

PROPRIETE PAR ETAGES

ROYALP

A Villars-sur-Ollon

REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

CHAPITRE 1

Généralités

Article 1 :

Désignation :

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds constitué en une propriété par étages, désigné comme suit au cadastre de la Commune d'Ollon, soit :

===== ETAT DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE =====	
Commune :	9 Ollon
No immeuble :	9991
Adresse(s) :	Sus Villars
Autre(s) plan(s) :	---
No plan :	300
Surface :	16'250 m2, -
Mutation :	14.09.2004 2004/3462/0, Cadastration et modification de nature
Genre(s) de nature :	Pré-champ, 12'257 m2 Forêt, 781 m2
Bâtiment(s) :	Garage, No ECA 5706, 3'212 m2 Couvert de 9 m2, No ECA 6302
Feuillet de dépendance :	---
Mentions de la mensuration officielle :	---
Estimation fiscale :	---
Observations :	---

Mentions : aucune.

Servitudes :

230'021 / Charge : Passage, public à pied, en faveur de la Commune d'Ollon, ID.1999/010235,
226'421 / Droit : Passage, à pied de 1,50 m de largeur, ID.1999/010250,
226'267 / Droit : Passage, à pied, ID.1999/010246,
226'267 / Droit : Passage, à pied, ID.1999/010247,
321'404 / Charge : Passage, de piste de skis, en faveur de la Commune d'Ollon, ID.1999/020364,
1999/3208/0 / Charge : Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.1999/016630,
1999/3208/0 / Droit : Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.1999/016630,
2002/137/0 / Charge : Canalisation(s), de gaz, en faveur de la Société du Gaz de la Plaine du Rhône,
ID.2002/000069,
2003/4370/0 / Charge : Voisinage : restriction au droit de bâtir, ID.2003/001013,
2004/3106/0 / Charge : Zone/quartier : restriction au droit de bâtir, ID.2004/000865, 2004/3197/0 / Charge :
Voisinage : restriction au droit de bâtir, ID.2004/000910,

2004/3197/0 / Charge : Zone/quartier : restriction au droit de bâtir, en faveur de la Commune d'Ollon, ID.2004/000911,

Charge : Usage exclusif de terrasse,

Charge : Usage de 25 places de parc extérieures.

Charges foncières : aucune,

Annotations : aucune.

Droits de gages immobiliers : aucun.

Article 2 :

Normes applicables :

La propriété par étages « Royalp » (ci-après : la propriété par étages) est régie par son acte constitutif du 14 décembre 2006.

S'appliquent en outre :

- le règlement d'administration et d'utilisation et les éventuels règlements subordonnés ;
- les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ;
- les articles 712a à 712t du Code civil suisse (ci-après : CC), ainsi que la législation fédérale et cantonale applicables.

Article 3 :

Force obligatoire :

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

Le règlement d'administration et d'utilisation a force obligatoire pour tous les 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 (article 649a CC).

CHAPITRE 2

Lots et quotes-parts

Article 4 :

Lots

La propriété par étages comporte 106 lots, disposant chacun d'un feuillet séparé au Registre foncier.

Les lots portent les numéros de feuillets 9991-1 à 9991-106 d'Ollon, 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 de ce règlement (article 712a CC) ; et
- un droit commun de jouissance et d'administration des parties communes (articles 647 et suivants CC, articles 712g et suivants CC).

Les lots sont délimités conformément aux plans déposés au Registre foncier, faisant partie intégrante de l'acte constitutif (article 712e alinéa 1 CC).

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

Numérotation des appartements suites :

La numérotation des appartements suites a été faite de la manière suivante :

- lorsque qu'aucune lettre suit le numéro de l'appartement suite, cela signifie que l'accès à celui-ci se fait par l'hôtel (soit par les parties communes au niveau -1, étage A, soit à travers le lot hôtel selon droit d'accès particulier prévu à l'article 22 ci-après).
- lorsqu'une lettre suit le numéro de l'appartement suite, celle-ci indique dans quel immeuble il se situe.

Article 5 :

Quotes-parts

Chaque lot comprend une quote-part exprimée en cent millièmes 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 (article 45 alinéa 2 lettre a ci-après).

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

CHAPITRE 3

Distinction entre les parties privées et les parties communes

Article 6 :

Parties privées

Sont notamment parties privées, objets du droit exclusif des propriétaires d'étages (article 712b alinéa 1 CC) :

- a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes (notamment cave, armoires à skis);
- b) les murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs ;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, terrasses, vérandas et loggias, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité ;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes

palières des lots ;

e) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les fenêtres de type « velux », les puits de lumière des parties privées, ainsi que les vitrines des locaux commerciaux ;

f) les toiles de tente et leur mécanisme ;

g) les installations sanitaires et la robinetterie ;

h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, teleréseau, 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 loggias, vérandas et 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 des bâtiments, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages.

m) local à skis de l'hôtel

Article 7 :

Parties communes

Sont notamment parties communes (article 712b alinéa 2 CC) :

a) la totalité du bien-fonds ;

b) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails ;

c) les places, accès, pelouses, jardins et voies de circulation à pied ou en véhicule ;

d) les plantations (arbres, arbustes, haies, etc.), places de jeux, bassins et ornements divers ;

e) les terrasses à l'exception de leur revêtement;

f) les fondations des bâtiments ;

g) les murs porteurs et de soutènement ;

h) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements ;

- i) la partie externe des loggias, vérandas et balcons, ainsi que la dalle, le parapet ou balustrade et l'étanchéité ;
- j) les charpentes et les toits ;
- k) les escaliers, cages d'escaliers et les ascenseurs ;
- l) les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis ;
- m) les fenêtres de type « velux » des parties communes ;
- n) les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment ;
- o) la ferblanterie, les chéneaux et descentes ;
- p) les installations de chauffage central et leurs canaux, les installations de production d'eau chaude ;
- q) l'ensemble des locaux à usage commun ;
- r) les canalisations d'eau, du chauffage, les serpentins, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, de télécommunication (radio, télévision, téléréseau, etc.), d'inté-
léphone et de vidéophone, jusqu'au point d'embranchement en direction des lots ;
- s) les gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales aux bâtiments ;
- t) les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages ;
- u) les installations de climatisation et ventilation centrales ;
- v) les locaux gaz, FMA, électricité.
- w) les locaux à skis à l'exception des armoires attribuées à un lot et du local à skis de l'hôtel qui est une partie privée.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

CHAPITRE 4

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 (article 55).

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. L'assurance incendie pour le mobilier est obligatoire dans le canton de Vaud.

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'alinéa 3 ci-dessous, les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est :

- **Pour les lots 13 à 42 :** à usage de locaux d'habitation.
- **Pour les lots 1 et 43 à 105 :**
à usage de l'exploitation hôtelière.
- **Pour les lots 2 et 6:**
à usage de la restauration.
- **Pour le lot 7 :**
à l'usage de l'exploitation hôtelière et/ou de la restauration.
- **Pour le lot 3 :**
à l'usage de piscine.
- **Pour le lot 4 :**
à l'usage de fitness ou toute activité liée à l'exploitation d'un centre spa-wellness – remise en forme ou hôtelière.

- Pour le lot 5 :

à l'usage de wellness ou toute activité liée à l'exploitation d'un centre spa-wellness – remise en forme ou hôtelière.

- Pour le lot 10 :

à l'usage de salle de projection, spectacle, conférence, réception ou autre activité similaire.

- Pour le lot 11:

à usage commercial, hôtelier, bar, café, tea-room ou autre.

- Pour le lot 12 :

à l'usage de centre de conférence, salle de projection, spectacle, réception, banquets ou autre activité similaire.

- Pour les lots 8 et 9 :

à usage de garages-parkings.

- Pour le lot 106 :

à l'usage de vestiaires pour la piscine, le fitness et le wellness.

Tout changement de destination d'un lot doit être accepté par l'assemblée des propriétaires d'étages (article 47 alinéa 2 lettre h soit double majorité).

La destination des parties hôtelières et/ou de la partie restaurant ne peut être modifiée sans l'accord unanime des propriétaires des lots affectés à l'exploitation hôtelière et à l'exploitation du restaurant.

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 des bâtiments risquent d'être endommagées, que leur utilisation soit entravée, que la valeur ou l'aspect extérieur et intérieur des bâtiments 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 des bâtiments (article 712a alinéa 3 CC). Il assume seul les frais qui en découlent.

Afin d'éviter des 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 nécessaires, l'administrateur en informe l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide de l'ouverture d'une action judiciaire (article 47 alinéa 2 lettre e).

Tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes des bâtiments 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 approuvé par l'assemblée des propriétaires d'étages. Des aménagements ou modifications mineurs (enseigne, inscriptions, etc) peuvent être entrepris avec l'accord écrit de l'administrateur.

La pose de toiles de tente est obligatoire, aux frais de chaque copropriétaire; leur couleur et qualité sont fixées par l'administrateur. Le tout doit être entretenu, aux frais de chaque copropriétaire.

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 (article 712a alinéa 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 des bâtiments 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 de l'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 (article 712s alinéa 1 CC). Si l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir, la même compétence revient à tout propriétaire d'étages (article 647 alinéa 2 chiffre 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

Chaque propriétaire d'étages doit permettre dans ses locaux, l'étude et l'exécution de toute réparation, modification ou installation que la communauté des propriétaires d'étages ou l'un d'entre eux est contraint d'exécuter dans des locaux communs ou 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'article 12 du présent règlement n'est pas respecté.

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

Article 15 :

Absences

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 des bâtiments, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de 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 ou un voisin ; dans ce dernier cas, il en informe l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité des bâtiments et de leurs 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 bacs à fleurs accrochés aux balcons sont propriété de la communauté des copropriétaires. L'administrateur ou le concierge nommé par la copropriété a l'autorisation de traverser le lot moyennant un préavis au copropriétaire, afin de procéder à l'entretien de ces bacs à fleurs et du système d'arrosage.

Article 18 :

Jardins, terrasses et balcons :

Chaque propriétaire d'étages qui bénéficie de la jouissance exclusive de terrasses ou 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.

La délimitation entre les terrasses et entre les terrasses et les parties communes ne pourra intervenir que par pose de fleurs ou arbustes en pots ou en bacs étanches, à l'exclusion de tout aménagement fixe. Les propriétaires devront s'abstenir de tout acte de disposition susceptible d'entraîner une atteinte à l'étanchéité de la dalle de la terrasse.

Toute construction ou arborisation sur les terrasses est exclue.

Article 19 :

Ramonage

Les cheminées et les installations qu'elles desservent doivent être ramonées selon la législation en vigueur. Chaque propriétaire d'étages est responsable de tous dégâts occasionnés aux bâtiments par un feu de cheminée.

Article 20

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 21

Bruits - Trépidations - Odeurs – 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 incommodantes.

L'installation de barbecues fixes n'est pas autorisée.

Animaux

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

Chaque propriétaire d'étages s'abstiendra d'attirer des animaux pouvant salir ou endommager les bâtiments.

Article 22

Droits d'accès particuliers :

Conformément aux dispositions légales, chaque lot dispose d'un accès propre par les parties communes de l'immeuble. En sus de cet accès, il est prévu les accès suivants autorisés au travers d'un lot de la PPE :

Les propriétaires des lots suivants peuvent emprunter l'entrée principale de l'hôtel pour accéder à leurs appartements :

- Lot 21 (appartement suite 101)
- Lot 24 (appartement suite 208)
- Lot 27 (appartement suite 401)
- Lot 28 (appartement suite 402)
- Lot 29 (appartement suite 403)
- Lot 30 (appartement suite 423)
- Lot 33 (appartement suite 523)
- Lot 36 (appartement suite 626)

Lot 37 (appartement suite 627)
Lot 38 (appartement suite 623)

Les propriétaires des lots suivants ont le droit de traverser le lot hôtel au sous-sol pour accéder à leurs caves et armoires à skis :

Lot 21 (appartement suite 101)
Lot 24 (appartement suite 208)
Lot 27 (appartement suite 401)
Lot 28 (appartement suite 402)
Lot 29 (appartement suite 403)

Le propriétaire du lot 2 a le droit de traverser le lot 1 pour accéder au local technique sis au niveau -1, Etage B, bâtiment A.

Les copropriétaires ont le droit de traverser le lot 9 pour accéder au local commun sis dans le parking.

Les propriétaires qui sont autorisés à accéder à leurs lots au travers d'autres lots doivent respecter la propreté et le calme des locaux traversés. Ils n'ont aucun droit de s'installer durablement dans ces lots sans l'accord de leur propriétaire.

Le propriétaire du lot hôtel (numéro 1) a la faculté de fermer temporairement son établissement, comme il le souhaite, même si cette fermeture ne permet plus l'accès aux lots bénéficiaires du droit d'accès particulier mentionné ci-dessus.

Modif. RF 11/6303 du 30.12.2011

Le propriétaire du lot 107 a le droit de traverser le lot hôtel (lot 1) au sous-sol pour accéder à son armoire à skis.

C. Parties communes

Article 23 :

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 dans une mesure compatible avec les droits des autres propriétaires d'étages et avec les intérêts de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 24 :

Dispositions particulières

Il est prévu les dispositions particulières suivantes :

a) *Dépôt :*

Aucun propriétaire d'étages ne doit encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, 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 sa disposition. Toute chose jetée doit, en principe, 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 ou directement aux endroits prévus par la commune, papier, verre ou débris végétaux et autres.

d) *Ascenseurs* :

Les ascenseurs sont utilisés conformément aux prescriptions particulières les concernant. Les détériorations provoquées par un usage inadéquat sont à la charge du fautif.

e) *Stationnement* :

Le stationnement prolongé et régulier de véhicules est interdit sur l'immeuble de base en dehors des emplacements éventuellement réservés à cet effet. Les propriétaires d'étages ne peuvent pas stationner sur les éventuelles places visiteurs ou livreurs.

f) *locaux à skis*

Les locaux à skis à l'exception des armoires attribuées à un lot et du local à skis de l'hôtel sont des parties communes. Seuls les propriétaires disposant d'une armoire privative ont le droit d'y accéder.

Article 25 :

Travaux portant sur les parties communes

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'article 647 alinéa 2 chiffre. 2 CC.

Article 26 :

Attribution de droits d'usage particuliers

Certaines parties communes ne sont à l'usage que de certains copropriétaires. Afin d'assurer l'usage de ces parties uniquement aux copropriétaires concernés, à l'exclusion des autres, des droits d'usage particuliers sont prévus. Ils font l'objet d'un plan spécial des parties communes faisant partie intégrante du présent règlement (**annexe 2**). Les parties communes sont teintées en couleurs différentes en fonction des copropriétaires qui en ont l'usage particulier. Le plan précise quels sont les copropriétaires qui bénéficient de cet usage. Les autres copropriétaires n'ont pas le droit d'utiliser ces parties communes.

Chapitre 5

Charges et frais communs

Article 27 :

Composition

Conformément à l'article 712h alinéa 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 instal-

lations 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 ;
- les murs, clôtures et autres installations extérieures de délimitation.

Toutefois, les dépenses relatives aux parties communes grevées d'un droit d'usage particulier (art. 26) sont à charge exclusive des bénéficiaires de ce droit d'usage.

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 ;
- le paiement d'éventuels auxiliaires (jardinier, concierge, agent de sécurité, etc.) ;
- les frais de personnel nécessaire à l'exploitation de la piscine ;
- les primes d'assurances conclues par la communauté des propriétaires d'étages ; y compris les assurances relatives à la piscine ;
- les éventuels frais de révision 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, ect.) 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 envers lesquels les propriétaires d'étages se seraient engagés solidairement.

Article 28

Répartition ordinaire

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

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 individuel. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (article 712^e alinéa 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 charges communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 47 alinéa 2 lettre g ci-après).

Article 29

Droits d'usage particulier

Les parties communes de l'immeuble de base soumises à un droit d'usage particulier doivent, sauf convention contraire, être entretenues et réparées par la communauté des propriétaires d'étages. Les bénéficiaires du droit d'usage particulier en supportent les frais (art. 27 lettre a).

Article 30

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 réviseur (article 45 alinéa 2 lettre c ci-après). Le réviseur soumet un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel il s'exprime sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

Article 31

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. 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 8% l'an.

En cas de retard de paiement, l'administrateur peut, en outre, requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'étages du débiteur (article 712i CC) ou demander la réalisation du droit de rétention sur les meubles garnissant la part d'étages (article 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 trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des propriétaires d'étages.

Le propriétaire d'étages qui grève son lot d'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 alinéa 4 ci-après).

Article 32

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 et sont obligatoires pour chacun d'eux. Elles sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à l'occasion de chaque assemblée ordinaire des propriétaires d'étages, mais se montent au moins à 0,2% de la valeur d'assurance incendie actualisée des bâtiments. Elles sont facturées selon les mêmes modalités que les contributions aux frais et charges communs (article 31 ci-devant).

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 avoirs ou des autres éléments patrimoniaux de la propriété par étages.

Aucun propriétaire d'étages n'a le droit de reprendre sa part à ce fonds. Les droits des propriétaires, quant au fonds de rénovation, suivent le sort de la propriété et tout nouveau propriétaire est substitué à l'ancien. En cas de transfert d'une part, l'aliénateur perd tout droit à sa quote-part au fonds de rénovation, laquelle profitera à l'acquéreur.

Chapitre 6 **Organisation**

A. Généralités

Article 33 :

Principes généraux

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

Les organes de la communauté sont :

- A) l'assemblée des propriétaires d'étages (article 34 et suivants ci-après),
- B) l'administrateur (voir ci-dessous, article 49 et suivants),
et, cas échéant,
- C) le réviseur (article 52 ci-après).

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 (article 712g alinéa 3 CC), ainsi que les attributions légales (article 712 alinéa 2 CC).

B. Assemblée des propriétaires d'étages

Article 34 :

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 attribuée aux propriétaires d'étages individuellement ou à un autre organe de la communauté des propriétaires d'étages.

Article 35 :

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 entreprendre durant l'exercice.

Article 36

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. 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'étages ayant requis la tenue de l'assemblée peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'article 37 ci-après sont applicables à une telle convocation.

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

Article 37

Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par lettre en courrier A ou par courriel (article 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 res-

sort.

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 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. Il doit disposer 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 (article 45 lettre n ci-après).

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 (article 37 ci-devant). Il vérifie les procurations et examine si le quorum est atteint (article 40 ci-après). 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'étages 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 deux au moins, est présent ou représenté (article 712p alinéa 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 (articles 712s alinéa 2 et 647 alinéa 2 chiffre 2 CC).

Article 41 :

Procès-verbal

Le président de l'assemblée générale des propriétaires d'étages veille à la tenue d'un pro-

cès-verbal. Il désigne un secrétaire parmi l'assemblée ou ses collaborateurs. Un tiers peut 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 :

Exercice du droit de vote

Chaque copropriétaire dispose aux assemblées d'autant de voix qu'il possède de cent millièmes. Lorsqu'une double majorité est requise, il ne possède qu'une seule voix quel que soit le nombre de ses parts.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires ou usufruitières en commun d'une part de copropriété, elles ne peuvent exprimer qu'un seul vote pour l'ensemble des voix de cette part de copropriété.

En cas d'existence d'un usufruit sur une part de copropriété, l'usufruitier et le copropriétaire s'entendent sur l'exercice du droit de vote, sinon l'usufruitier vote sur toutes les questions administratives, exception faite pour les travaux utiles ou d'embellissement.

Article 44 :

Calcul des majorités

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

Une décision subordonnée à la majorité absolue est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de 50000/100000èmes.

Une décision subordonnée à la double majorité devra être acceptée par plus de la moitié des propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents) et par plus de 50000/100000èmes.

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 45 :

Décisions subordonnées à la majorité simple

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

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

- a) la modification des quotes-parts (article 712e alinéa 2 CC), sous réserve du consentement de toutes les personnes directement intéressées (article 5 ci-devant) ;
- b) la nomination de l'administrateur, du réviseur, d'un comité ou d'un délégué (article 712m alinéas 2 et 3 CC) ainsi que leur révocation (article 712r alinéa 1 CC) ;
- c) l'approbation de la comptabilité au sens de l'article 30 ci-dessus (article 712m alinéa 4 CC) ;
- d) la fixation des contributions aux frais et charges communs et des versements au fonds de rénovation (article 712m alinéa 5 CC) ;
- e) l'approbation de l'aménagement extérieur d'une partie privée (voir ci-dessus, article 12) ;
- f) l'utilisation du fonds de rénovation pour des travaux de construction nécessaires ou utiles portant sur des parties communes (article 32 alinéa 3 ci-dessus) ;
- g) l'adoption, la modification ou la suppression de règlements d'exécution (notamment le règlement de maison) ;
- h) la décharge de l'administrateur ;
- i) l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communes susceptibles d'être loués ;
- j) la sanction à infliger à un propriétaire d'étages qui fait appel à l'assemblée des propriétaires d'étages (article 55 ci-après) ;
- k) la nomination d'un président de l'assemblée des propriétaires d'étages autre que l'administrateur (article 40 ci-après) ;
- l) la possibilité pour le propriétaire de se faire assister d'un tiers lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 39 ci-dessus).

Article 46 :

Majorité absolue

La majorité des voix (des cent millièmes) de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) est nécessaire pour :

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

Article 47 :

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 (article 647b CC) ;
- b) les travaux de construction utiles (article 647d CC), soit les travaux de réfection et de transformation 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'article 647 e al. 2CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'aspect plus aisé ;
- d) les adjonctions et modifications du présent règlement à l'exception de celles prévues par l'article 712g alinéa 2 CC, voire d'autres modifications qui requièrent l'unanimité (article 712g, alinéa 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'article 712t alinéa 2 CC ;
- f) l'attribution, la modification et la suppression d'un droit d'usage particulier (article 26 ci-devant) ;
- g) la modification de la clé de répartition des frais et charges communes (article 28 ci-devant) ;
- h) le changement de destination d'un lot; sous réserve de l'application de l'article 10 ci-devant.

Article 48

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 (article 648 alinéa 2 CC) ;
- b) la constitution de parties communes facultatives (article 712b alinéa 3 CC) ;
- c) la transformation d'une partie commune en une partie exclusive et inversement ;
- d) la constitution d'un droit de préemption ou d'un droit d'opposition (article 712 c CC) ;
- e) l'adoption d'une convention de dissolution de la propriété par étages (article 712f alinéa 2 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 ;
- f) les modifications des règles de copropriété s'appliquant à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (article 712g alinéa 2 CC) ;
- g) l'attribution de compétences à l'administrateur dépassant celles conférées par les articles 712i alinéa 2, 712n, 712s et 712t CC ;
- h) les décisions prises hors de l'assemblée des propriétaires d'étages par voie de circulation ;
- i) l'installation d'antennes de type téléphonie mobile ;
- j) l'installation d'antennes particulières extérieures ;
- k) les travaux de construction somptuaires aux conditions de l'article 647e alinéa 1 CC, soit ceux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à

en rendre l'usage plus aisé. Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié des cent millièmes, ils peuvent être aussi exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pour autant que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais;

l) la modification de l'article 53 lettre b) ci-après ;

m) la modification de l'article 22 (droits d'accès particuliers).

C - L'administration

Article 49

Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 45 alinéa 2 lettre c ci-devant). 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 de trois ans. Il est rééligible d'année en année.

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

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 712r alinéa 1 CC et article 45 alinéa 2 lettre c ci-devant).

Article 50

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 (article 712s alinéa 1 CC) ;
- b) la prise de mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage aux parties communes des bâtiments et de l'immeuble de base (article 712s alinéa 1 CC) ;
- c) 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 (article 712s alinéa 3 CC) ;

- g) la prise de sanctions en cas de violation de la loi ou de ce règlement (voir ci-dessous, article 55) ;
- 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 (article 712t alinéa 1 CC) ;
- j) la décision relative à d'éventuelles procédures judiciaires sommaires (article 712t alinéa 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 des 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 communs et des versements au fonds de rénovation, y compris une éventuelle réquisition d'inscription d'hypothèque légale (article 712i CC) ou du droit de rétention (article 712k CC) ;
- q) la gestion diligente de tous les fonds et éléments patrimoniaux qu'il détient au nom de la communauté des propriétaires d'étages, par exemple le placement séparé de son propre patrimoine 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'absences, 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.

Article 51

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 - Le Réviseur

Article 52 :**Réviseur**

Le réviseur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 45 alinéa 2 lettre c ci-devant).

Le réviseur vérifie la tenue de la comptabilité par l'administrateur. Il en rapporte 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.

Le réviseur participe à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages et se tient à disposition pour d'éventuelles questions des propriétaires d'étages.

Le réviseur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (article 45 alinéa 2 lettre c ci-devant).

CHAPITRE 7**Divers****Article 53 :****Actes de disposition****a) Aliénation et constitution d'un droit réel limité.**

Chaque propriétaire d'étages peut en tout temps et librement aliéner son lot et le grever d'un droit réel limité (gage, servitude) (article 646 al. 3 CC).

Le propriétaire d'étages qui aliène son lot, le greève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur par lettre signature dans les quinze 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 propriétaire d'étages qui greève son lot d'usufruit ou d'un droit d'habitation est débiteur de la contribution aux frais et charges communs, comme s'il occupait ses locaux.

b) Location d'un lot :

Afin de garantir les normes de qualité de l'hôtel et de la propriété par étages, le propriétaire qui souhaite louer son lot a l'obligation de le louer à l'exploitant de l'hôtel.

Le locataire sera soit le propriétaire du lot hôtel s'il l'exploite lui-même, soit le gérant ou tout autre exploitant de l'hôtel. Cet exploitant hôtelier mettra le lot loué à disposition de l'hôtel qui aura la faculté soit de l'utiliser comme chambre d'hôtel, soit de le sous-louer pour des périodes de vacances en tant qu'appartement suite. Les conditions de la location à l'exploitant hôtelier seront fixées par ce dernier.

La location à tout autre personne n'est autorisée qu'avec l'accord de l'administrateur. L'administrateur ne peut pas refuser son accord si le propriétaire prouve qu'il est en mesure d'obtenir un meilleur rendement en louant à un tiers.

Le propriétaire qui loue sa part doit donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à les respecter.

Article 54 :

Exclusion

L'exclusion d'un propriétaire d'étages peut être prononcée par le juge aux conditions de l'article 649b 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 (article 46 ci-devant).

Article 55

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) appel à l'ordre oral ;
- b) avertissement écrit ;
- c) interdiction de l'utilisation de certaines parties communes durant une période déterminée ; cette interdiction ne peut être prononcée que par écrit, dans des 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 (voir article 45 alinéa 2 lettre k ci-devant).

Article 56

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 d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble.

CHAPITRE 8

Dispositions spéciales

Article 57 :

Réunion - Division

La réunion matérielle ou juridique de deux ou plusieurs lots contigus ou en duplex en un seul est autorisée.

La réunion juridique entraînera une modification des millièmes des lots concernés. Les frais relatifs à cette modification seront supportés par le ou les propriétaires d'étages intéressés.

Les lots réunis pourront en tout temps et au gré de leurs propriétaires être subdivisés pour retrouver leur désignation originale.

Les travaux de réunion ou de subdivision devront être effectués aux frais des propriétaires d'étages intéressés, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble de base ou d'un architecte agréé par l'administrateur. Les dispositions de l'article 13 ci-devant sont pour le

surplus réservées.

La division des lots en plusieurs lots est également autorisée.

Pour le surplus, il est fait renvoi aux dispositions de l'article 13 ci-devant.

La suppression ou la modification de cet article ne pourra intervenir que moyennant le consentement unanime de l'ensemble des propriétaires d'étages

Article 58

Places de parc

Les lots 8 et 9 représentent un garage souterrain. Les règles suivantes sont applicables :

Fermeture :

Les places de parc peuvent être fermées sans autorisation des autres copropriétaires, notamment sans l'autorisation des copropriétaires des places contiguës.

Les séparations entre les différentes places de parc, si elles sont érigées, seront en maçonnerie et leur construction est à charge du copropriétaire qui décide de fermer sa place, de même que l'installation des portes des places transformées en garage. Le propriétaire qui installe des séparations aura l'obligation d'installer une porte selon modèle choisi par le promoteur de la construction ou par l'ensemble des copropriétaires du garage.

Libre accès :

Chaque propriétaire doit maintenir libre les accès permettant de parvenir à chaque place de parc.

Responsabilité :

Chaque bénéficiaire est responsable à l'égard des autres bénéficiaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle d'un tiers qu'il aura autorisé à utiliser sa place de parc.

Frais communs :

Chaque propriétaire participera aux frais communs du garage à concurrence de sa part de copropriété.

Une comptabilité séparée de celle de la propriété par étages devra être réalisée concernant ces frais.

Article 59

Adoption et entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur dès la constitution de la propriété par étages et fait partie intégrante de l'acte constitutif du 14 décembre 2006.

Ainsi fait et signé à Aigle, le 14 décembre 2006.

CALCUL DES LOTS

LOT N°	DESIGNATION	PLANCHER m2	BALCON 1/2 m2	S. TERRASSE 1/3 m2	CAVE 1/2 m2	TOTAL m2	1/100'000	ARRONDI	H. (moy.)	VOLUME m3
LOT 1	HOTEL	1139.30	147.048			1286.34	10319.25	10'288.00	3.01	3'425.86
LOT 2	RESTAURANT	608.64	202.39			811.03	6'506.20	6'487.00	3.72	2'261.10
LOT 3	PISCINE	400.64	52.53			453.17	3'635.36	3'625.00	3.75	1'502.38
LOT 4	FITNESS	72.00	10.03			82.03	658.07	656.00	3.75	270.00
LOT 5	WELLNESS	169.11				169.11	1'356.63	1'353.00	3.75	634.16
LOT 6	CELLIER	53.80				53.80	431.59	430.00	3.40	182.92
LOT 7	VESTIAIRES PERSONNEL	114.70				114.70	920.14	917.00	3.40	369.98
LOT 8	PARKING	552.88	(2211.50 m2 complé pour 1/4)			552.88	4'435.25	4'422.00	2.52	1'393.25
LOT 9	PARKING-Bâtiment D	136.30	(545.20 m2 complé pour 1/4)			136.30	1'093.42	1'090.00	2.80	381.64
LOT 10	SALLE DE PROJECTION	77.60				77.60	622.52	621.00	3.40	1'056.36
LOT 11	BOUTIQUE	56.90				56.90	456.46	455.00	2.85	162.17
LOT 12	CONFERENCE CENTER	530.00	39.20			569.20	4'566.21	4'553.00	3.94	2'086.61
LOT 13	APPARTEMENT SUITE 01D	80.30	14.70	2.10		97.10	778.95	777.00	2.85	234.84
LOT 14	APPARTEMENT SUITE 02D	83.10	3.45	2.10		90.78	728.25	726.00	2.85	242.62
LOT 15	APPARTEMENT SUITE 03D	107.00	5.85	2.10		114.95	922.15	919.00	2.85	310.94
LOT 16	APPARTEMENT SUITE 11A	117.00	40.50	1.20		158.70	1'273.12	1'269.00	2.95	348.57
LOT 17	APPARTEMENT SUITE 12A	42.50	9.06	1.20		52.76	423.25	422.00	2.95	128.80
LOT 18	APPARTEMENT SUITE 13A	107.20	9.20	1.20		117.60	943.41	941.00	2.95	319.66
LOT 19	APPARTEMENT SUITE 21A	116.70	21.90	1.20		139.80	1'121.50	1'118.00	2.95	347.69
LOT 20	APPARTEMENT SUITE 22A	91.20	6.70	1.20		99.10	795.00	793.00	2.95	272.46
LOT 21	APPARTEMENT SUITE 101	126.70	10.30	1.40		138.40	1'110.27	1'107.00	2.95	377.76
LOT 22	APPARTEMENT SUITE 31A	116.60	21.90	1.35		139.85	1'121.90	1'119.00	2.85	336.16
LOT 23	APPARTEMENT SUITE 32A	90.80	11.45	1.30		103.55	830.69	828.00	2.85	262.49
LOT 24	APPARTEMENT SUITE 208	222.10	18.20	1.90		242.20	1'942.97	1'937.00	2.85	638.40
LOT 25	APPARTEMENT SUITE 41A	116.30	7.30	1.35		124.95	1'002.37	999.00	3.30	387.64
LOT 26	APPARTEMENT SUITE 42A	170.40	19.45	1.35		191.20	1'533.84	1'529.00	2.55	438.37
LOT 27	APPARTEMENT SUITE 401	262.60	11.40	2.10		276.10	2'214.92	2'208.00	2.80	741.27
LOT 28	APPARTEMENT SUITE 402	280.50	23.80	2.10		286.40	2'297.55	2'291.00	2.98	782.28
LOT 29	APPARTEMENT SUITE 403	208.40	11.40	2.10		221.90	1'780.12	1'775.00	3.00	630.77
LOT 30	APPARTEMENT SUITE 423	104.70	20.40	2.30		127.40	1'022.02	1'019.00	2.85	304.95
LOT 31	APPARTEMENT SUITE 11D	117.00	6.65	2.10		132.85	1'065.74	1'063.00	2.85	339.44
LOT 32	APPARTEMENT SUITE 12D	91.10	7.43	2.10		100.63	807.27	805.00	2.85	265.62

ENSEMBLE DES LOTS PRIVES

LOT N°	DESIGNATION	PLANCHER m2	BALCON 1/2 m2	S. TERRASSE 1/3 m2	CAVE 1/2 m2	TOTAL m2	1/100'000	ARRONDI	H. (moy.)	VOLUME m3
LOT 106	VESTIAIRES PISCINE	111				111		111	0.75	83.25
	FITNESS SPA								0.6	0
									0.33	0
									TOTAL	83.25

Handwritten signature and date:
 17/03/24
 061 5585

LOT 33	APPARTEMENT SUITE 623	104.70	10.25	2.30	117.25	940.60	938.00	2.85	304.95
LOT 34	APPARTEMENT SUITE 21D	116.80	22.40	2.00	141.20	1132.73	1129.00	2.85	338.58
LOT 35	APPARTEMENT SUITE 22D	90.90	11.15	2.00	104.05	834.71	832.00	2.85	264.77
LOT 36	APPARTEMENT SUITE 626	57.90	8.20	2.00	66.10	542.35	545.00	2.82	168.89
LOT 37	APPARTEMENT SUITE 627	216.00	11.40	2.90	230.30	1847.50	1842.00	3.01	657.78
LOT 38	APPARTEMENT SUITE 623	191.80	18.15	3.10	213.05	1709.12	1704.00	3.08	599.58
LOT 39	APPARTEMENT SUITE 31D	116.70	21.90	2.00	140.60	1127.92	1125.00	2.85	338.30
LOT 40	APPARTEMENT SUITE 32D	90.80	11.15	2.00	103.95	833.90	831.00	2.85	264.48
LOT 41	APPARTEMENT SUITE 41D	116.40	6.85	2.00	125.25	1004.78	1002.00	3.30	389.82
LOT 42	APPARTEMENT SUITE 42D	169.90	19.05	2.00	190.95	1531.83	1527.00	2.55	438.95
LOT 43	CHAMBRE 121	36.35			36.35	291.61	291.00	3.40	123.59
LOT 44	CHAMBRE 122	60.40			60.40	484.54	483.00	3.40	205.36
LOT 45	CHAMBRE 123	62.60			62.60	502.19	501.00	3.40	212.84
LOT 46	CHAMBRE 124	64.30			64.30	515.82	514.00	3.40	218.62
LOT 47	CHAMBRE 201	43.00	3.85		46.85	375.84	375.00	2.85	122.55
LOT 48	CHAMBRE 202	42.80			42.80	343.35	342.00	2.85	121.98
LOT 49	CHAMBRE 203	57.50	4.40		61.90	486.57	485.00	2.85	163.88
LOT 50	CHAMBRE 204	46.60	4.20		50.80	407.53	406.00	2.85	132.81
LOT 51	CHAMBRE 205	52.40	8.20		60.60	486.14	485.00	2.85	149.34
LOT 52	CHAMBRE 206	43.90	4.20		48.10	385.67	385.00	2.85	125.12
LOT 53	CHAMBRE 207	51.60	4.40		56.00	449.24	448.00	2.85	147.06
LOT 54	CHAMBRE 209	49.00			49.00	393.09	392.00	2.85	139.65
LOT 55	CHAMBRE 210	49.10	3.90		53.00	425.17	424.00	2.85	139.94
LOT 56	CHAMBRE 221	56.40	3.50		59.90	480.53	479.00	2.85	160.74
LOT 57	CHAMBRE 222	53.20	3.20		56.40	452.45	451.00	2.85	151.62
LOT 58	CHAMBRE 223	62.00	3.50		65.50	525.45	524.00	2.85	176.70
LOT 59	CHAMBRE 224	60.60	2.70		63.30	507.80	506.00	2.85	172.71
LOT 60	CHAMBRE 225	67.30	3.90		71.20	571.18	569.00	2.85	191.81
LOT 61	CHAMBRE 226	43.90	3.90		47.80	383.46	382.00	2.85	125.12
LOT 62	CHAMBRE 227	52.40	7.60		60.00	481.33	480.00	2.85	149.34
LOT 64	CHAMBRE 228	46.60	5.35		51.95	416.75	416.00	2.85	132.81
LOT 65	CHAMBRE 229	57.50	5.80		63.30	507.80	506.00	2.85	163.88
LOT 66	CHAMBRE 230	42.80	2.55		45.35	363.80	363.00	2.85	121.98
LOT 67	CHAMBRE 231	53.70	5.45		59.15	474.51	473.00	2.85	153.05
LOT 68	CHAMBRE 301	43.00	2.80		45.80	367.41	366.00	2.85	122.55
LOT 69	CHAMBRE 302	42.80			42.80	343.35	342.00	2.85	121.98
LOT 70	CHAMBRE 304	57.50	4.40		61.90	496.57	495.00	2.85	163.88
LOT 71	CHAMBRE 305	46.60	4.20		50.80	407.53	406.00	2.85	132.81
LOT 72	CHAMBRE 306	52.40	8.20		60.60	486.14	485.00	2.85	149.34
LOT 73	CHAMBRE 307	43.90	4.20		48.10	385.67	385.00	2.85	125.12
LOT 74	CHAMBRE 308	56.70	4.40		61.10	490.15	489.00	2.85	161.60
LOT 75	CHAMBRE 309	62.80			62.80	503.79	502.00	2.85	178.98
LOT 76	CHAMBRE 321	49.10	2.80		51.90	416.35	415.00	2.85	139.94
LOT 77	CHAMBRE 324	56.40	2.80		59.20	474.91	474.00	2.85	160.74
LOT 78	CHAMBRE 325	56.10	4.40		60.50	485.34	484.00	2.85	159.89
LOT 79	CHAMBRE 326	43.90	4.15		48.05	385.46	384.00	2.85	125.12
LOT 80	CHAMBRE 327	52.40	8.20		60.60	486.14	485.00	2.85	149.34
LOT 81	CHAMBRE 328	46.60	4.40		51.00	409.13	408.00	2.85	149.34
LOT 82	CHAMBRE 329	57.50	4.40		61.90	496.57	495.00	2.85	163.88
LOT 83	CHAMBRE 330	42.80			42.80	343.35	342.00	2.85	121.98
LOT 84	CHAMBRE 421	53.70	4.50		58.20	466.89	466.00	2.85	153.05
LOT 85	CHAMBRE 422	47.50	3.30		50.80	407.53	406.00	2.85	135.38
LOT 86	CHAMBRE 424	46.90	5.80		52.70	422.77	422.00	2.85	133.67
LOT 87	CHAMBRE 425	56.10	4.40		60.50	485.34	484.00	2.85	159.89
LOT 88	CHAMBRE 426	43.90	4.15		48.05	385.46	384.00	2.85	125.12
LOT 89	CHAMBRE 427	52.40	8.20		60.60	486.14	485.00	2.85	149.34
LOT 90	CHAMBRE 428	46.60	4.20		50.80	407.53	406.00	2.85	132.81
LOT 91	CHAMBRE 429	57.50	4.40		61.90	496.57	495.00	2.85	163.88
LOT 92	CHAMBRE 430	42.80			42.80	343.35	342.00	2.85	121.98
LOT 93	CHAMBRE 521	53.70	2.80		56.50	453.25	452.00	2.85	153.05
LOT 94	CHAMBRE 522	47.50	2.80		50.30	403.51	402.00	2.85	135.38
LOT 95	CHAMBRE 524	46.90	4.40		46.90	376.24	375.00	2.85	133.67
LOT 96	CHAMBRE 525	56.10	4.40		60.50	485.34	484.00	2.85	159.89
LOT 97	CHAMBRE 526	43.90	4.15		48.05	385.46	384.00	2.85	125.12
LOT 98	CHAMBRE 527	52.40	8.20		60.60	486.14	485.00	2.85	149.34
LOT 99	CHAMBRE 528	46.60	4.20		50.80	407.53	406.00	2.85	132.81
LOT 100	CHAMBRE 529	57.50	4.40		61.90	496.57	495.00	2.85	163.88
LOT 101	CHAMBRE 530	42.80			42.80	343.35	342.00	2.85	121.98
LOT 102	CHAMBRE 621	53.70	2.80		56.50	453.25	452.00	2.85	153.05
LOT 103	CHAMBRE 622	47.50	2.80		50.30	403.51	402.00	2.85	135.38
LOT 104	CHAMBRE 624	46.90	4.40		46.90	376.24	375.00	2.85	133.67
LOT 105	CHAMBRE 625	56.10	4.40		60.50	485.34	484.00	2.60	145.86
LOT 106	VESTIAIRES FIT. SPA PISC.	40.20	4.20		44.40	356.18	355.00	2.85	114.57
LOT 107	APPARTEMENT 701	81.00			81.00	649.79	648.00	3.75	303.75
		202.80	15.60	3.10	218.40	1999.64	1905.00	2.85	677.98
	TOTAL COEF.	11'305.41	544.30	561.72	12'465.47	100'284.83	100'000.00	2.95	34771.22

TOTAL APPARTEMENTS	SURFACE		VOLUME M3
COMMUNS A	4'388.92	M2	11'365.72
COMMUNS D	182.50	M2	573.47
PARKING D	250.40	M2	713.64
TOTAL	4'958.12	M2	13'034.47

TOTAL HOTEL	SURFACE		VOLUME M3
COMMUNS	7'184.58	M2	21'519.37
PARKING	2'847.90	M2	9'360.73
TOTAL	10'585.35	M2	32'273.34

PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HOTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars



AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www.archibg.ch
info@archibg.ch

17/03/24
0615585



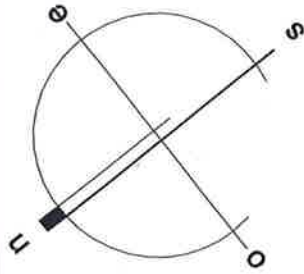
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www.archibg.ch
info @ archibg.ch

PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

NIVEAU -2 / ETAGE A

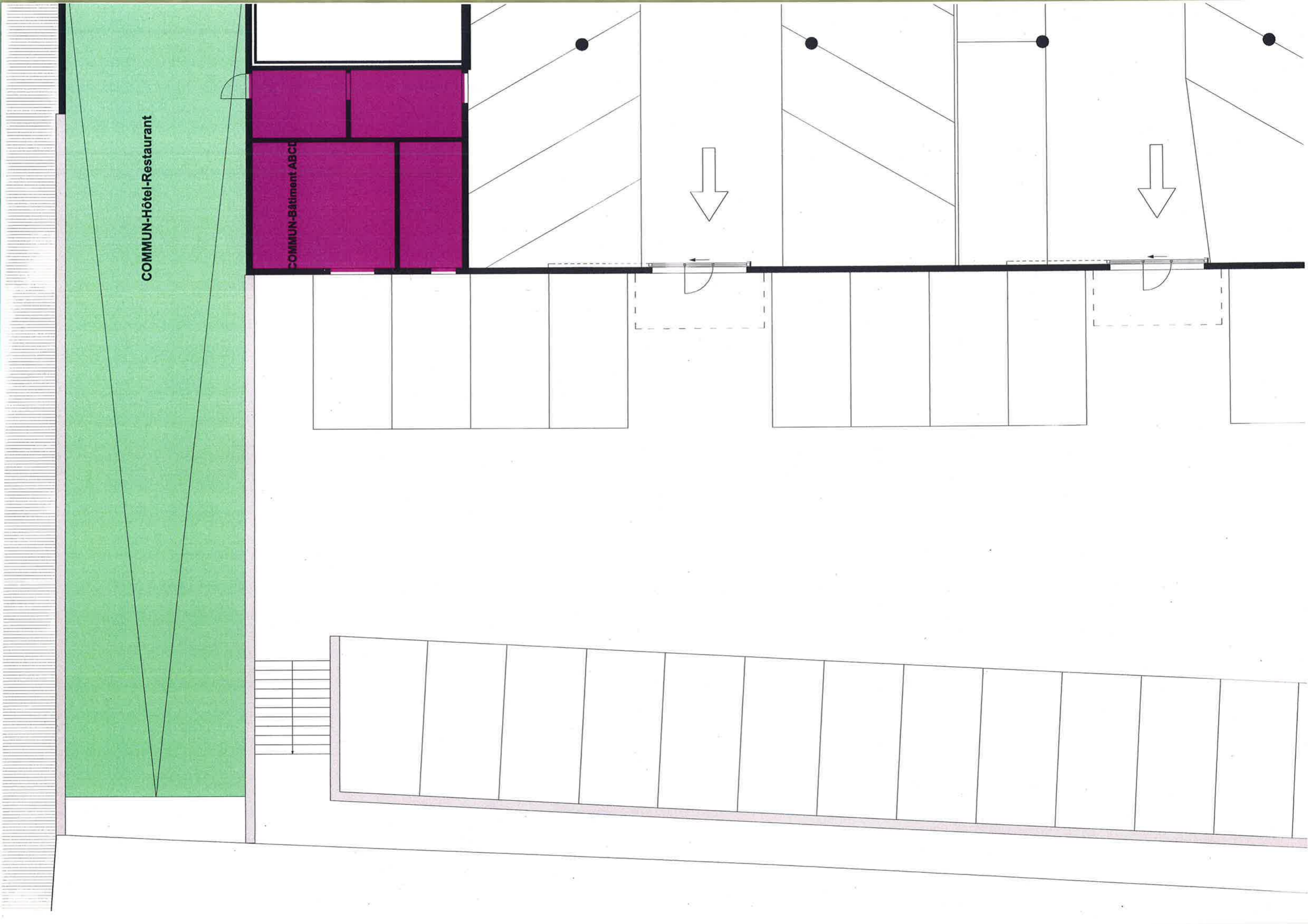
T:\CAO\Rocheptise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 118,8 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100



-  I COMMUN Bâtiment A-Restaurant
-  H COMMUN Hôtel-Bâtiment B-C
-  B COMMUN-Bâtiment B
-  A COMMUN-Bâtiment A
-  G COMMUN Hôtel-Restaurant
-  E COMMUN Bâtiment B-C
-  F COMMUN-Bâtiment ABCD

COMMUN-Hôtel-Restaurant

COMMUN-Bâtiment ABCD



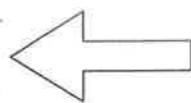
COMMUN-Hôtel-Restaurant

COMMUN-Hôtel-Restaurant

COMMUN-Bâtiment ABCD

EN
BÂTIM
A

PARKING
17 places





COMMUN-Hôtel-Restaurant

COMMUN-Hôtel-Restaurant

COMMUN - Bâtiment A

LOCAL SKIS

CAVES

COMMUN Bâtiment A-Restaurant

ENTREE
BÂTIMENT
A

PARKING
17 places

COMMUN-Hôtel-Restaurant

COMMUN - Bâtiment A

LOCAL SKIS

COMMUN Bâtiment A-Restaurant

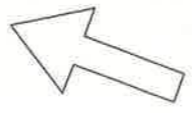
CAVES

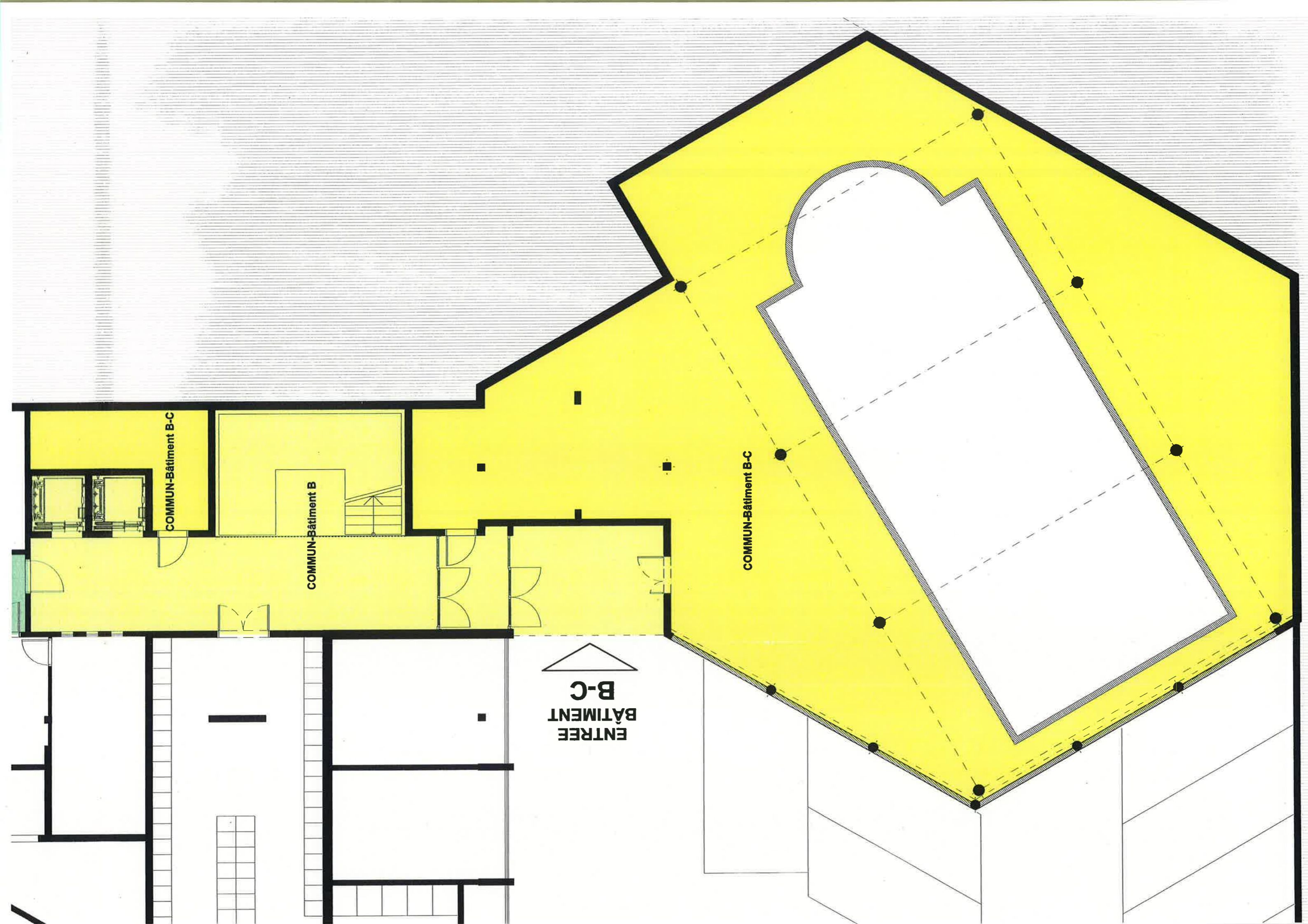
COMMUN-Bâtiment B-C

COMMUN-Bâtiment B

ENTREE
BÂTIMENT
A

EE
ENT
C





COMMUN-Bâtiment B-C

COMMUN-Bâtiment B

COMMUN-Bâtiment B-C

B-C
BÂTIMENT
ENTREE



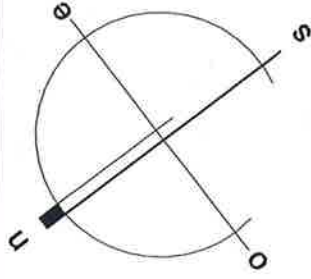
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www . archibg . ch
info @ archibg . ch

PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

NIVEAU -1 / ETAGE B

T:\CAOI\Rocheprise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 118,8 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100

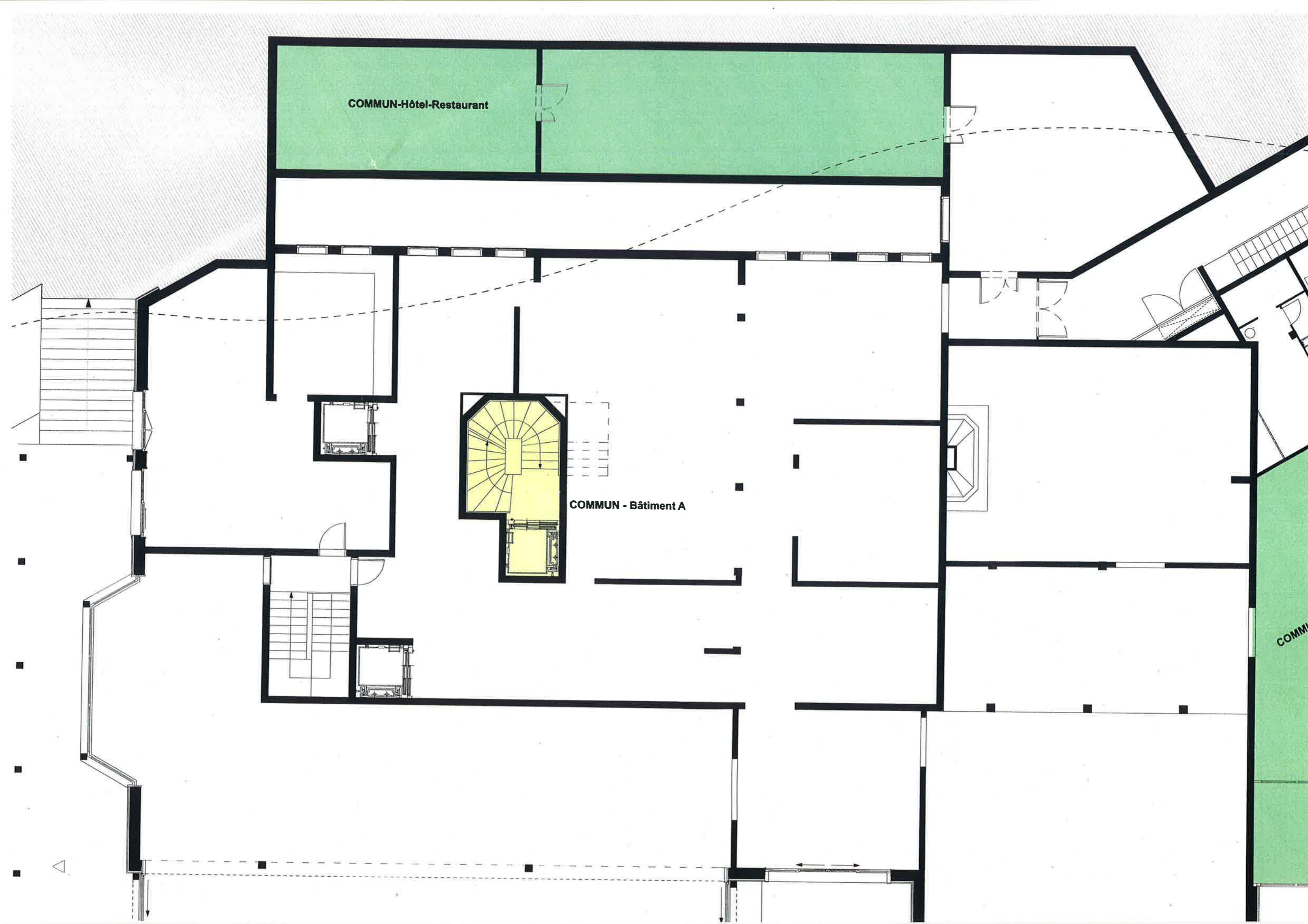


-  A COMMUN-Bâtiment A
-  G COMMUN Hôtel-Restaurant
-  E COMMUN-Bâtiment B-C
-  J COMMUN-Bâtiment Fitness-Spa-Piscine
-  B COMMUN-Bâtiment B

COMMUN-Hôtel-Restaurant

COMMUN - Bâtiment A

COMMUN



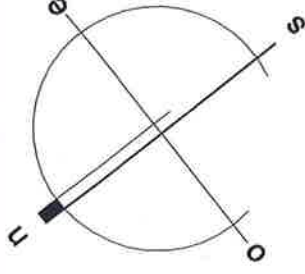


PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

CALCUL DES SURFACES PPE- LOTS COMMUNS

NIVEAU 0 / ETAGE C

T:\CAO\Rocheprise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 118,8 x 90cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100



 A COMMUN -Bâtiment A

 B COMMUN -Bâtiment B

 E COMMUN Bâtiment B-C

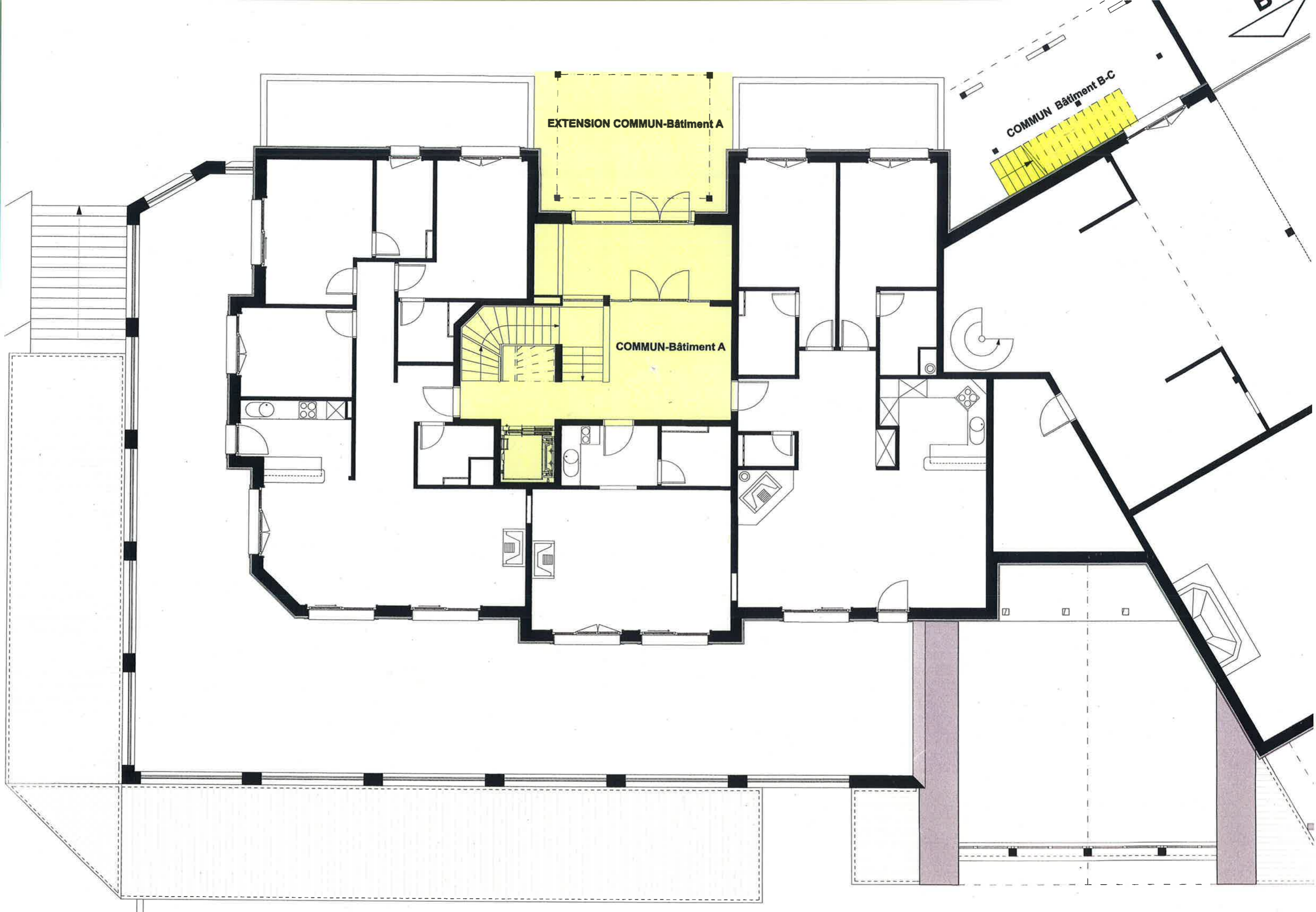
 F COMMUN -Bâtiment ABCD



ENTREE
HÔTEL
B

COMMUN-Bâtiment B

COMMUN Bâtiment B-C



COMMUN-Bâtiment ABCD

PARKING D
17 places
1 box

COMMUN-Bâtiment B-C

1 place
handicapé

COMMUN-Bâtiment ABCD

COMMUN-Bâtiment B-C

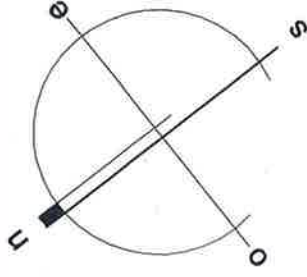


PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

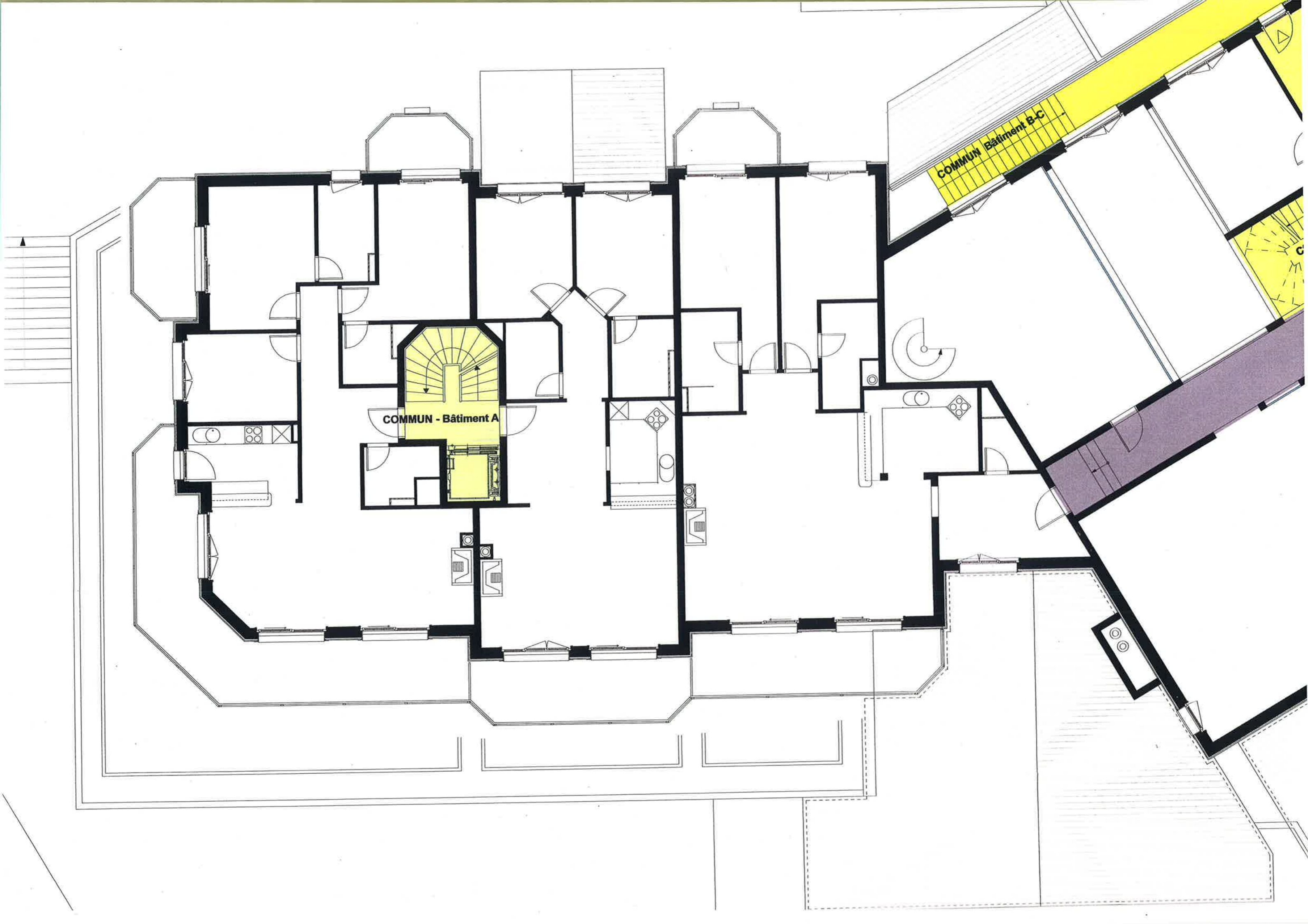
CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

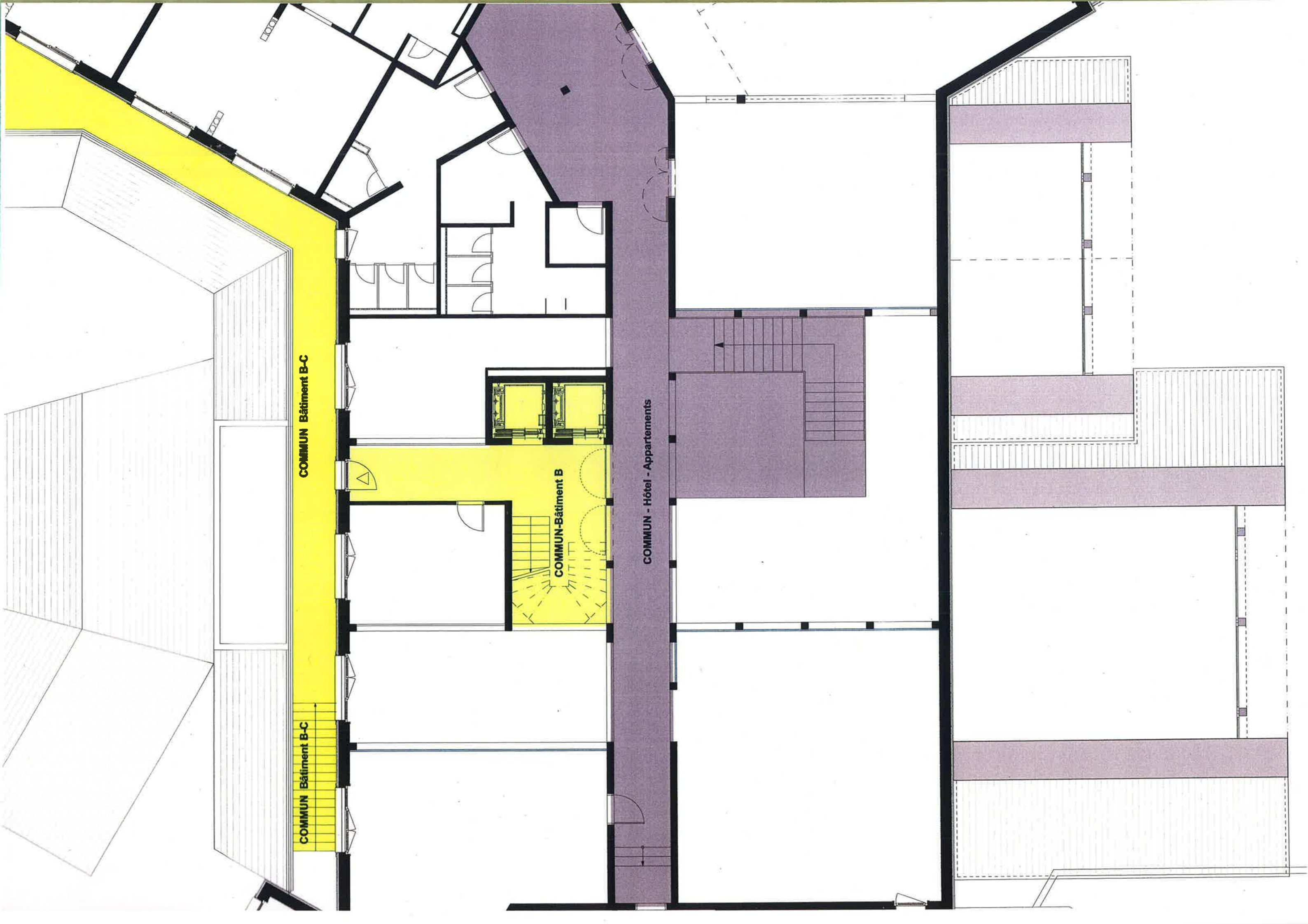
NIVEAU 1 - ETAGE D

T:\CAOI\Rochegrise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100



-  A COMMUN - Bâtiment A
-  B COMMUN - Bâtiment B
-  C COMMUN - Bâtiment C
-  D COMMUN - Bâtiment D
-  F COMMUN-Bâtiment ABCD
-  L COMMUN - Hôtel-Appartements



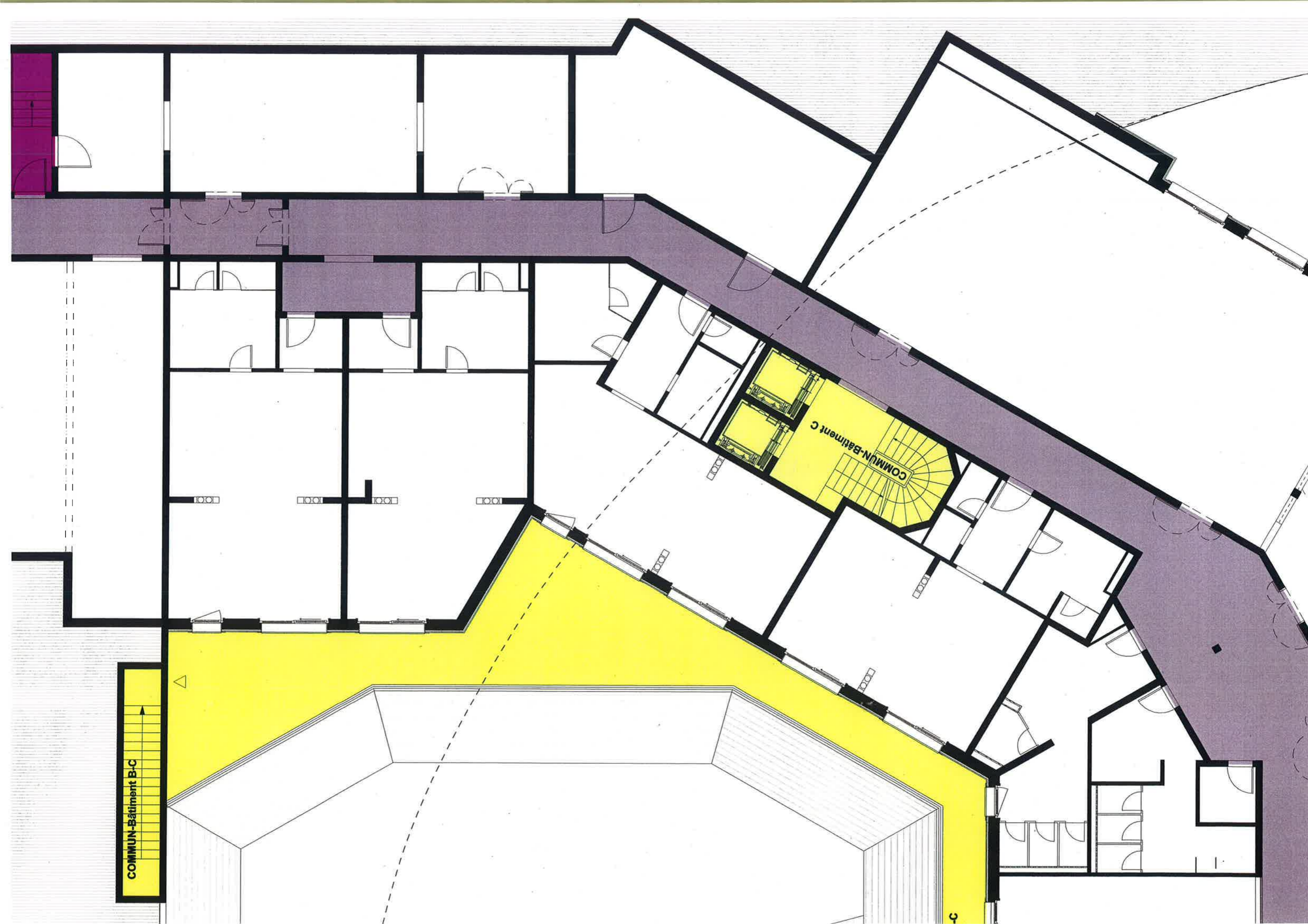


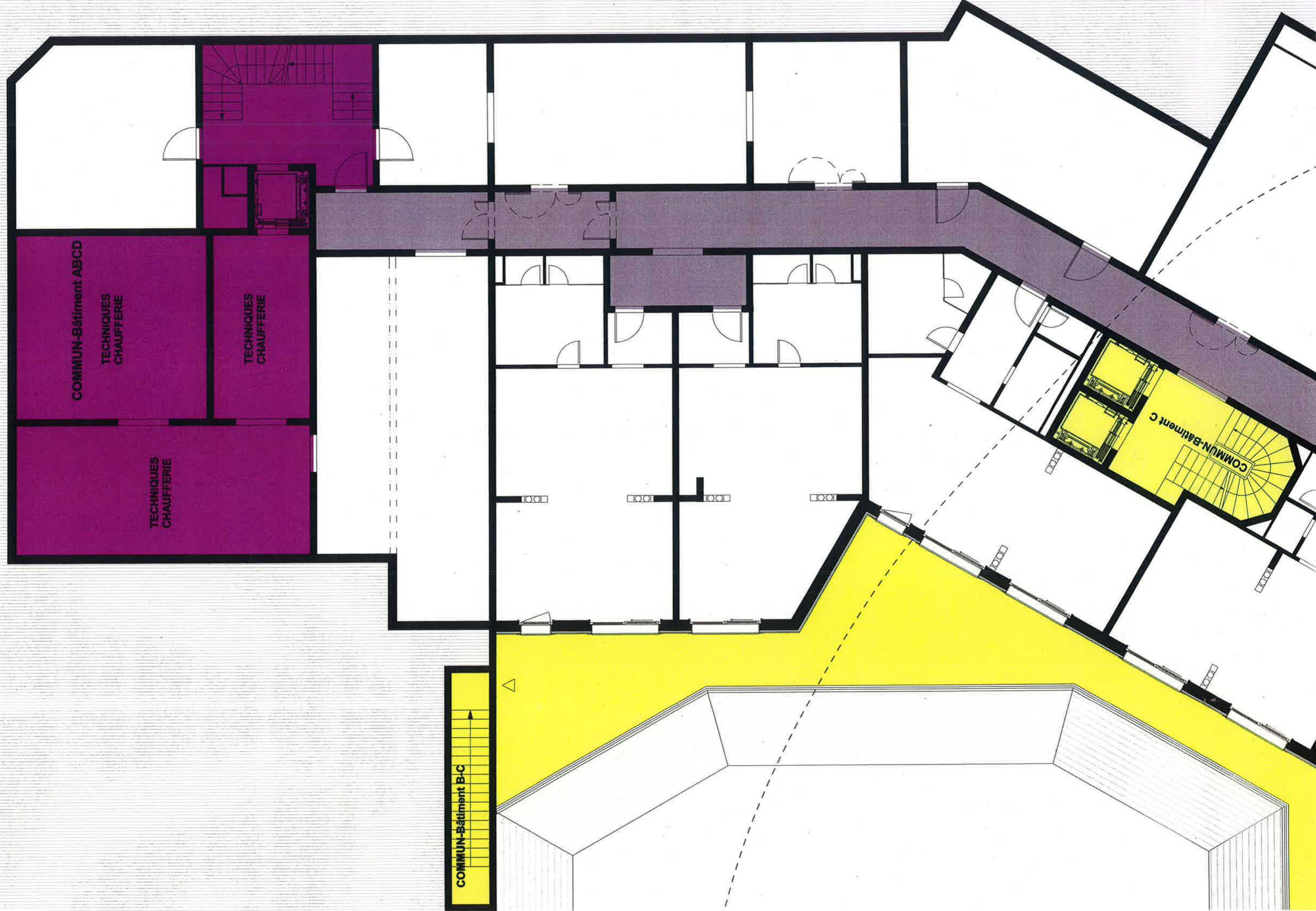
COMMUN Bâtiment B-C

COMMUN Bâtiment B-C

COMMUN-Bâtiment B

COMMUN - Hôtel - Appartements







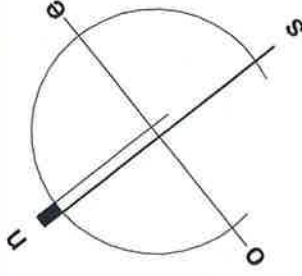
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www . architbg . ch
info @ architbg . ch







PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

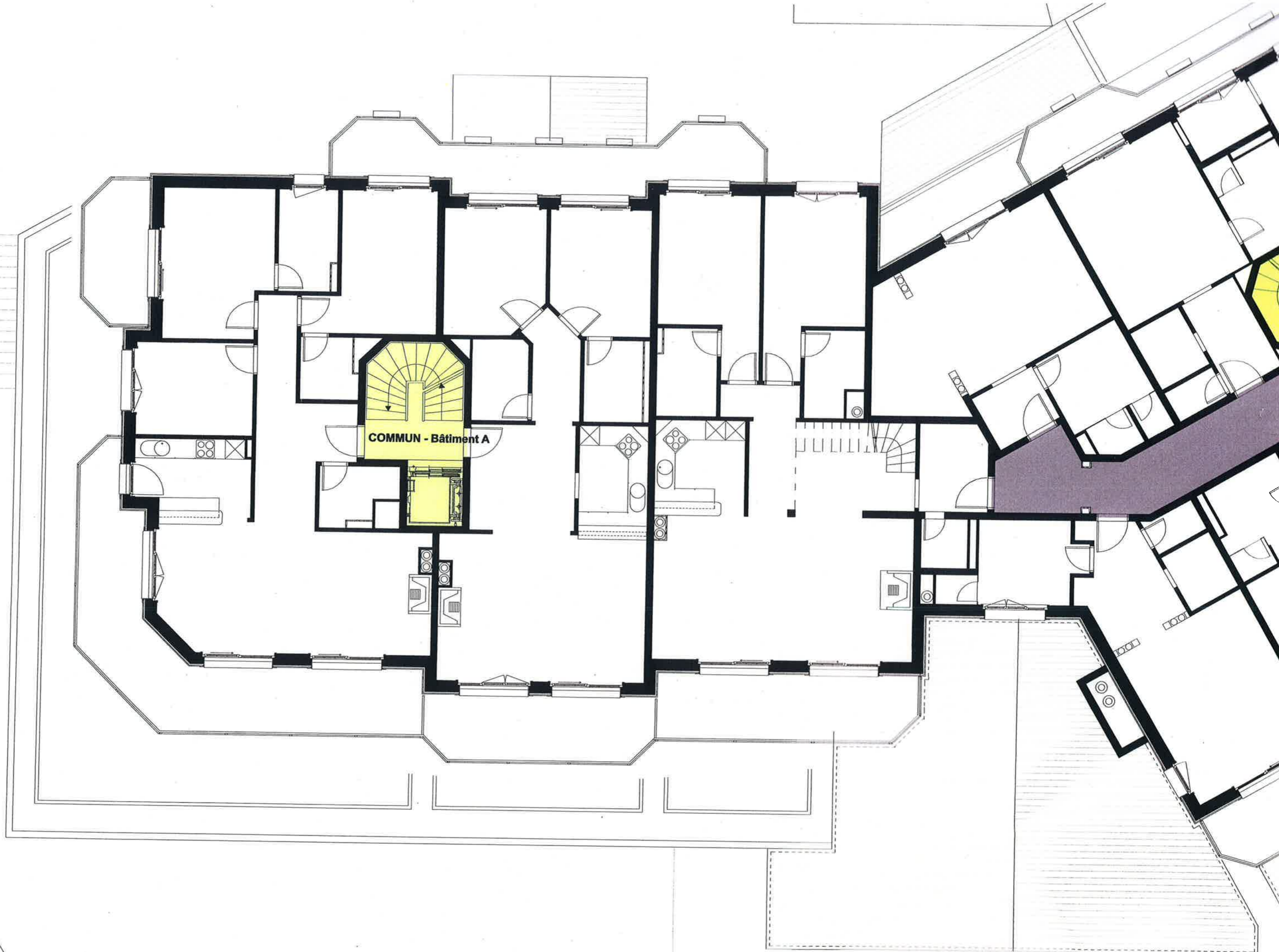
CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

NIVEAU 2 - ETAGE E

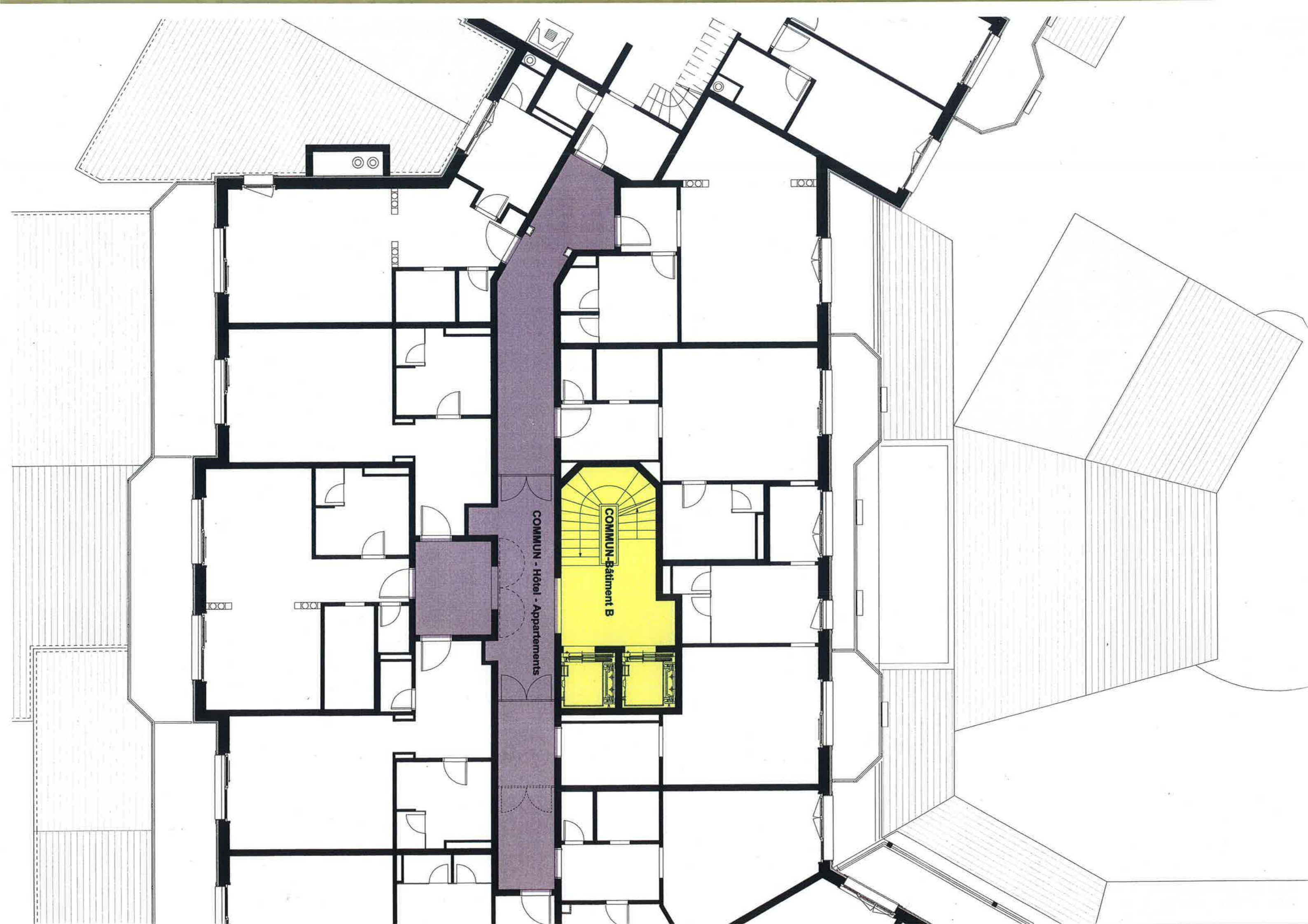
T:\CAO\RocheGrise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100

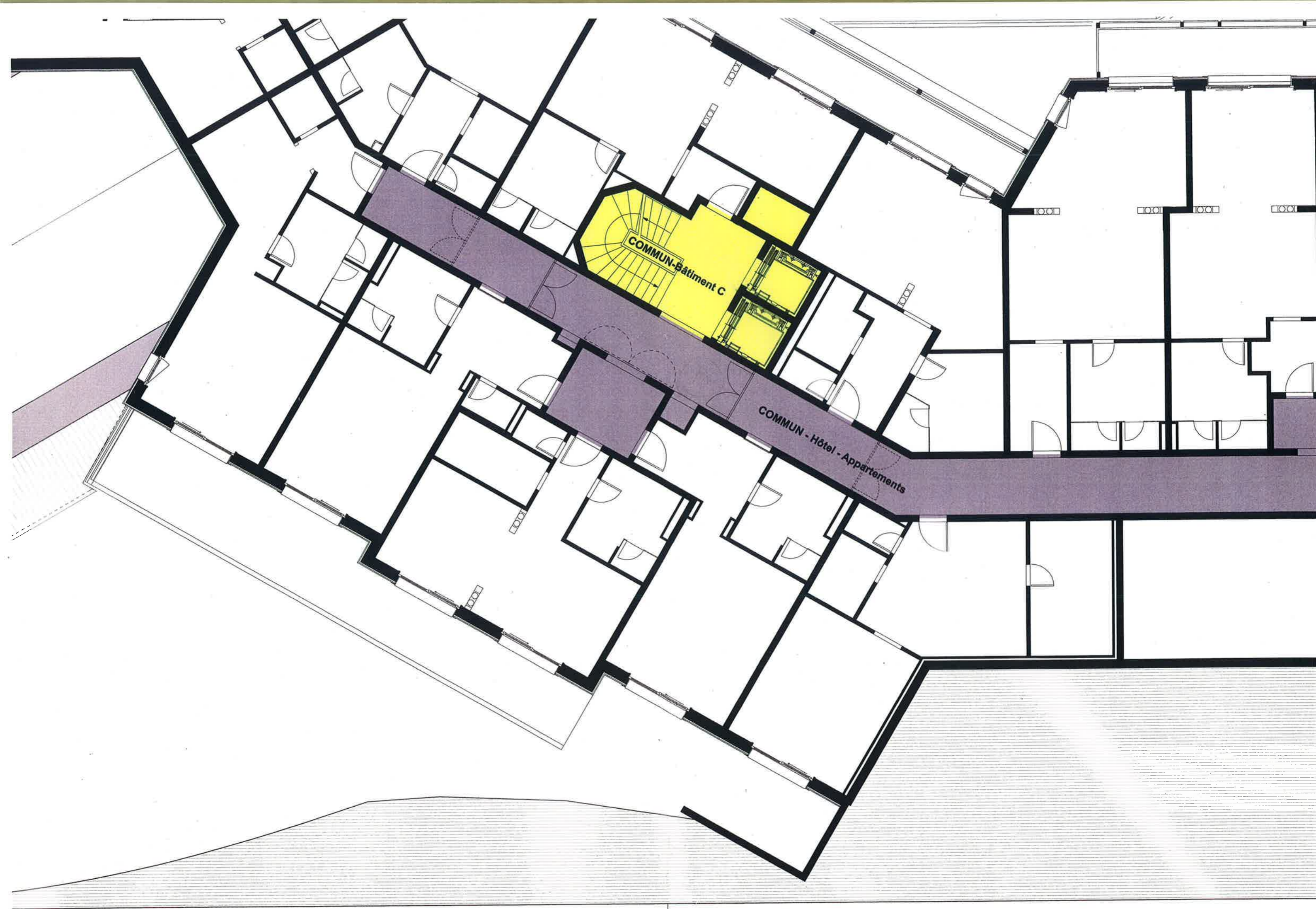


-  A COMMUN - Bâtiment A
-  B COMMUN - Bâtiment B
-  C COMMUN - Bâtiment C
-  D COMMUN - Bâtiment D
-  F COMMUN-Bâtiment ABCD
-  L COMMUN - Hôtel-Appartements



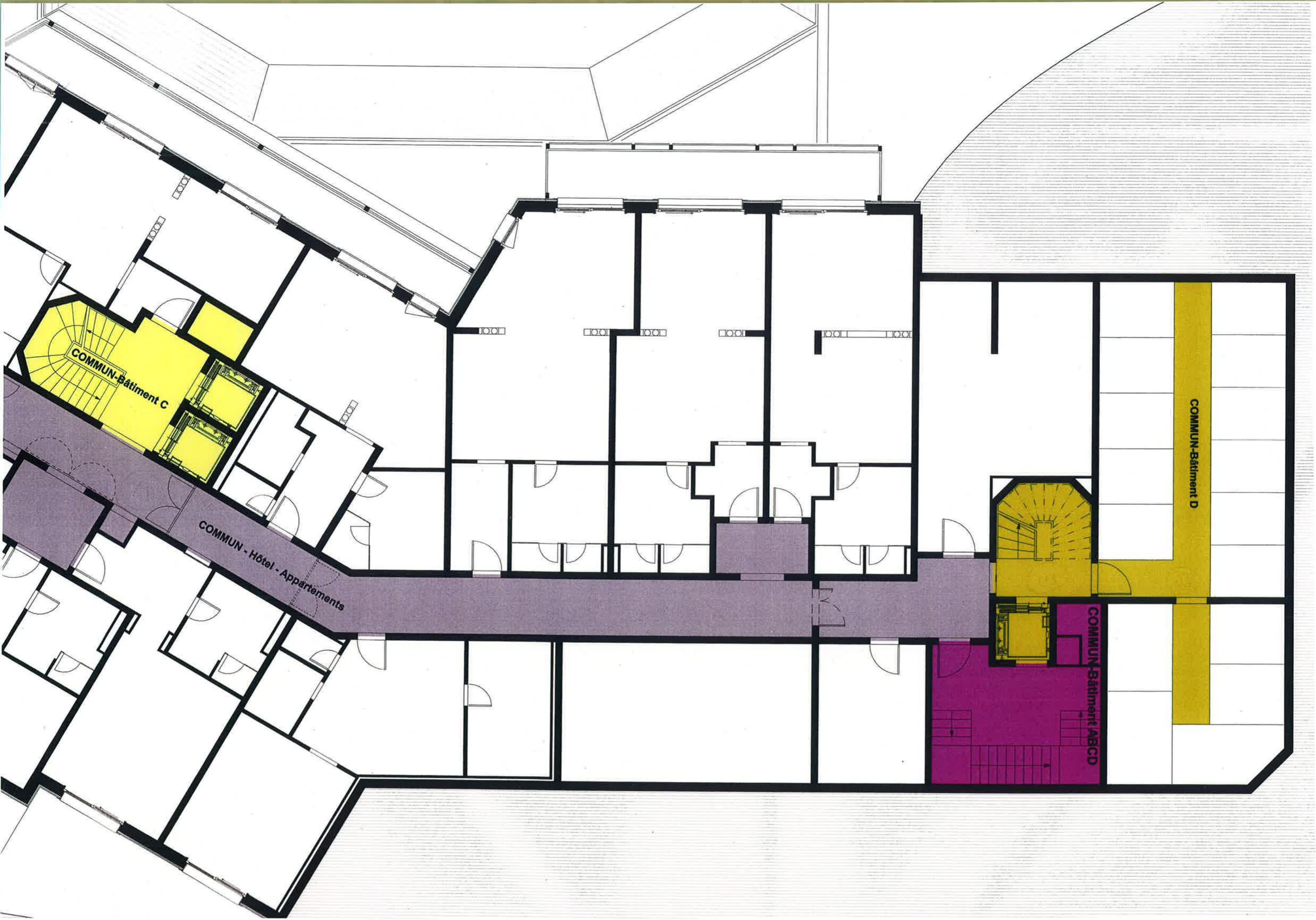
COMMUN - Bâtiment A





COMMUN-Bâtiment C

COMMUN - Hôtel - Appartements





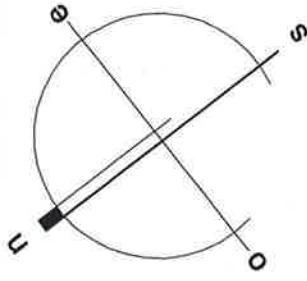
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www . archibg . ch
info @ archibg . ch

**PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars**

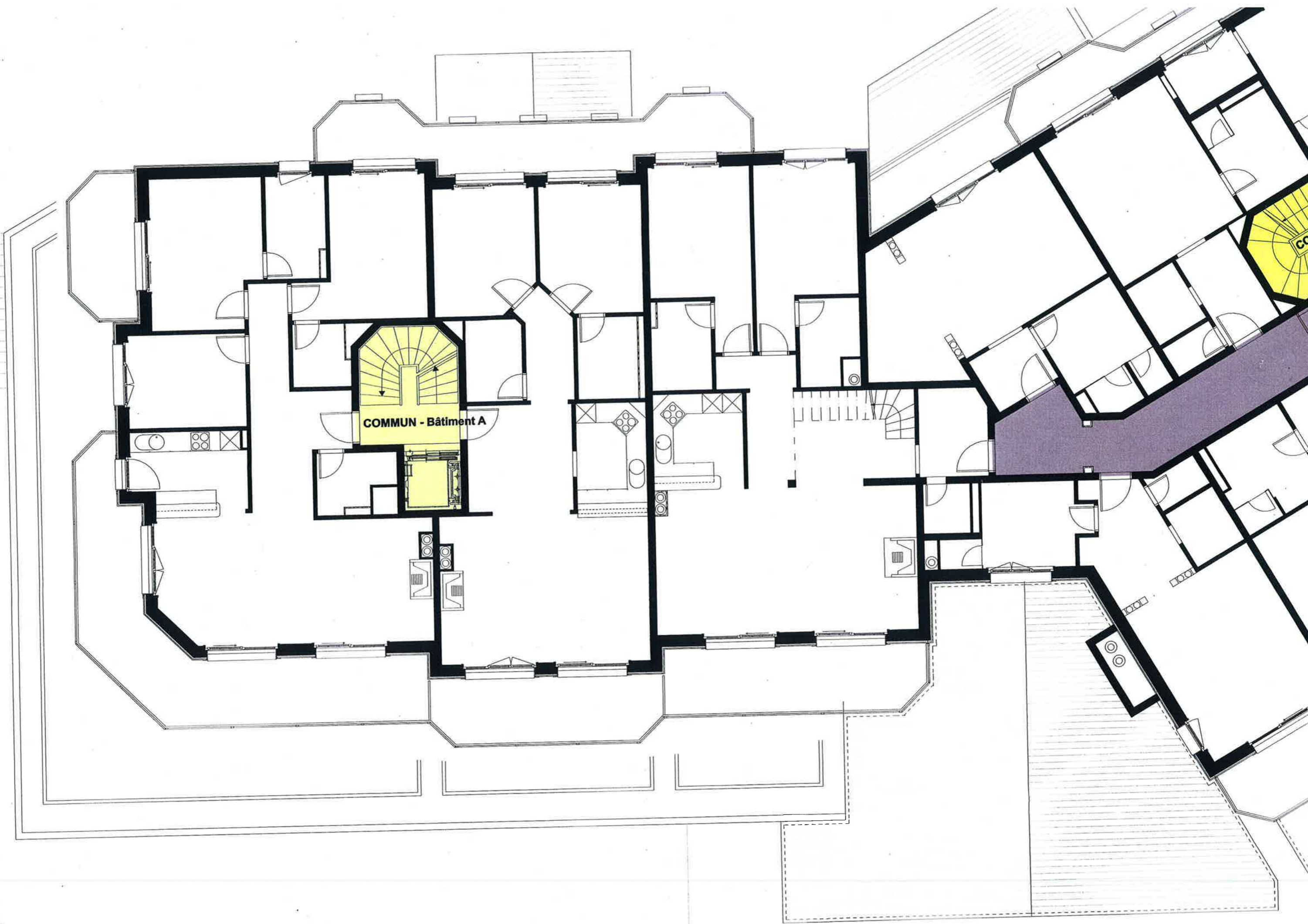
CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

NIVEAU 2 - ETAGE E

T:\CAO\Rochegrise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100

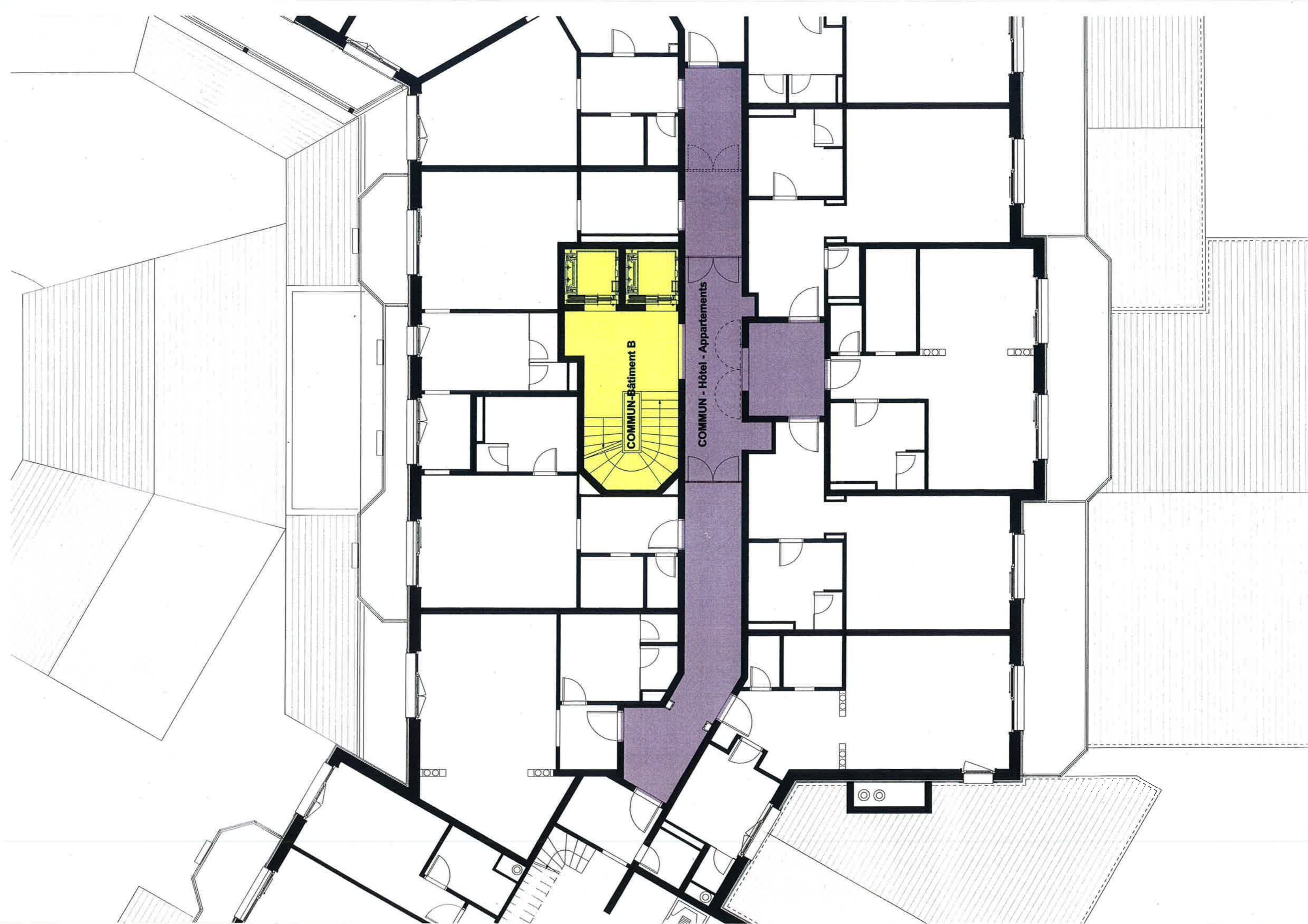


-  **A COMMUN - Bâtiment A**
-  **B COMMUN - Bâtiment B**
-  **C COMMUN - Bâtiment C**
-  **D COMMUN - Bâtiment D**
-  **F COMMUN-Bâtiment ABCD**
-  **L COMMUN - Hôtel-Appartements**



COMMUN - Bâtiment A

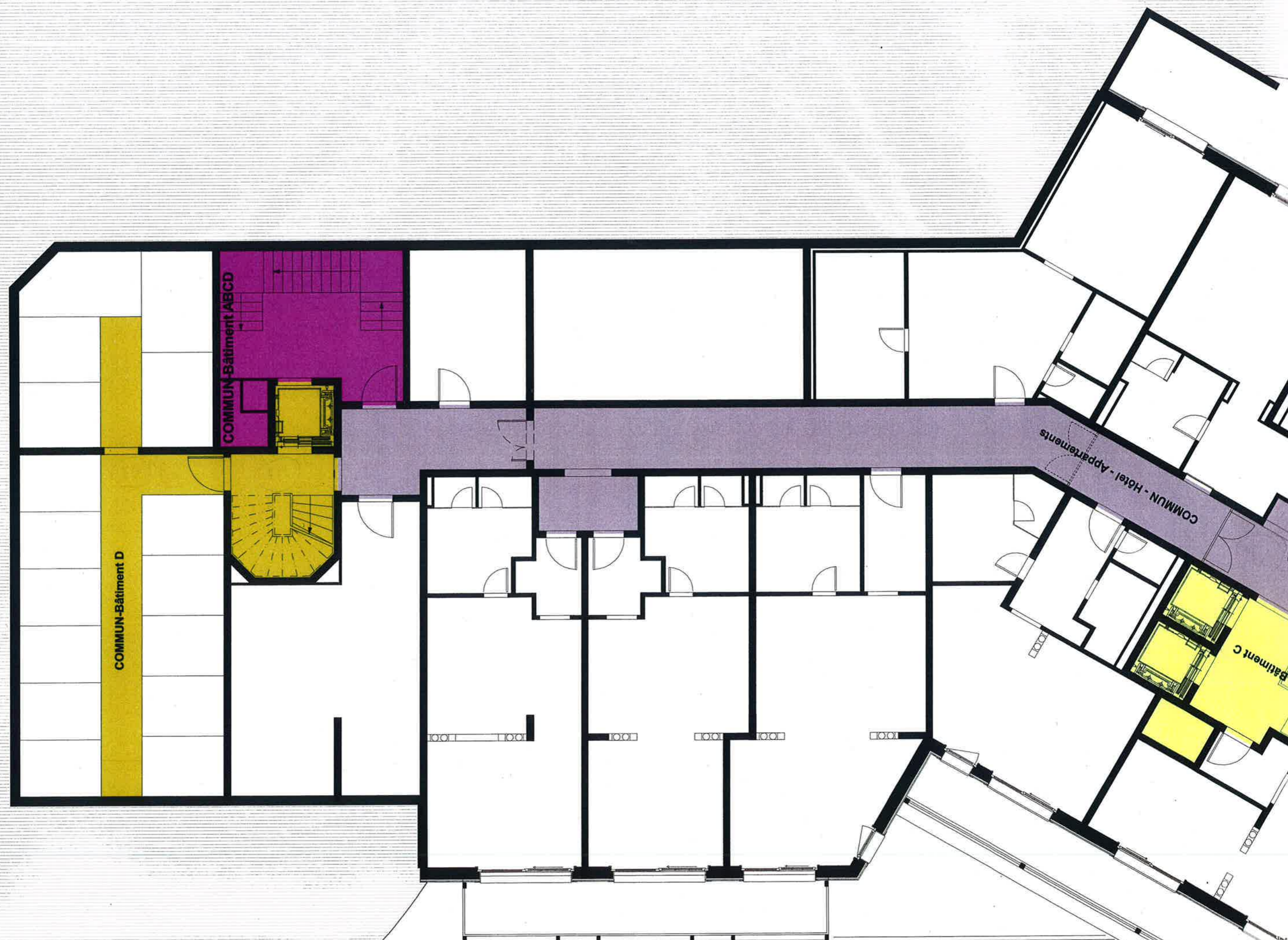
CO



COMMUN - Bâtiment B

COMMUN - Hôtel - Appartements





COMMUN-Bâtiment D

COMMUN-Bâtiment ABCD

COMMUN - Hôtel - Appartements

Bâtiment C



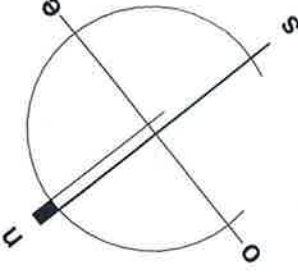
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www . archibg . ch
info @ archibg . ch

PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

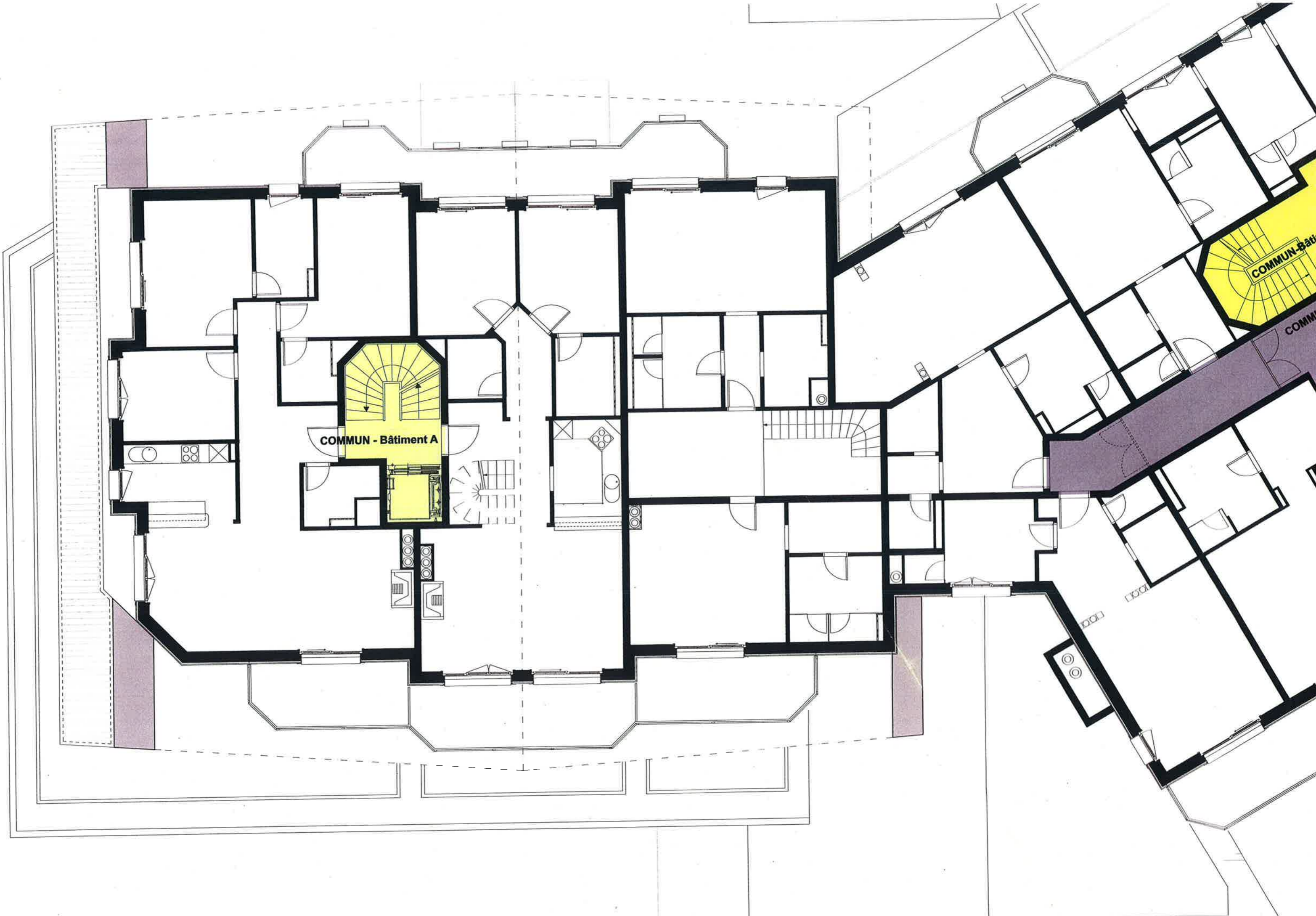
CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

NIVEAU 3 - ETAGE F

T:\CAO\Rocheprise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 105 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100



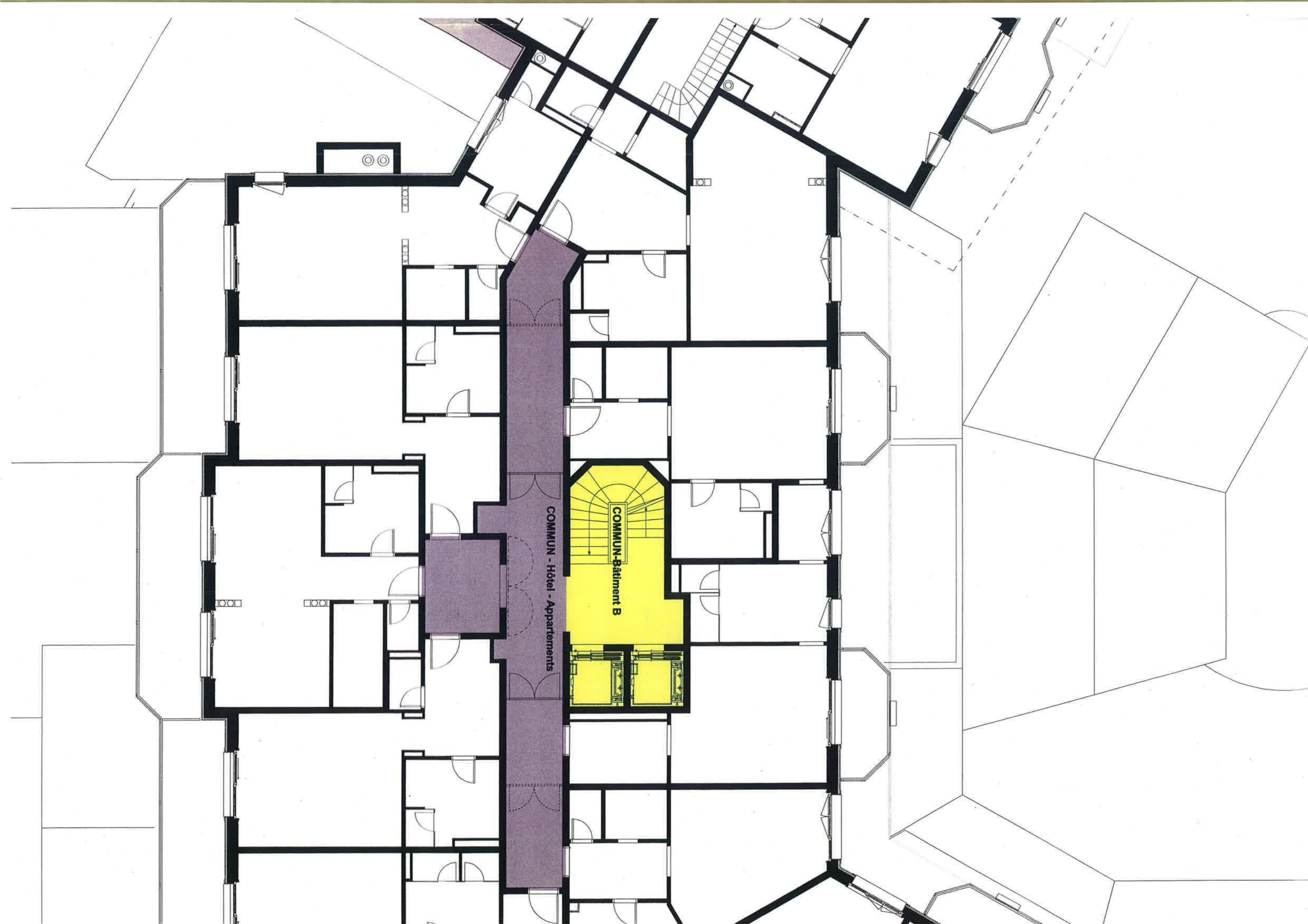
-  A COMMUN - Bâtiment A
-  B COMMUN - Bâtiment B
-  C COMMUN - Bâtiment C
-  D COMMUN - Bâtiment D
-  L COMMUN - Hôtel-Appartements



COMMUN - Bâtiment A

COMMUN-Bâtiment

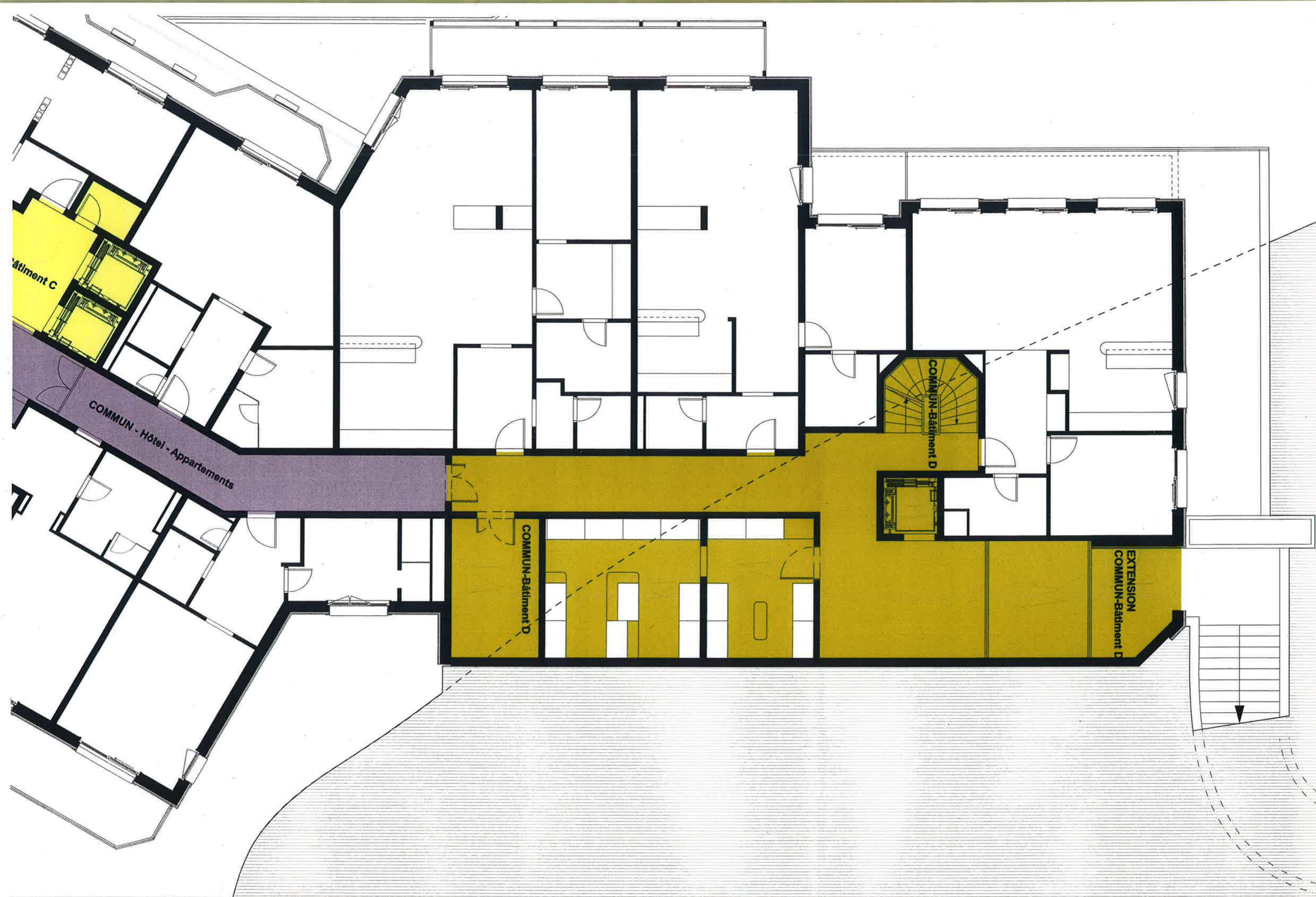
COMMUN



COMMUN - Hôtel - Appartements

COMMUN-Bâtiment B



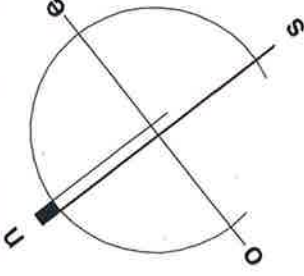




PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

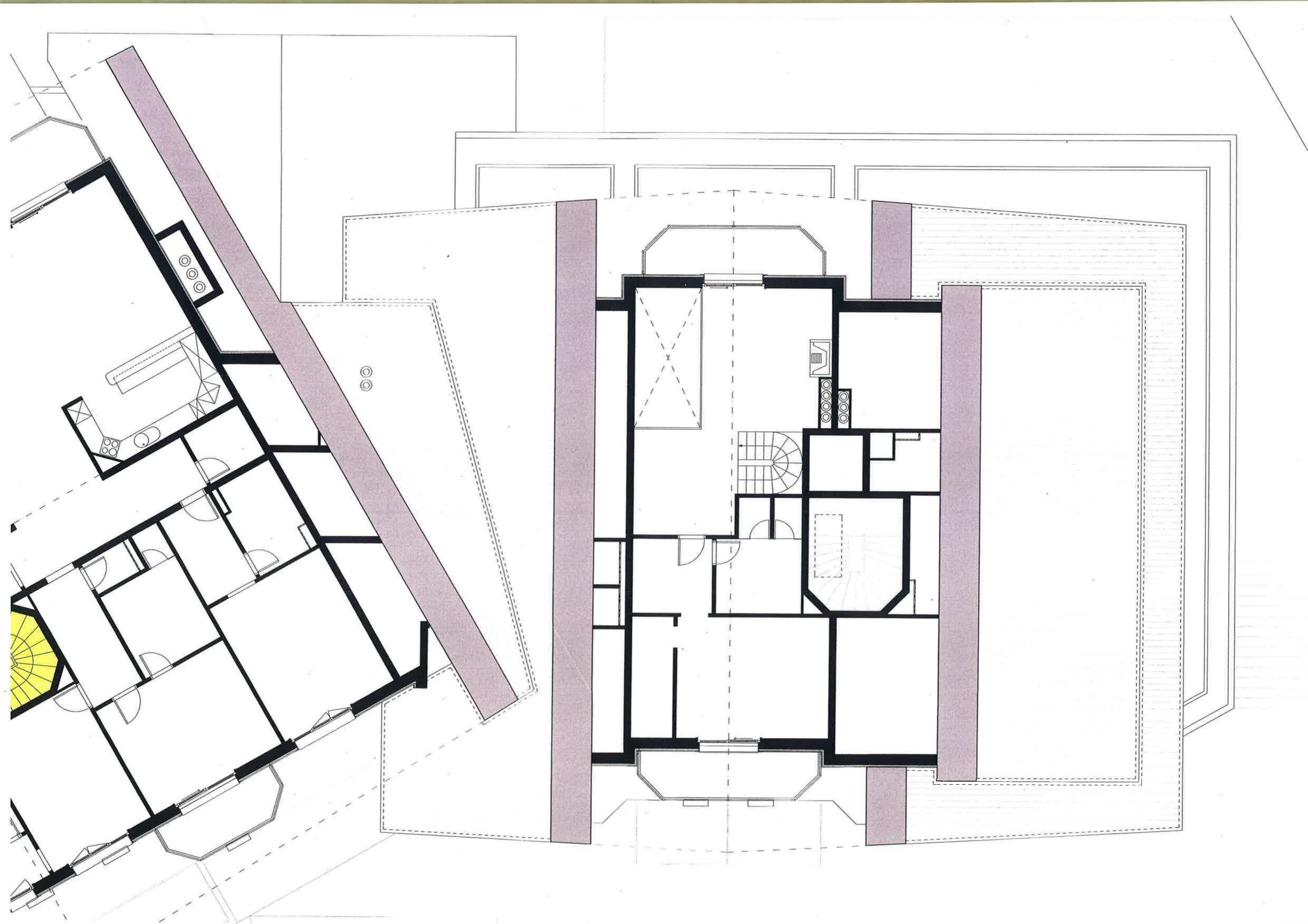
CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

NIVEAU 4 - ETAGE G

T:\CAO\Rocheprise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100



-  **B COMMUN - Bâtiment B**
-  **C COMMUN - Bâtiment C**
-  **D COMMUN - Bâtiment D**
-  **L COMMUN - Hôtel-Appartements**



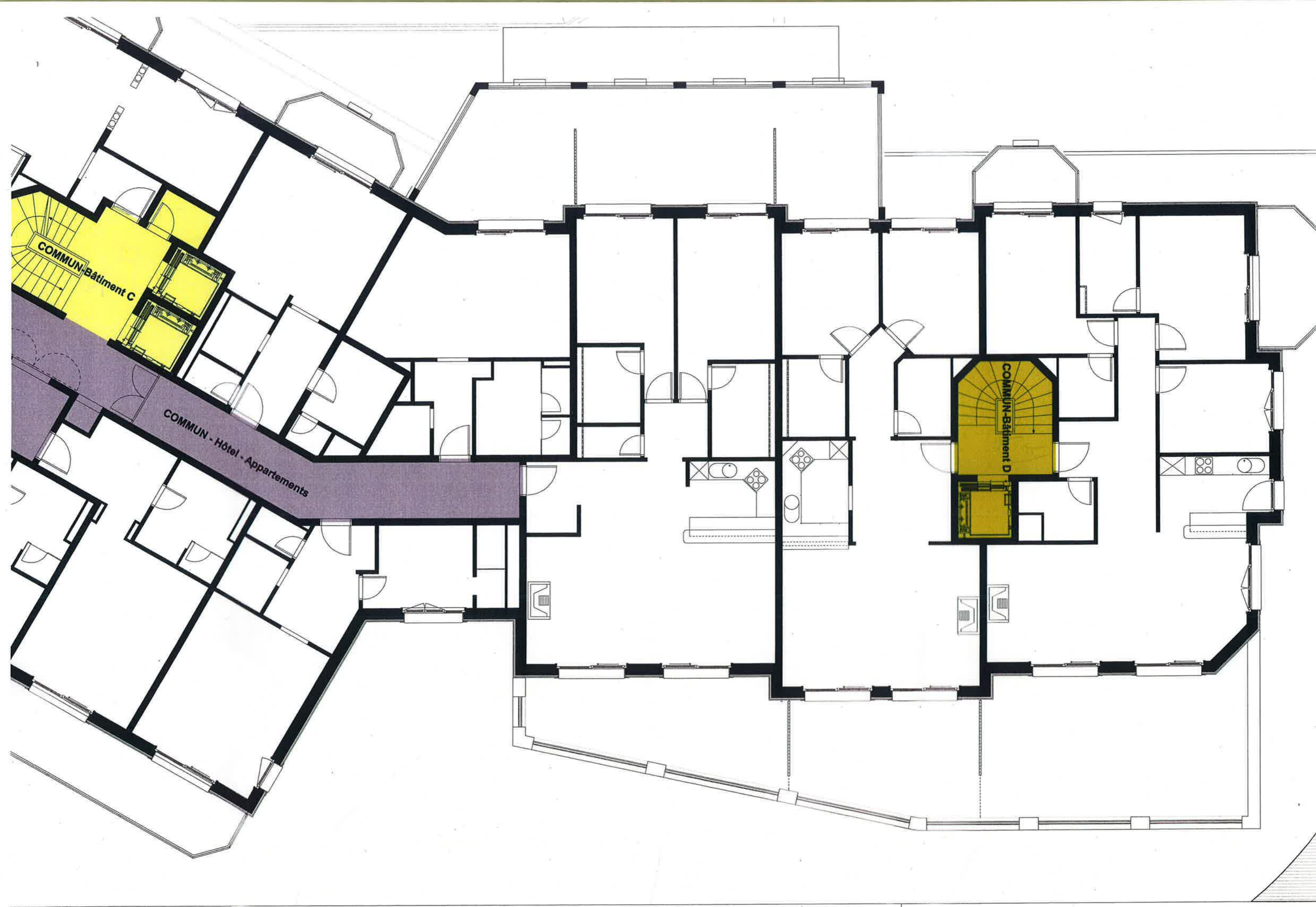


COMMUN. Bâtiment B



COMMUN - Bâtiment C

COMMUN - Hôtel - Appartements





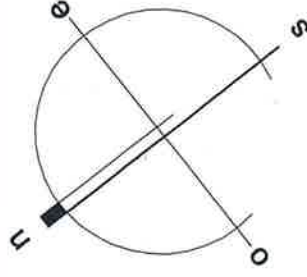
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www . archibg . ch
info @ archibg . ch

PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars

CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

NIVEAU 5 - ETAGE H

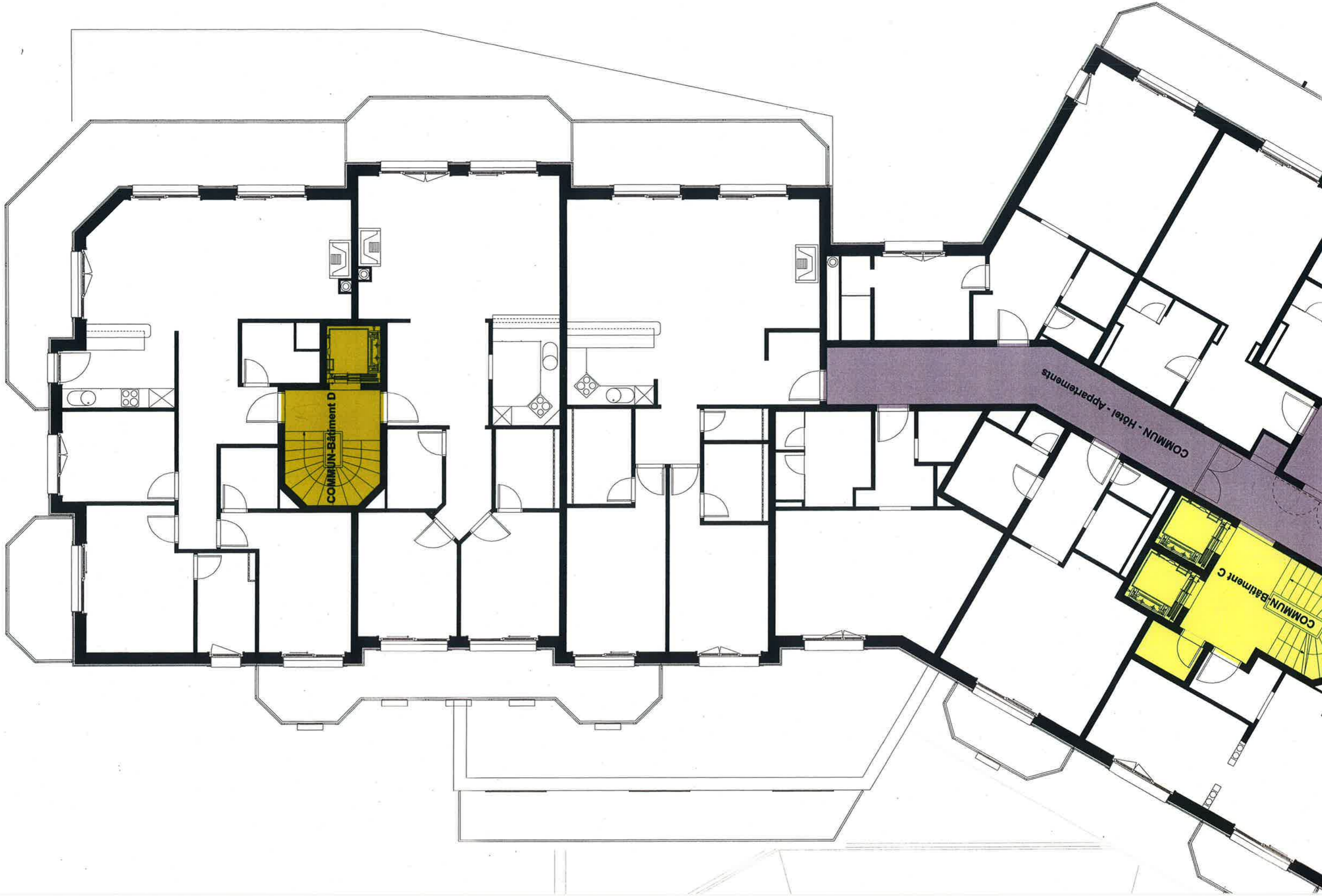
T:\CAO\RocheGrise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100

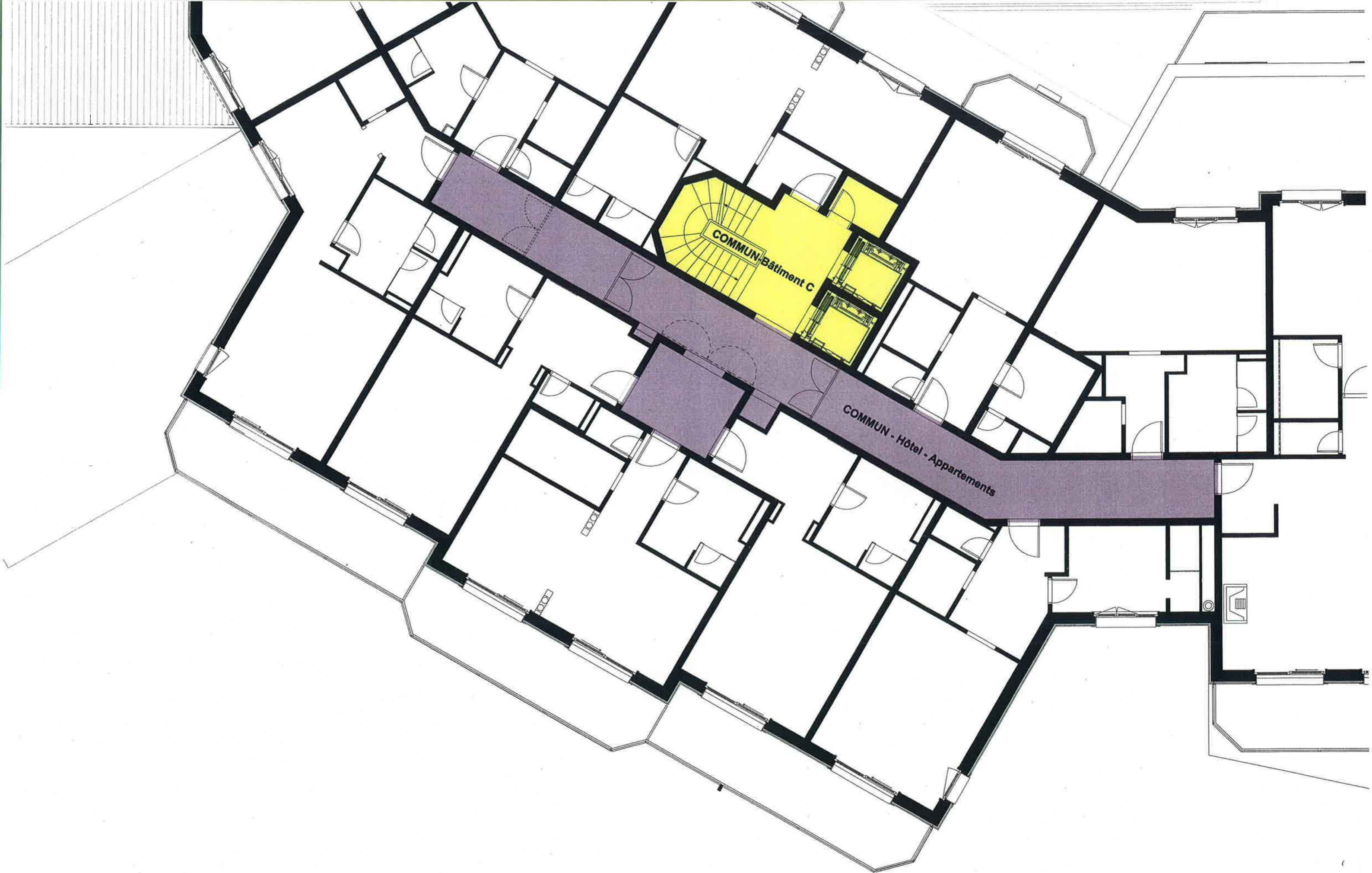


-  B COMMUN - Bâtiment B
-  C COMMUN - Bâtiment C
-  D COMMUN - Bâtiment D
-  L COMMUN - Hôtel-Appartements



COMMUN-Bâtiment B





COMMUN - Bâtiment C

COMMUN - Hôtel - Appartements



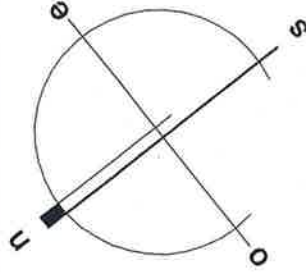
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www . archibg . ch
info @ archibg . ch


PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Oillon - 1884 Villars

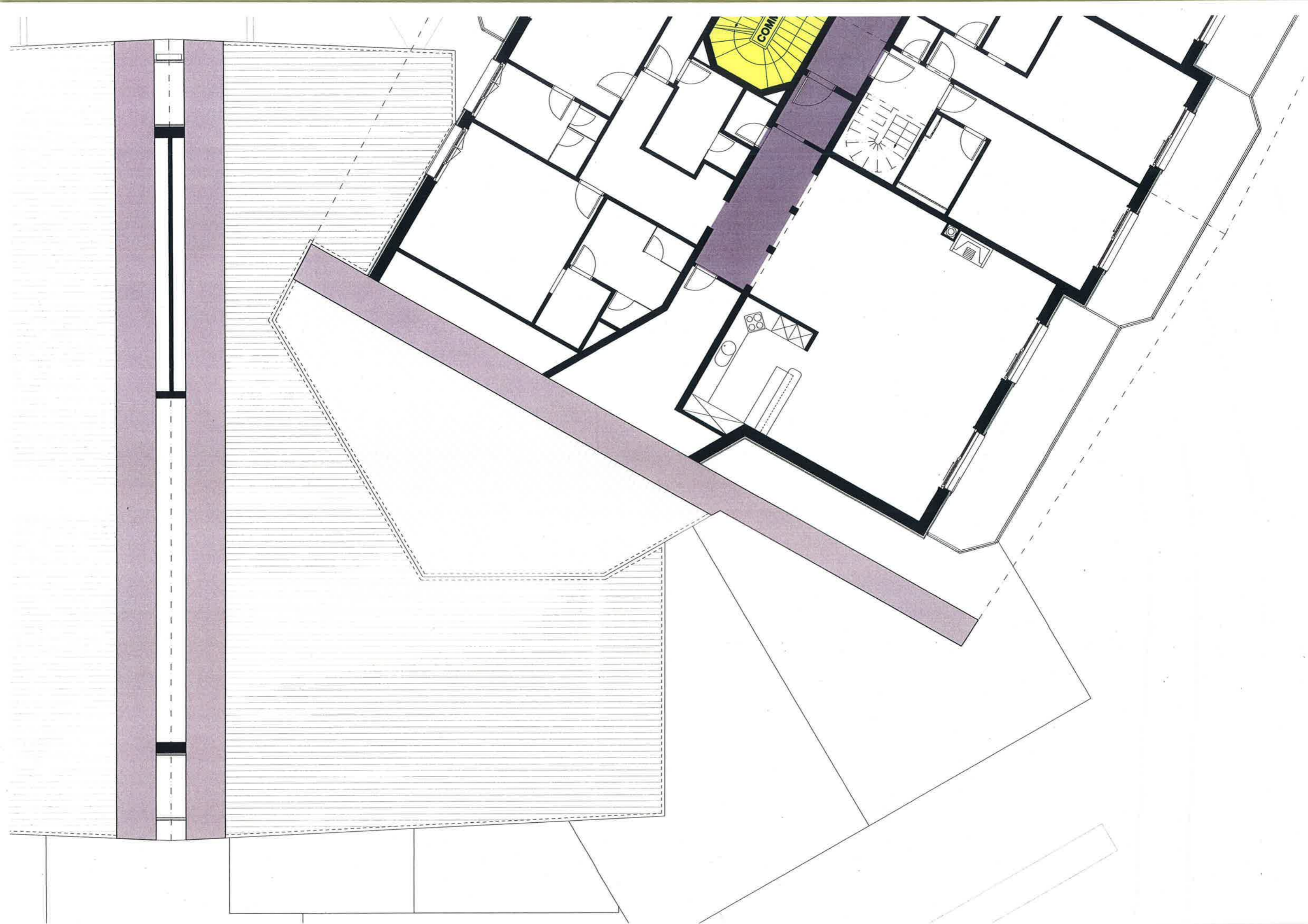
CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

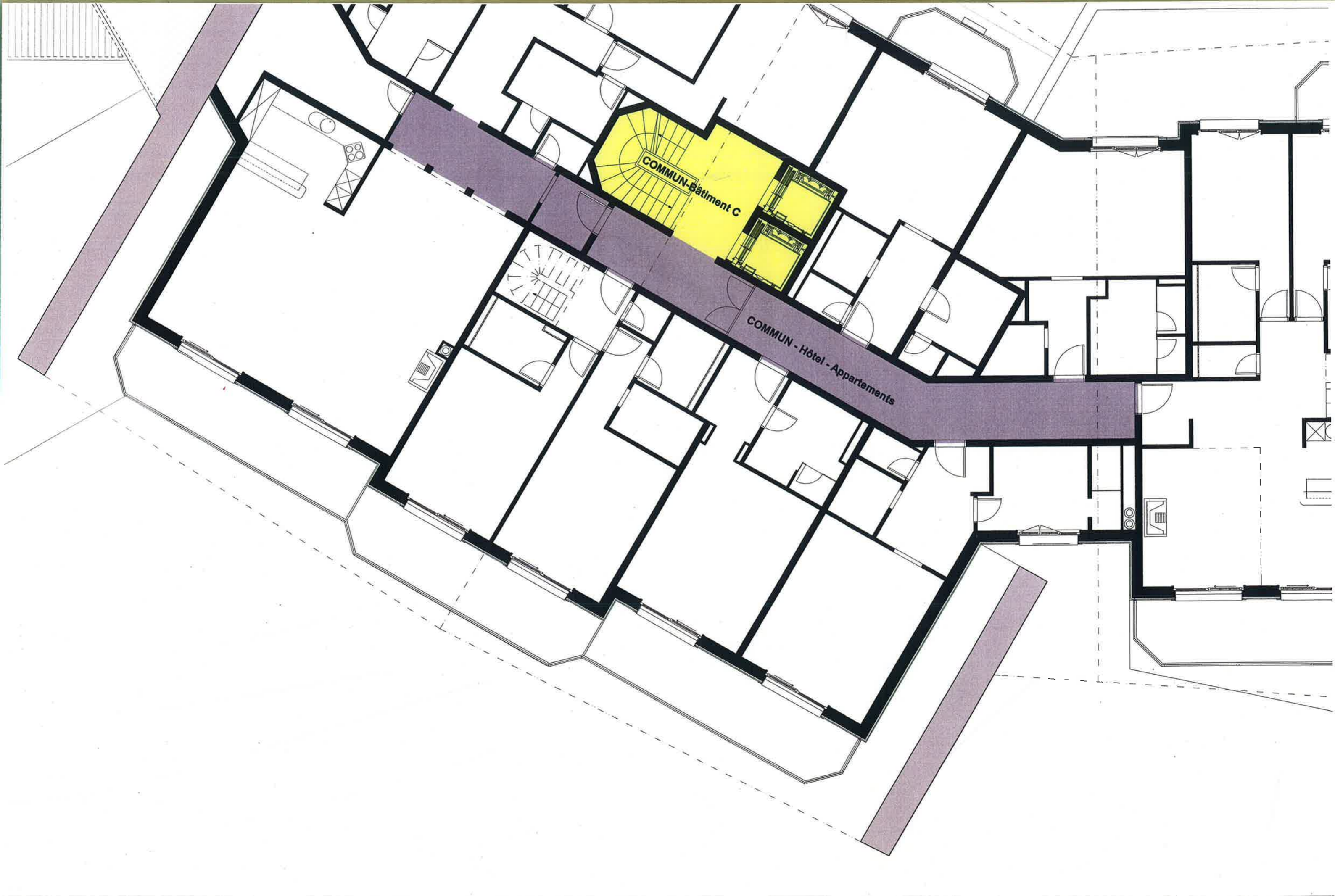
NIVEAU 6 - ETAGE I

T:\CAO\Roche\grise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100



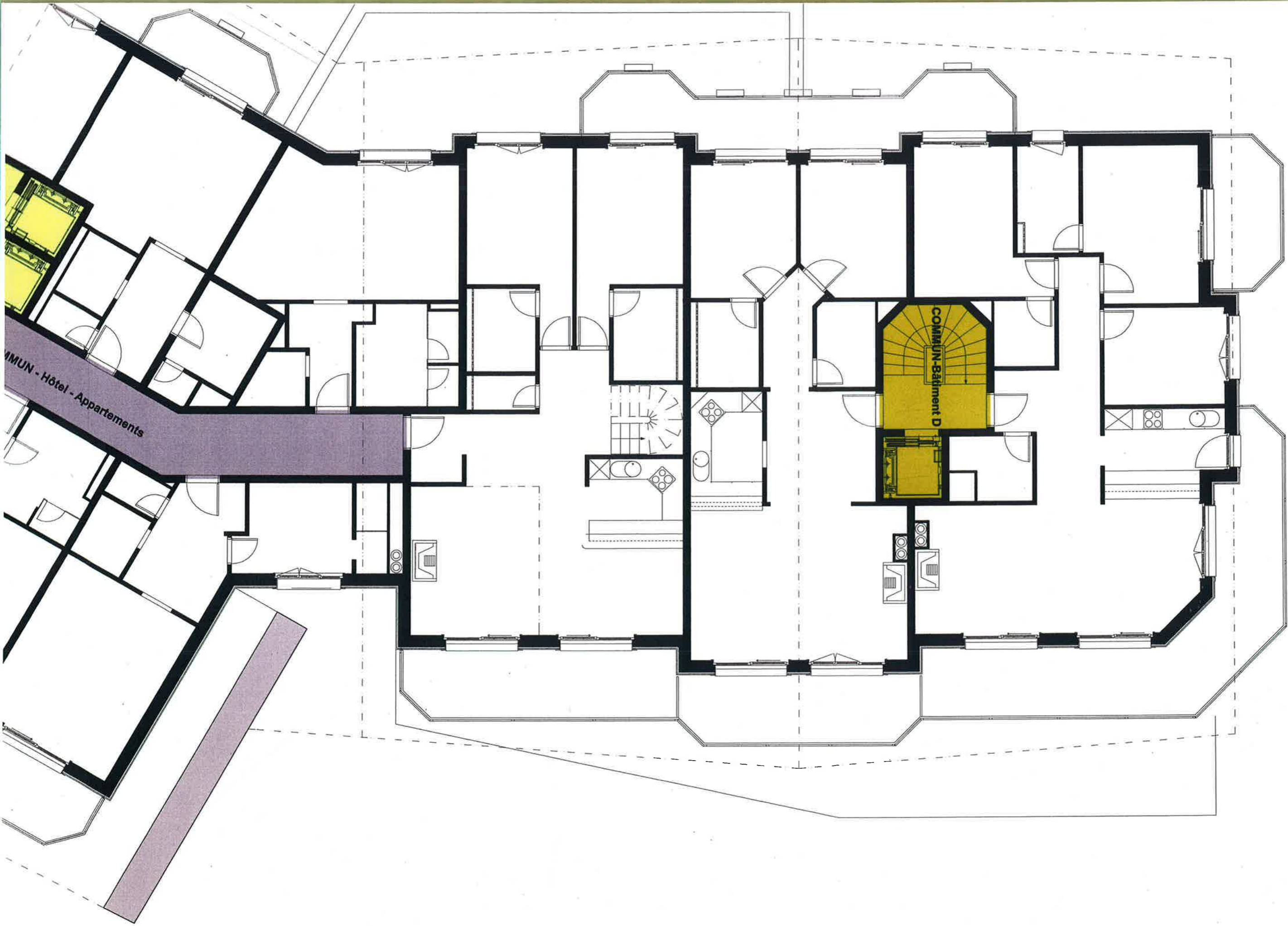
-  C COMMUN - Bâtiment C
-  D COMMUN - Bâtiment D
-  L COMMUN - Hôtel-Appartements





COMMUN-Bâtiment C

COMMUN - Hôtel - Appartements





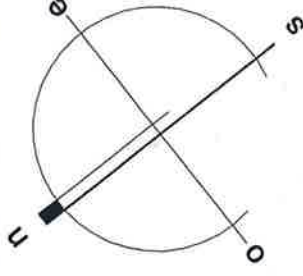
AV. DE CORSIER 25
1800 VEVEY
T - 021 / 922 29 47
F - 021 / 922 29 48
www . archibg . ch
info @ archibg . ch

**PROMOROCHE SA - Anciens Moulins 2A - 1009 PULLY
CHALET ROYALP HÔTEL & SPA - Commune d'Ollon - 1884 Villars**

CALCUL DES SURFACES PPE - LOTS COMMUNS

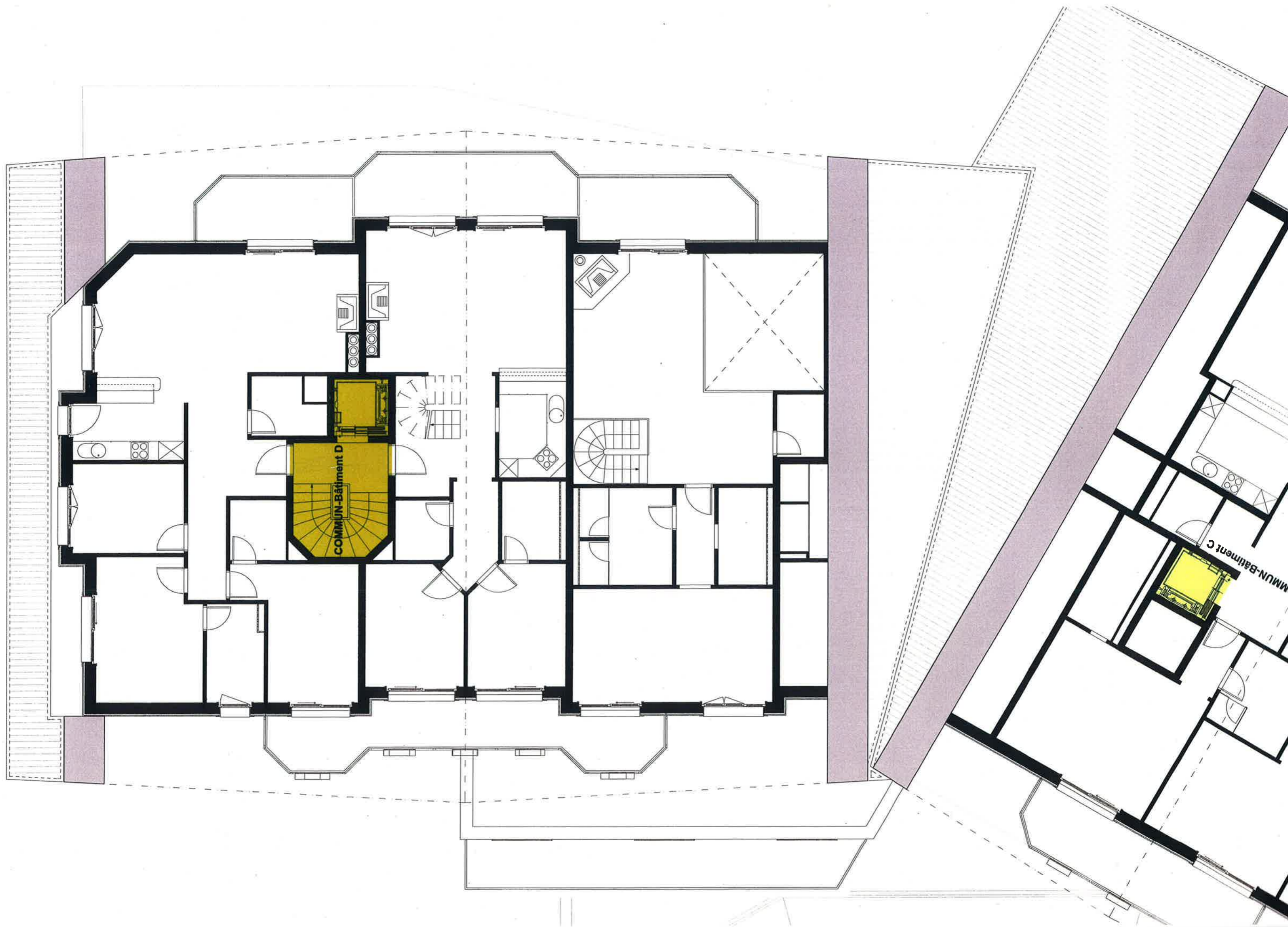
NIVEAU 7 - ETAGE J

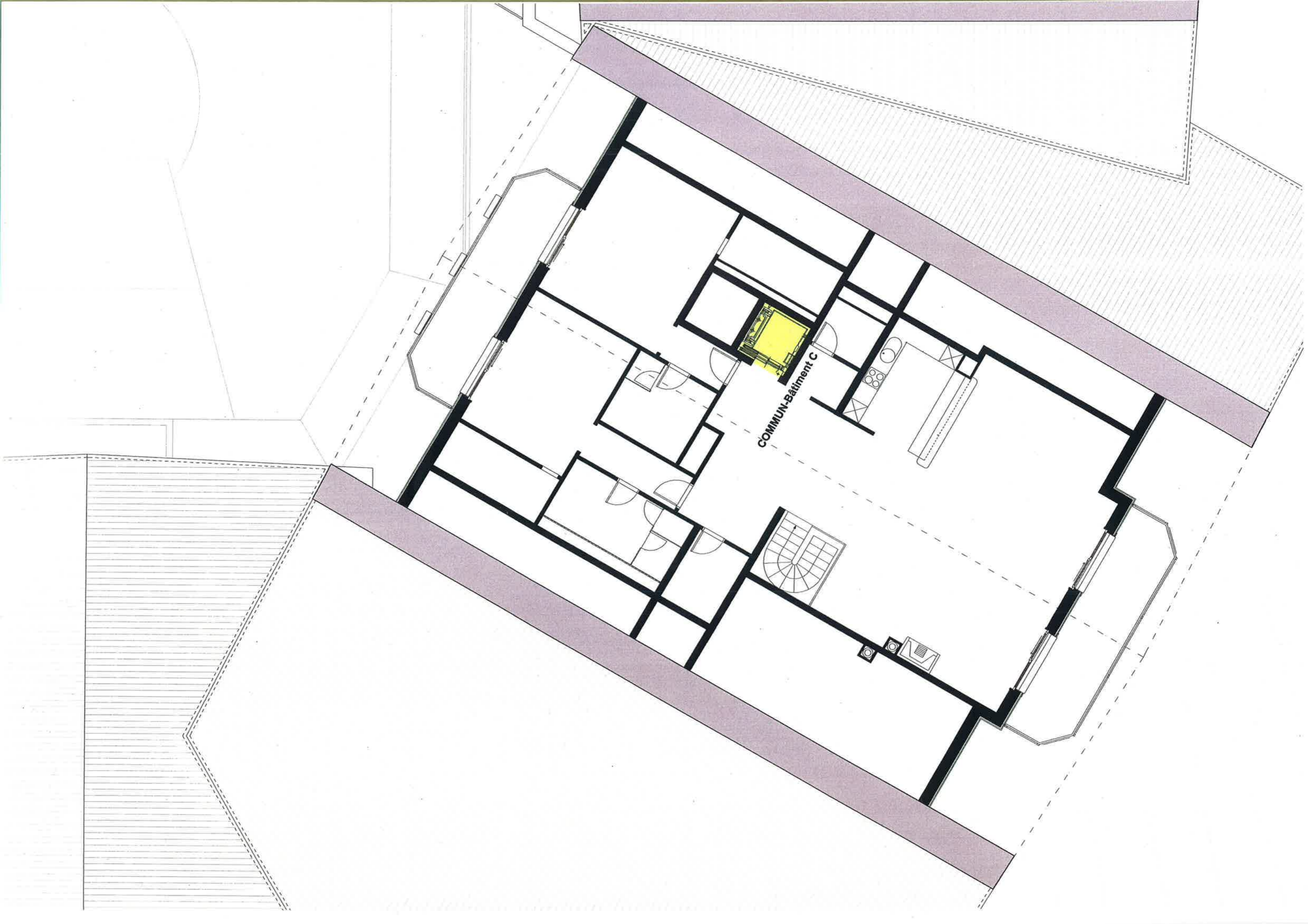
T:\CAOIRoche\grise DATE : 21.11.2006 FORMAT : 89,1 x 84 cm DESSIN : ER ECHELLE : 1/100



 **C COMMUN- Bâtiment C**

 **D COMMUN - Bâtiment D**





COMMUN-Bâtiment C