier ne soit la cause d'aucune déprédation ou souillure sur la parcelle commune.

4.3 Evacuation des ordures

Les occupants de chaque villa sont tenus d'amener leurs poubelles au point de ramassage des ordures désigné. L'enlèvement des ordures de ce point de ramassage et les déchets de jardin sont réglementés par la commune de Plan-les-Ouates.

4.4 Encombrement

Les chaussées, chemins piétonniers ou toute autre partie de la propriété commune ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit.

4.5 Chemins d'accès

De manière à garantir la circulation sur l'ensemble de la zone commune, le parcage des véhicules, de même que les dépôts de toute nature, sont strictement interdits en dehors des endroits prévus à cet effet.

Des dérogations exceptionnelles peuvent être admises par le comité à la condition expresse de garantir le passage des personnes et des véhicules.

4.6 Parking

Les emplacements de parking situés sur la parcelle commune 7273 sont réservés aux propriétaires et à leurs visiteurs.

Chapitre 5

Charges communes

5.1 Définition

Les frais et charges communs comprennent notamment :

- a) les dépenses nécessitées par l'entretien et le fonctionnement courant des parties et services communs,
- b) les travaux de réparation et de rénovation des parties communes,
- c) les primes d'assurance couvrant l'ensemble des parties communes contre les risques de dégât d'eau, de déblaiement de décombres, de responsabilité civile ou d'autres risques,
- d) les frais d'administration.

a. Répartition

Les frais et charges communs sont répartis entre tous les propriétaires à part égale.

b. Paiements

Les ressources financières sont constituées des cotisations, des dons, des legs, des dividendes, ainsi que de toutes subventions et contributions.

Les cotisations annuelles sont votées à l'Assemblée générale et doivent être payées dans les trente jours, en un seul versement, au compte bancaire de la propriété. Elles ne sont en aucun cas remboursables.

Pour faire face à des dépenses exceptionnelles, l'Assemblée générale peut décider de lever des contributions supplémentaires ou extraordinaires.

L'exercice comptable court du 1er janvier au 31 décembre.

6.1 Définition

Le fonds de réserve est destiné à couvrir les dépenses importantes qui peuvent surgir au cours des années sans pouvoir être couvertes par le budget annuel pour les dépenses courantes.

Le fonds ne peut être entamé que sur décision de l'Assemblée générale.

Le fonds ne peut être entamé pour couvrir des manques de liquidités.

Les intérêts produits par le fonds sont crédités à celui-ci.

6.2 Répartition

L'alimentation du fonds est répartie entre tous les propriétaires à part égale.

6.3 Paiements

Les montants pour l'alimentation du fonds de réserve sont votés par l'Assemblée générale et proviennent des éventuels bénéfices d'exploitation dégagés de l'exercice précédent.

Ils ne sont en aucun cas remboursables.

7.1 Travaux de réparation et d'entretien

Les travaux de réparation et d'entretien concernant les parties en copropriété et les installations communes sont obligatoirement exécutés sous la surveillance du comité.

Chaque propriétaire est tenu de souffrir sur sa parcelle, sans indemnité, les travaux concernant les installations communes, et au besoin, de livrer passage aux personnes chargées de les exécuter; la remise en état des lieux leur étant assurée.

En cas d'urgence, le comité ou à défaut chaque propriétaire est autorisé à prendre toute mesure conservatoire, sans être requis.

7.2 Exécution

Le comité ordonne l'exécution des travaux décidés en vertu des dispositions précédentes et en surveille l'exécution.

8.1 Assurance des installations communes

Le comité conclut, si nécessaire, les assurances incendie, dégâts d'eau, responsabilité civile ou toutes autres assurances utiles relatives à la zone commune.

9.1 Convocation

L'Assemblée ordinaire des propriétaires se réunit une fois par année sur convocation du comité, avant le 30 juin.

Si nécessaire, le comité est habilité à convoquer une Assemblée extraordinaire.

Une assemblée extraordinaire peut également être convoquée à la demande d'au moins un cinquième des propriétaires.

Les Assemblées sont convoquées par le comité 15 jours au moins avant la date de réunion, par un avis individuel adressé à chaque propriétaire, les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.

Les délais de convocation sont doublés durant les mois de juillet et d'août.

Tout propriétaire désireux de faire des propositions relatives à l'ordre du jour de l'assemblée générale doit en faire la demande écrite auprès du Président du comité 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une autre assemblée. Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

Si des propositions de modifications du présent règlement sont faites, celles-ci doivent impérativement être jointes à la convocation.

La totalité des propriétaires peut, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation, si tous les propriétaires sont présents cette assemblée peut, s'il n'y a pas d'opposition, délibérer et statuer valablement sur tous les objets qui sont du ressort de l'Assemblée des propriétaires.

9.2 Compétences

L'Assemblée générale, organe suprême, a notamment les compétences suivantes :

- a) élection et révocation des membres du comité et de l'organe de contrôle,
- b) approuver chaque année le rapport d'activités du comité d'administration,

- c) approuver chaque année les comptes et la répartition des frais d'entretien de la zone commune,
- d) fixer le montant de la cotisation,
- e) modifier le règlement de copropriété,
- f) régler toutes les affaires qui ne sont pas de la compétence du comité.

9.3 Quorum

L'Assemblée ne peut délibérer valablement qu'en présence de plus de la moitié des propriétaires au moins, y compris les propriétaires représentés par procuration.

Si le quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée est convoquée; elle ne peut se tenir qu'au minimum dix jours après la première. Cette deuxième Assemblée générale peut délibérer quel que soit le nombre des propriétaires présents et les décisions seront alors prises conformément à l'article 9.5 ci-dessous.

9.4 Droit de vote

Chaque parcelle donne droit à une voix à l'Assemblée des propriétaires.

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un tiers moyennant une procuration écrite. Toutefois, aucun propriétaire ne pourra représenter plus de deux autres parcelles.

A la demande d'un propriétaire le vote peut être effectué à bulletin secret.

9.5 Décisions

a) Majorité simple

Les décisions prises par l'Assemblée générale, à l'exception de celles figurant sous b) et c), doivent être approuvées par plus de la moitié des présents et des procurations.

En cas d'égalité des voix, la voix du Président est prépondérante.

b) Majorité qualifiée

Toutes les décisions visant à modifier ou à abroger le règlement de copropriété doivent être acceptées par au moins deux tiers des propriétaires.

c) Unanimité

L'unanimité des propriétaires est nécessaire pour tout changement de destination de la parcelle commune.

Les décisions de l'Assemblée des propriétaires sont consignées dans un procès-verbal contenant une liste de présences.

Les décisions de l'Assemblée générale lient tous les propriétaires et sont communiquées à l'ensemble des propriétaires par pli simple.

10.1 Composition

L'Assemblée des propriétaires désigne un comité de trois à cinq membres, nommés chaque année pour une période d'un an. Les membres du comité sont rééligibles.

Le comité se constitue lui-même en désignant un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire. Le poste de secrétaire peut toutefois être cumulé avec un autre poste du comité.

Les décisions du comité sont prises à la majorité simple, pour autant que la majorité des membres du comité soient présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

Les membres du comité peuvent être révoqués en tout temps par l'Assemblée des propriétaires.

En cas de vacance du poste suite au décès, à la démission ou au départ d'un membre, le comité est habilité à élire un nouveau membre pour la période restante.

10.2 Compétences

L'administration courante de la partie commune est de la compétence du comité, notamment :

- a) gérer les comptes et procéder à la notification des charges aux propriétaires (électricité des parties communes, entretien des containers et des routes d'accès, antenne de télévision);
- b) établir un budget annuel et engager les dépenses nécessaires à l'entretien de la copropriété;
- c) exécuter tous les actes d'administration touchant les ouvrages en copropriété ou exploitation commune;
- d) prendre toute autre décision relative à l'entretien et à la gestion de la copropriété en conformité avec le présent règlement;
- e) renseigner les propriétaires qui en font la demande sur les questions d'intérêt commun et leur permettre de consulter les comptes;
- f) présenter, chaque année, à l'Assemblée générale, un rapport sur la gestion et les comptes.

La communauté des propriétaires est engagée par la signature collective à deux des membres du comité.

Les archives sont constituées en deux exemplaires tenus respectivement par le président et par le trésorier.

10.3 Rémunération

Hormis les frais de fonctionnement, les fonctions des membres du comité ne sont pas rétribuées.

Chapitre 11 Organe de contrôle

11.1 Composition

Pour chaque année d'exercice, l'Assemblée générale élit un organe de contrôle composé au moins de deux membres et d'un suppléant. Les membres de l'organe de contrôle sont élus parmi les non membres du comité et ils sont rééligibles.

L'exercice des fonctions de l'organe de contrôle se conforme aux dispositions de la loi suisse.

11.2 But

Avant l'Assemblée générale ordinaire, l'organe de contrôle vérifie le bilan, ainsi que les recettes et dépenses, et remet un rapport écrit au trésorier du comité.

Chapitre 12 Dispositions finales

12.1 Mention au Registre Foncier

Le présent règlement peut être inscrit au Registre foncier.

12.2 Responsabilité

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

Chaque propriétaire est tenu d'informer sans délai les propriétaires concernés et le comité de toutes les atteintes dommageables portées aux parties communes qui viennent à sa connaissance.

Le comité détermine quelles sont les personnes ou entreprises compétentes pour prendre les mesures qui s'imposent.

12.3 Aliénation

La propriété d'une parcelle individuelle et celle de la quote-part correspondante à la parcelle commune sont indissociables.

Chaque propriétaire qui aliène sa parcelle est tenu d'en aviser sans délai le président du comité, en indiquant les nom et qualité de l'acquéreur, ainsi que la date du transfert de propriété. Il demeure responsable du paiement des charges s'il omet cette information.

Lors d'un transfert de propriété, l'aliénateur perd tout droit à sa quote-part, tant au niveau des cotisations annuelles qu'au niveau du fonds de réserve ou aux autres réserves constituées par la copropriété, celles-là profitant à l'acquéreur.

Chaque propriétaire s'oblige à faire reprendre par l'acquéreur les engagements résultants des présents statuts et règlement.

12.4 Droit subsidiaire

Les dispositions du Code Civil suisse et du Code des Obligations s'appliquent dans la mesure où le présent règlement de copropriété n'en dispose pas autrement.

12.5 Litiges

Tout litige survenant entre deux ou plusieurs propriétaires relativement à leur part de copropriété sera communiqué par écrit au Président en vue de conciliation, pour autant que ce dernier, en qualité de propriétaire, ne soit pas partie en cause. Le Président ou son remplaçant décidera, avant l'introduction d'une éventuelle procédure, de la convocation d'une assemblée générale extraordinaire des propriétaires.

12.6 For

Le for est établi à Genève, tribunaux ordinaires.

12.7 Entrée en vigueur et durée

Le présent règlement entre en vigueur le jour de son adoption par l'Assemblée générale. Il reste valable tant que dure la copropriété.

Entrée en vigueur le 4 décembre 2021.