



- i) D/Ch. Passage des conduites de chauffage et d'eau chaude, en faveur et à charge des n° 10'210, 10'212, 10'213, 10'211 et 10'309, le 04.12.1978, PJN° 122'310 et le 29.10.1984, V. 22358.
- j) D. Passage à pied pour accéder à la chaufferie, à charge du n° 10'211, le 04.12.1978, PJN° 122'310.
- k) D. Interdiction d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire, à charge du n° 10'210, 10'213 et 10'309, le 21.07.1983, PJN° 145'223 et le 29.10.1984, V. 22'357.
- l) D. Centrale thermique avec différentes clauses accessoires, à charge du n° 10'211, le 04.12.1978, PJN° 122'310.
- m) Ch. Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 4 places de parc n° 28, 29, 30 et 31, selon plan spécial, en faveur du n° 21188, le 02.07.1997, PJN° 239'768.
- n) Ch. Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 3 places de parc n° 33, 39 et 40, selon plan spécial, en faveur du n° 21190, le 02.07.1997, PJN° 239'768.
- o) Ch. Droit d'usage exclusif et d'accès sur la place de parc n° 32, selon plan spécial, en faveur du n° 21194, le 02.07.1997, PJN° 239'768.
- p) Ch. Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 8 places de parc n° 1, 2, 22, 23, 24, 25, 26 et 27, selon plan spécial, en faveur du n° 21198, le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mentions :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN° 122'107, le 17.11.1978 et PJN° 122'449, le 13.12.1978, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.
2. Droits de gage sur les étages, PJN° 122'106, le 17 nov. 1978.

La description des immeubles ci-dessus est conforme à 21 extraits du RF de la commune de Fribourg, délivrés à Fribourg le 11 juillet 2000, signés Renevey, Conservateur, pièces ici produites et qui demeureront annexées à la minute des présentes pour en faire partie intégrante. \_\_\_\_\_

(b)

Tous les articles susmentionnés forment à eux seuls la propriété par étages "Beaumont-centre", route de Beaumont 16 et 16a dont l'article de base est l'article 10'212 (anciennement 5211) du Registre foncier de la Commune de Fribourg, selon acte constitutif de



propriété par étages du 10 novembre 1978, (min. 11'053 du notaire Jean-Aloys Andrey, à Fribourg) inscrit au Registre foncier. \_\_\_\_\_

(c)

Compte tenu de la division de certains lots et afin de permettre leur vente à des tiers, compte tenu de nouvelles attributions de dépendances et de corrections de surfaces intervenues au cours des ans, les comparants ont décidé d'adapter la situation de droit de l'immeuble à sa situation de fait. \_\_\_\_\_

(d)

La PPE comprend actuellement 20 (vingt) lots portant les nos 21'188 à 21'198 et 24'029 à 24'037. Elle comprendra dorénavant 21 (vingt et un) lots portant les nos 21'188 à 21'198, 24'029 à 24'037 et 24'429. \_\_\_\_\_

(e)

A cet effet, les comparants ont fait établir par le bureau MATHILDE Architecture un nouveau jeu de deux plans au 1:200 des locaux concernés, dont un plan pour le 1<sup>er</sup> sous-sol (Entresol) et un autre pour le 2<sup>ème</sup> sous-sol (Rez-de-Levant), signés par eux, auxquels ils se réfèrent et qui demeureront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante. \_\_\_\_\_

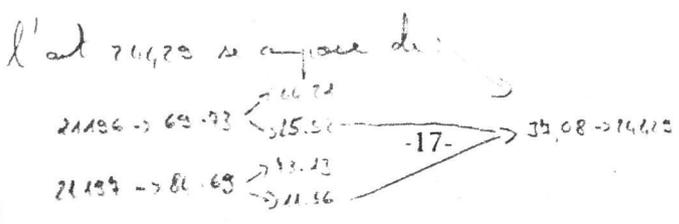
## II. DIVISION DES LOTS 9 et 10

Se référant aux plans susmentionnés des niveaux 1er sous-sol (ou Entresol) et 2ème sous-sol (ou Rez-de-Levant), Ulrich Schmid, prénommé, en sa qualité de seul propriétaire desdits lots, déclare diviser comme suit les lots 9 et 10: \_\_\_\_\_

### Lot no 9

Avec l'ensemble du lot n° 9, il est créé deux nouvelles parts d'étage indépendantes auxquelles sont attribués les n° art. RF 21'196 et 24'429. Le local commercial actuellement bureau sis au 1<sup>er</sup> sous-sol (couleur orange), d'une surface totale de 312.24 m<sup>2</sup>, est amputé

Handwritten signatures and initials: a large arrow pointing down, followed by 'vsg', 'AH', and 'AH'.



d'une surface de 114.29 m<sup>2</sup>, qui sera affectée au nouvel art. 24'429 (en gris-vert sur le N plan). Dès lors, les articles 21'196 et 24'429 seront ainsi décrits:

**Art. 21'196**                      **Plan 83**  
**Route de Beaumont**            **Fribourg**  
**PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES**

44.21 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 9, local commercial, bureau à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJ No 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768 et le ....., PJ No .....  
 avec plans de répartition des locaux.

**Annotation** : Bail à loyer jusqu'au 30 novembre 2004 en faveur des PTT, PJN° 194'986, le 7 mars 1990.

**Art. 24'429**                      **Plan 83**  
**Route de Beaumont**            **Fribourg**  
**PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES**

25.52 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 22, local commercial, au 1<sup>er</sup> sous-sol (Entresol), selon acte constitutif de la PPE, PJ No 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768 et le ....., PJ No .....  
 avec plans de répartition des locaux

**Lot n° 10**

Il est détaché du lot n° 10, au 2<sup>ème</sup> sous-sol (couleur bleue sur le plan), portant le n° 21'197, d'une surface actuelle totale de 379.17 m<sup>2</sup>, une surface de 51.75 m<sup>2</sup> correspondant au local fermé situé sur la partie Sud de l'immeuble, qui sera incorporée au nouveau lot n° 22 précité, portant le nouveau n° RF 24'429. Dès lors, les articles 21'197 et 24'429 seront ainsi décrits:

**Art 21'197**                      **Plan 83**  
**Route de Beaumont**            **Fribourg**  
**PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES**

73.13 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 10, local commercial, bureau, atelier, dépôt 10A, WC 10B au Rez-de-Levant, selon acte constitutif de la PPE, PJ No 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768 et le ....., PJ No .....  
 avec plans de répartition des locaux.

voir nos fiches 24429      - adhésif fiches 21196-7



Art. 24'429

Plan 83

Route de Beaumont

Fribourg

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

37.08 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 22, local commercial au 1<sup>er</sup> sous-sol (Entresol) avec dépendance au 2<sup>ème</sup> sous-sol (Rez-de-Levant) : dépôt, selon acte constitutif de la PPE, PJ No 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768 et le \_\_\_\_\_, PJ No .....  
avec plans de répartition des locaux

Monsieur Ulrich Schmid déclare, avec l'accord du créancier-gagiste, étendre les droits de gage immobiliers grevant les anciennes unités 21'196 et 21'197 sur le nouvel article issu du partage de ces lots, à savoir l'article 24'429. \_\_\_\_\_

Tous les comparants prénommés déclarent sans réserve ni conditions donner leur plein accord aux modifications ainsi décidées et consentent aux modifications rendues nécessaires à l'acte constitutif de propriété par étages et au règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

### III. MODIFICATION DE L'ACTE CONSTITUTIF DE PPE ET DU REGLEMENT D'ADMINISTRATION

1. Se référant à l'acte constitutif de la propriété par étages, notarié Jean-Aloys Andrey, notaire à Fribourg (Min. no 11'053), du 10 novembre 1978 et à la modification d'une propriété par étages (min. 1'899 du 1<sup>er</sup> juillet 1997 du notaire Jean-Ludovic Hartmann, à Fribourg), les comparants, en qualité de copropriétaires des unités PPE concernées, déclarent modifier le tableau de répartition et l'adopter ainsi qu'il suit: \_\_\_\_\_

*insérer les modifications sur les fiches!*



Modif catiee PPE  
13.9.2000

-19-

Lot no	Art. PPE	Niveau	Surface	0/00	Désignation
1	21'188	Rez-de-Beaumont	355.67	79.43	Local commercial, actuellement Restaurant "Le Bistrot" avec établissement public, salle à manger, économat sanitaire avec <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol: dépôts et dépôts-abris n° 1A.
2	21'189	Rez-de-Beaumont	223.30	49.87	Local commercial, actuellement Boulangerie avec magasin et arrière-magasin, <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol: Laboratoire 2A et sanitaire 2B
3	21'190	Rez-de-Beaumont	179.98	40.20	Local commercial, actuellement Pharmacie avec magasin et arrière-magasin, sanitaire <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol: Dépôt no 3A
4	21'191	Rez-de-Beaumont	141.24	31.54	Local commercial avec magasin
5	21'192	Rez-de-Beaumont	68.89	15.39	Local commercial, actuellement banque avec bureau, sanitaire
6.	21'193	Rez-de-Beaumont	208.33	46.52	Local commercial, actuellement magasin et <b>Dépendance</b> au Rez-de-Beaumont: WC no 6A
7	21'194	Entresol	118.39	26.44	Local commercial, actuellement boucherie avec frigos
8	21'195	Entresol	1'054.22	235.45	Local commercial, actuellement Supermarché <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol: Dépôt, local, machines et frigos no 8A



modification  
du 13.9.2000

10	21'196	Entresol	197.95	44.21	Local commercial, actuellement bureau
	21'197	Rez-de Levant	327.42	73.13	Local commercial, actuellement atelier, dépôt 10A, WC 10B, local, abri

Le lot 22 qui suit est issu du partage des lots no 9 et 10 (anciens états): \_\_\_\_\_

22	24'429	Entresol	166.04	37.08	Local commercial Dépendance : dépôt au 2 <sup>ème</sup> sous-sol
11	21'198	Rez-de Levant	549.84	122.80	Local commercial, actuellement salles de musique, bureau et WC - dépôt et réduit 11A
13	24'036	Entresol	234.84	52.45	Local commercial, actuellement bureau de poste
14	24'031	Entresol	37.42	8.36	Local commercial, actuellement boutique no 1
15	24'032	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique no 2
16	24'033	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique no 3
17	24'034	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique no 4
18	24'035	Entresol	47.59	10.63	Local commercial, actuellement boutique no 5
19	24'037	Rez-de Levant	361.33	80.70	Local commercial, actuellement bureau et dépôt
20	24'030	Rez-de Levant	57.90	12.93	Dépôt
21	24'029	Toiture	34.61	7.73	Local commercial, actuellement bureau

*[Handwritten signatures and initials]*



Se référant au **Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE**, du 27 février 1997 (PJN°239'768) tel que mentionné au registre foncier, les comparants, agissant en qualité de copropriétaires représentant la totalité des unités PPE concernées, **déclarent abolir les dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 2 et 23 du règlement actuellement en vigueur et les remplacer par les dispositions suivantes:** \_\_\_\_\_

## I. DESIGNATION DES IMMEUBLES

### Art. 1er

Le présent règlement s'applique à l'immeuble suivant: \_\_\_\_\_

Art.	Plan	Registre foncier de la Commune de Fribourg	Surface
<b>10'212</b>	83	<b><u>ROUTE DE BEAUMONT</u></b> <i>no 16 Bâtiment commercial</i> <i>no 16a Couvert</i> <i>Place</i>	<b>4'155 m<sup>2</sup></b>

Les servitudes grevant l'immeuble ou dont il bénéficie sont énumérées dans l'extrait du Registre foncier, délivré le 11 juillet 2000, par B. Renevey, Conservateur, extrait dont une copie est jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante. \_\_\_\_\_

### Art. 2

Conformément au tableau de répartition ci-après reproduit, le bâtiment est divisé, sous le régime de la propriété par étages (PPE) en **21 (vingt et une) unités PPE distinctes**, érigées chacune en immeuble distinct, immatriculées au Registre foncier sous Nos **21'188 à 21'198, 24'029 à 24'037 et 24'429.** \_\_\_\_\_

Le bâtiment comprend les unités suivantes: \_\_\_\_\_



Dans les désignations ci-dessous, le rez-de-chaussée est également désigné, en raison de sa situation de plain-pied sur la route de Beaumont comme "Rez-de-Beaumont", le 1er sous-sol comme "Entresol" et le 2ème sous-sol comme "Rez-de-Levant" en raison de sa situation de plain-pied sur la route du Levant, \_\_\_\_\_

Lot no couleur du plan	Art. PPE	Niveau	Surface	0/00	Désignation
1 brun	21'188	Rez-de-Beaumont	355.67	79.43	Local commercial, actuellement Restaurant "Le Bistrot" avec éta blissement public, salle à manger, économat sanitaire avec <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol: Dépôts et Dépôts-abris no 1A
2 violet	21'189	Rez-de-Beaumont	223.30	49.87	Local commercial, actuellement Boulangerie avec magasin et arrière-magasin, <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol: Laboratoire 2A et sanitaire 2B
3 gris	21'190	Rez-de-Beaumont	179.98	40.20	Local commercial, actuellement Pharmacie avec magasin et arrière-magasin, sanitaire <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol : Dépôt no 3A
4 brun	21'191	Rez-de-Beaumont	141.24	31.54	Local commercial avec magasin
5 orange	21'192	Rez-de-Beaumont	68.89	15.39	Local commercial, actuellement banque avec bureau, sanitaire
6 vert	21'193	Rez-de-Beaumont	208.33	46.52	Local commercial, actuellement magasin et <b>Dépendance</b> au Rez-de-Beaumont: WC no 6A

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
4  
ATT



bleu	21'194	Entresol	118.39	26.44	Local commercial, actuellement boucherie avec frigos
8 rouge	21'195	Entresol	1'054.22	235.45	Local commercial, actuellement Supermarché <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol : Dépôt, local, machines et frigos no 8A
9 orange	21'196	Entresol	197.95	44.21	Local commercial, actuellement bureau
10 bleu	21'197	Rez-de Levant	327.42	73.13	Local commercial actuellement atelier, dépôt 10A, WC 10B, local, abri

Le lot 22 qui suit est issu du partage des lots no 9 et 10 (anciens états):

22 gris-vert	24'429	Entresol	166.04	37.08	Local commercial Dépendance : dépôt au 2 <sup>ème</sup> sous sol
11 rouge	21'198	Rez-de Levant	549.84	122.80	Local commercial, actuellement salles de musique, bureau et WC -dépôt et réduit 11A
13 jaune	24'036	Entresol	234.84	52.45	Local commercial, actuellement bureau de poste
14 vert	24'031	Entresol	37.42	8.36	Local commercial, actuellement boutique no 1
15 vert	24'032	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique no 2
16 vert	24'033	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique no 3
17 vert	24'034	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique no 4
18 vert	24'035	Entresol	47.59	10.63	Local commercial, actuellement boutique no 5

10.2      10.1





Lot No 20	12.93	1'828	0	1'828	0.40
Lot No 21	7.63	0	0	0	0.00
Lot N° 22	37.08	7'742	9'686	17'428	3.85

Le lot no 12 (cabine transformatrice EEF) a été supprimé et incorporé aux parties communes

En cas de rénovation de l'installation chauffage / ventilation / eau chaude, les pourcentages ci-dessus, arrêtés pour la répartition des frais, seront adaptés à la nouvelle situation, notamment en fonction de l'énergie et du combustible effectivement utilisé.

Les frais de marquage, d'entretien, de rénovation, de déneigement et de nettoyage des places de stationnement pour voitures se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de places attribuées à chaque lot, resp. sur lesquelles il exerce un droit d'usage exclusif.

\* \* \*

Déclarant agir, pour autant que besoin, en exécution des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, à l'unanimité de tous les copropriétaires représentant 1000 o/oo des parts de copropriété, tous les comparants prénommés déclarent sans réserve ni conditions donner leur plein accord aux modifications du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Ils approuvent le texte du Règlement qui leur est soumis et dont un exemplaire, signé par eux, demeurera annexé à la minute des présentes pour en faire partie intégrante et sera déposé au Registre foncier avec le présent acte pour y être mentionné à l'article de base et aux parts d'étages.

Le nouveau texte annule et remplace le Règlement du 27 février 1997, tel que mentionné au Registre foncier (PJ no 239'768)

\* \* \* \* \*

issu de : adifié le Pg  
→ sur les fiches  
→ sur 2003 (11/33) + adifié le



#### IV. CONSTITUTION DE SERVITUDES

##### Places de parc

S Les comparants, prénommés, déclarent constituer pour les places de parc aménagées au Nord de l'immeuble, côté Route du Levant, sur l'art. 10'212 plan 83 du Registre foncier de Fribourg, à charge de cet article et en faveur des parts de copropriété ci-après les servitudes suivantes: \_\_\_\_\_

(1) "Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 2 places de parc no 15 et 16, selon plan, à charge de l'art. 10'212 fol 83 du RF de Fribourg, en faveur de l'art. 21'196." \_\_\_\_\_ <sup>special</sup>

(2) "Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 12 places de parc no 8 à 14 et 17 à 21, selon plan, à charge de l'art. 10'212 fol 83 du RF de Fribourg, en faveur de l'art. 24'037." \_\_\_\_\_

(2) "Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 4 places de parc no 3, 4, 5 et 41, selon plan, à charge de l'art. 10'212 fol 83 du RF de Fribourg, en faveur de l'art. 24'429 (nouveau)." \_\_\_\_\_

Les comparants se réfèrent au plan 1:200ème établi par le bureau MATHILDE Architecture, signé par eux et joint au présent acte pour en faire partie intégrante. \_\_\_\_\_

##### Interdiction de concurrence

Les comparants constatent que les vingt lots selon l'ancien état portent en droit et charge une servitude d'interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente. Ils entendent étendre cette interdiction au lot nouvellement créé et adapter le libellé des servitudes existantes pour tenir compte de la nouvelle situation. \_\_\_\_\_

Ils conviennent dès lors de constituer resp. de compléter les servitudes d'interdiction de concurrence en inscrivant à charge et en faveur de chacun des articles 21'188, 21'189,

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'AH'.



21'190, 21'191, 21'192, 21'193, 21'194, 21'195, 21'196, 21'197, 21'198, 24'029, 24'030, 24'031, 24'032, 24'033, 24'034, 24'035, 24'036, 24'037 et 24'429 du registre foncier de la Commune de Fribourg une servitude ainsi libellée: \_\_\_\_\_

*"Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des Nos 21'188, 21'189, 21'190, 21'191, 21'192, 21'193, 21'194, 21'195, 21'196, 21'197, 21'198, 24'029, 24'030, 24'031, 24'032, 24'033, 24'034, 24'035, 24'036, 24'037 et 24'429 du registre foncier de la Commune de Fribourg.* \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

Les frais du présent acte, les honoraires et débours du notaire instrumentant, les frais et émoluments du registre foncier sont pris solidairement en charge par le propriétaire des articles PPE 21'189, 21'191, 21'192, 21'193, 21'196, 21'197, 24'029, 24'030, 24'031, 24'032, 24'033, 24'034, 24'035, 24'036, 24'037 et 24'429 ainsi que par les créanciers hypothécaires des gages immobiliers qui les grèvent. \_\_\_\_\_

Il sera délivré sept expéditions du présent acte, l'une pour le Registre foncier en tant que pièce justificative, les six autres pour chacun des copropriétaires comparants à titre de moyen de preuve. \_\_\_\_\_

### dont acte

Le présent acte est lu par le notaire soussigné aux comparants; ceux-ci déclarent, pour eux-mêmes ou par l'intermédiaire de leurs représentants, que cet acte renferme l'expression exacte et complète de leur volonté. Toutes les personnes participant à la réception de l'acte sont présentes pendant les opérations qui ont lieu sans interruption, en l'étude du notaire, Boulevard de Pérolles 7, à Fribourg, où les comparants signent le présent acte à la minute avec le notaire, le treize septembre deux mille à *quatorze heures et quarante minutes.*

*minutes.*

*[Signature]*

*A. Hartmann*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



## I. DESIGNATION DES IMMEUBLES

### Article 1er

Le présent règlement s'applique à l'immeuble suivant :

### **REGISTRE FONCIER DE LA COMMUNE DE FRIBOURG**

Art.	Plan	Surface
10'212	83 <b><u>ROUTE DE BEAUMONT</u></b> <i>n°16 Bâtiment commercial</i> <i>n°16a Couvert et place</i>	4'155

Les servitudes grevant l'immeuble ou dont il bénéficie sont énumérées dans l'extrait du Registre foncier, délivré le 11 juillet 2000 par B. Renevey, Conservateur, extrait dont une copie est jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante.

### Article 2

Conformément au tableau de répartition ci-après reproduit, le bâtiment est divisé, sous le régime de la propriété par étages (PPE) en 21 (vingt et une) unités PPE distinctes, érigées chacune en immeuble distinct, immatriculées au Registre foncier sous n° 21'188 à 21'198, 24'029 à 24'037 et 24'429.

Le bâtiment comprend les unités suivantes :

Dans les désignations ci-dessous, le rez-de-chaussée est également désigné, en raison de sa situation de plain-pied sur la route de Beaumont comme "Rez-de-Beaumont", le 1er sous-sol comme "Entresol" et le 2ème sous-sol comme "Rez-de-Levant" en raison de sa situation de plain pied sur la route du Levant.

lig  
AH

Lot n° couleur du plan	Art. PPE	Niveau	Surface	o/oo	Désignation
1 brun	21'188	Rez-de- Beaumont	355.67	79.43	Local commercial, actuellement Restaurant "Le Bistrot" avec établissement public, salle à manger, économat sanitaire avec <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol : Dépôts et Dépôts-abris n°1A
2 violet	21'189	Rez-de- Beaumont	223.30	49.87	Local commercial, actuellement Boulangerie avec magasin et arrière-magasin, <b>Dépendances</b> au 2 <sup>ème</sup> sous-sol : Laboratoire 2A et sanitaire 2B
3 gris	21'190	Rez-de- Beaumont	179.98	40.20	Local commercial, actuellement Pharmacie avec magasin et arrière magasin, sanitaire <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol : Dépôt n°3A.
4 brun	21'191	Rez-de- Beaumont	141.24	31.54	Local commercial avec magasin
5 orange	21'192	Rez-de- Beaumont	68.89	15.39	Local commercial, actuellement banque avec bureau, sanitaire
6 vert	21'193	Rez-de- Beaumont	208.33	46.52	Local commercial, actuellement magasin et <b>Dépendance</b> au Rez-de Beaumont : WC n°6A
7 bleu	21'194	Entresol	118.39	26.44	Local commercial, actuellement boucherie avec frigos
8 rouge	21'195	Entresol	1'054.22	235.45	Local commercial, actuellement Supermarché <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol : Dépôt, local, machines et frigos n°8A
9 orange	21'196	Entresol	197.95	44.21	Local commercial, actuellement bureau
10 bleu	21'197	Rez-de- Levant	327.42	73.13	Local commercial, actuellement atelier dépôt 10A, WC 10B, local. abri

WG

AH

Le lot 22 qui suit est issu du partage des lots n°9 et 10 (anciens états) :

22 gris-vert	24'429	Entresol	166.04	37.08	Local commercial, Dépendance : dépôt au 2 <sup>me</sup> sous-sol
11 rouge	21'198	Rez-de- Levant	549.84	122.80	Local commercial, actuellement salles de musique, bureau et WC - dépôt et réduit 11A
13 jaune	24'036	Entresol	234.84	52.45	Local commercial, actuellement bureau de poste
14 vert	24'031	Entresol	37.42	8.36	Local commercial, actuellement boutique n°1
15 vert	24'032	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique n°2
16 vert	24'033	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique n°3
17 vert	24'034	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique n°4
18 vert	24'035	Entresol	47.59	10.63	Local commercial, actuellement boutique n°5
19 jaune	24'037	Rez-de- Levant	361.33	80.70	Local commercial, actuellement bureau et dépôt
20 orange	24'030	Rez-de- Levant	57.90	12.93	Dépôt
21 rouge	24'029	Toiture	34.61	7.73	Local commercial, actuellement bureau

**TOTAUX** 4'477.49 1'000.00

Chaque unité PPE est d'autre part délimitée en couleur différente sur les plans d'étages, avec indication des surfaces utilisables et du numéro d'immatriculation.

lg  
H  
AIT

Les dépendances font économiquement partie des unités PPE auxquelles elles sont rattachées conformément au tableau de répartition. Sur les plans d'étages, elles sont teintées de la même couleur que l'unité PPE. Elles constituent toutes des locaux fermés et seul le propriétaire peut y accéder.

Le plan de situation et les plans d'étages déposés au Registre foncier constituent une partie intégrante de l'acte constitutif de PPE et du présent règlement.

## **II. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVEES**

### **Article 3**

Le droit exclusif de chaque copropriétaire porte sur tous les éléments de construction de ses locaux pouvant être supprimés ou modifiés sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure intérieure ou extérieure du bâtiment ni limiter les droits identiques des autres copropriétaires.

### **Article 4**

Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses entours.

La même disposition est applicable pour une attribution différente de certains locaux.

La subdivision ou la réunion de propriété par étages est soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

### **Article 5**

Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires :

lig  
C  
AH

- la totalité du bien-fonds;
- les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
- les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux;
- les WC et unités sanitaires du Rez-de-Levant laissées en blanc sur les plans;
- la cabine transformatrice sise au Rez-du-Levant (ancien lot n° 12).

### **III. USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVEES**

#### **A. Dispositions générales**

##### **Article 6**

Tout copropriétaire est responsable, à l'égard de tout autre copropriétaire et de la communauté, des actes troublant la jouissance, des fautes intentionnelles ou par négligence et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

##### **Article 7**

Les locaux ne peuvent servir qu'à des activités commerciales, administratives, artisanales et artistiques ainsi qu'à des réunions, à l'exclusion de celles relevant de production industrielle, voire artisanale mécanisée et bruyante.

Les activités artisanales non bruyantes et non mécanisées peuvent être tolérées.

Les professions libérales et médicales sont admises.

lig  
AHH

**Article 8**

L'apposition d'enseignes, de plaques ou d'écriteaux à l'extérieur ou à l'intérieur de l'immeuble, sur les parties communes ou privées, est soumise à l'autorisation de la majorité des copropriétaires.

L'indication des noms des copropriétaires sur les boîtes aux lettres se fera de façon uniforme par les soins de l'administrateur, les frais de ces plaquettes étant à la charge des copropriétaires.

**Article 9**

L'assemblée des copropriétaires peut, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'immeuble, établir un règlement de maison comportant des prescriptions plus détaillées que celles figurant dans le présent règlement.

**B. Usage des parties communes**

**Article 10**

Chaque copropriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de sa propriété par étages, mais dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Les copropriétaires respecteront toutes les servitudes grevant la propriété de même que tous les droits d'usage exclusifs prévus dans le présent règlement ou d'éventuels règlements particuliers.

Les dommages causés aux parties et installations communes par un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux, seront réparés à ses frais.

Le copropriétaire doit autoriser l'administrateur à accéder à ses locaux pour lui permettre de constater des dégâts et d'y remédier, ainsi que pour lui permettre l'étude et la mise à exécution de travaux de restauration ou de transformation de parties communes du bâtiment; il ne peut pour cela exiger aucune indemnité.

Handwritten signatures and initials: a large 'C' at the top, 'L.S.' to the left, and 'A.H.' at the bottom right.

### Article 11

Aucun copropriétaire ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment le hall d'entrée, les couloirs, les escaliers et les paliers, les utiliser à des fins personnelles ou y déposer quoi que ce soit, en dehors de leur usage normal.

Le dépôt de matériel, l'installation de constructions quelconques, ainsi que le stationnement prolongé et régulier de véhicules en dehors des places réservées à cet usage sont interdits.

Le propriétaire de l'article 21'188 (Restaurant "Le Bistrot") est néanmoins autorisé à maintenir, sur la partie de trottoir sise devant la façade de son établissement, cinq tables à quatre chaises chacune destinées à sa clientèle, de même que deux bacs à fleurs destinés à délimiter cet empiètement sur les parties communes.

Il ne peut être introduit dans l'immeuble des matières dangereuses ou insalubres.

En cas de transformation d'une unité PPE, le copropriétaire intéressé supportera les frais de nettoyage des parties communes, ou en assurera éventuellement la réfection, à la suite de leur utilisation plus intensive par les maîtres d'état, et au besoin versera une indemnité à la communauté des copropriétaires.

### Article 12

L'entretien des alentours de l'immeuble est à la charge de la communauté. Toute construction ou dépôt quelconque y sont interdits.

L'emplacement gazonné est un élément de décoration et non de stationnement.

### C. Usage des parties privées

### Article 13

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement de ses locaux, objet du droit exclusif, et les

UG AH

aménagement à son gré, à condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté.

#### Article 14

Les modifications importantes apportées à une unité PPE seront préalablement soumises à l'approbation de la majorité de tous les copropriétaires, sur rapport de l'administrateur et d'un architecte désigné par lui, notamment dans les cas suivants :

- Modification des murs porteurs ou de refend;
- Remplacement des matériaux d'isolation phonique ou thermique;
- Déplacement des chambres d'eau;
- Changement dans la distribution d'eau chaude ou la répartition des radiateurs.

De toute façon, les modifications prévues ne doivent pas porter atteinte à la solidité du bâtiment ou à son aspect extérieur et ne pas nuire, une fois exécutées, à l'exercice du droit des autres copropriétaires.

La réparation du dommage causé aux parties communes par des modifications, même si celles-ci ont été autorisées, est à la charge du copropriétaire en cause.

Des modifications à l'immeuble qui rendraient l'utilisation prévue d'une unité PPE plus difficile ou impossible, doivent être approuvées par le copropriétaire intéressé.

#### Article 15

La location de l'ensemble des locaux, meublés ou non, à une même personne, est autorisée, à la condition que le locataire s'engage par écrit à respecter le présent règlement.

lig  
AH  
M  
H.

S'il remet, de manière permanente, l'usage de son unité PPE à un tiers (locataire, usufruitier, bénéficiaire d'un droit d'habitation), le copropriétaire doit en informer l'administrateur.

Le copropriétaire reste toujours directement et personnellement responsable de son locataire.

Le copropriétaire, dont le locataire provoque des troubles ou dommages, peut être tenu, si des réclamations réitérées sont demeurées sans effet, de dénoncer le bail ou même, dans les cas graves, de le résilier pour justes motifs avant l'échéance: l'administrateur, sur requête de la majorité des copropriétaires, est tenu de l'exiger.

#### Article 16

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets, seront entretenus et maintenus en bon état par les propriétaires respectifs. L'unité dans les coloris, les formes, le choix des matériaux, etc., sera respectée.

#### Article 17

Un copropriétaire, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou un occupant quelconque de ses locaux ne devront pas causer le moindre trouble de jouissance par le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées, la chaleur ou une autre cause.

L'usage des appareils TSF et de TV ou d'autres appareils sonores est permis sous réserve que les règlements de police soient observés et que le bruit en résultant ne gêne pas les voisins.

#### Article 18

Chaque copropriétaire est tenu d'entretenir ses locaux de manière à assurer la salubrité et la sécurité de l'immeuble, ainsi que la jouissance paisible des autres copropriétaires.

Il veillera notamment à entretenir les canalisations d'eau et la robinetterie, et à ne pas dépasser les limites de charge des planchers. La charge admise est de 500 kg/m<sup>2</sup>.

lg AH

Si un copropriétaire néglige de procéder à des travaux d'entretien nécessaire pour maintenir le bon aspect ou l'état du bâtiment entier, l'administrateur peut ordonner, après mise en demeure faite par lettre recommandée, leur exécution aux frais du copropriétaire responsable. Celui peut faire appel à l'assemblée des copropriétaires qui décide, à la majorité, si les travaux en question doivent être exécutés.

#### **Article 19**

Il est interdit de secouer ou de brosser des tapis ou autres objets par les fenêtres.

#### **Article 20**

Si un copropriétaire laisse ses locaux inoccupés pendant plus d'un mois, il en remettra la clé au concierge, à l'administrateur ou à un autre copropriétaire qui pourra y pénétrer en cas d'urgence.

#### **Article 21**

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients découlant de l'exécution des réparations nécessaires ou utiles aux choses communes et laisser libre accès à l'administrateur, aux architectes, aux entrepreneurs, aux ouvriers chargés de préparer, de surveiller, de conduire ou d'effectuer ces travaux.

### **IV. CHARGES ET FRAIS COMMUNS**

#### **Article 22**

Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.

Constituent en particulier de tels charges et frais :

1. les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs;

lig  
A++

2. les frais d'exploitation des installations communes;
3. les dépenses pour frais de rénovation et de transformation, y compris les contributions au fonds de renouvellement;
4. les contributions publiques et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;
5. les primes des assurances collectives notamment contre les risques d'incendie, dégâts d'eau, RC, bris de glace;
6. les frais d'administration, y compris la rétribution de l'administrateur;
7. les frais d'éclairage des parties communes;
8. la consommation d'eau froide;
9. le salaire du concierge, les frais de nettoyage et d'entretien;
10. les frais d'entretien et de réparation des conduites d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, jusqu'au point où elles ne servent plus qu'à l'usage privé des copropriétaires.

Le copropriétaire qui provoque, par son comportement ou pour d'autres raisons qui lui sont imputables, une augmentation des charges communes, supporte seul cette augmentation.

Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il n'en est pas tenu compte dans la répartition des frais.

#### **A. REPARTITIONS SPECIALES**

##### **Article 23**

Les frais de chauffage central, ainsi que la production de l'eau chaude, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement aux volumes des parts de copropriété, selon le tableau ci-après :

UG AH H

N° lots	o/oo	Chauffage points	Ventilation points	Chauf. + vent. points	part en %
Lot n° 1	79.43	17'155	42'805	59'960	13.27
Lot n° 2	49.87	10'671	16'761	27'432	6.07
Lot n° 3	40.20	11'332	23'321	34'653	7.67
Lot n° 4	31.54	10'967	24'777	35'744	7.91
Lot n° 5	15.39	3'949	12'390	16'339	3.62
Lot n° 6	46.52	13'688	21'862	35'550	7.87
Lot n° 7	26.44	4'263	18'220	22'483	4.98
Lot n° 8	235.45	26'547	33'739	60'286	13.34
Lot n° 9	44.21	13'412	16'778	30'190	6.68
Lot n° 10	73.13	6'583	0	6'583	1.46
Lot n° 11	122.80	23'633	0	23'633	5.23
Lot n° 13	52.45	19'262	20'406	39'668	8.78
Lot n° 14	8.36	2'489	3'280	5'769	1.28
Lot n° 15	8.38	1'394	3'280	4'674	1.03
Lot n° 16	8.38	1'394	3'280	4'674	1.03
Lot n° 17	8.38	1'394	3'280	4'674	1.03
Lot n° 18	10.63	3'136	4'372	7'508	1.66
Lot n° 19	80.70	12'826	0	12'826	2.84
Lot n° 20	12.93	1'828	0	1'828	0.40
Lot n° 21	7.63	0	0	0	0.00
Lot n° 22	37.08	7'742	9'686	17'428	3.85

Le lot n° 12 (cabine transformatrice EEF) a été supprimé et incorporé aux parties communes

En cas de rénovation de l'installation chauffage/ventilation/eau chaude, les pourcentages ci-dessus arrêtés pour la répartition des frais seront adaptés à la nouvelle situation, notamment en fonction de l'énergie et du combustible effectivement utilisé.

Les frais de marquage, d'entretien, de rénovation, de déneigement et de nettoyage des places de stationnement pour voitures se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de places attribuées à chaque lot, resp. sur lesquelles il exerce un droit d'usage exclusif.

lg AH H.

## B. PAIEMENT DES CONTRIBUTIONS COMMUNES

### Article 24

Chaque copropriétaire verse au compte de chèques postaux ou au compte bancaire de la communauté, selon accord avec l'administrateur, une avance sur sa contribution aux charges communes, dont le montant sera fixé chaque année au moment de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette avance pourra être modifiée, au vu des résultats annuels, par une décision prise à la majorité lors d'une assemblée des copropriétaires.

L'administrateur pourra réduire le montant de l'avance d'un copropriétaire si, au vu des résultats des trois derniers exercices, sa contribution effectivement due se révèle nettement inférieure aux avances.

### Article 25

Les copropriétaires devront verser, dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée, les montants de leur participation aux frais communs excédant les provisions versées.

Si les frais effectifs sont inférieurs à ces provisions, l'administrateur en créditera les copropriétaires dans le même délai.

### Article 26

Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation.

Ce fonds est alimenté par des prestations annuelles dont le montant et l'échéance sont fixés par l'assemblée des copropriétaires. L'ensemble des prestations annuelles ne devrait, en principe, pas dépasser 0,5 % de la valeur d'assurance ECAB pour tout le bâtiment.

lgj  
AH  
lf

Les prélèvements sur le fonds de rénovation sont décidés par l'assemblée des copropriétaires, sauf s'il s'agit de dépenses pour travaux urgents pour lesquelles l'administrateur ne dispose pas d'autres moyens.

En aucun cas, les copropriétaires ne peuvent prétendre à une restitution de leurs versements au fonds.

L'administrateur place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs de premier ordre.

#### Article 27

Il est dû un intérêt de retard de 5 % sur le montant des avances dues, égal au taux d'intérêts bancaires usuels en comptes courants. Après deux trimestres de retard, l'administrateur est tenu de poursuivre le copropriétaire en demeure et de faire valoir les garanties légales.

#### Article 28

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble, sauf s'il s'agit d'actes d'administration que chacun d'eux peut faire.

Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de l'immeuble ou à améliorer son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre leurs parts réunies, plus de la moitié de la valeur globale des parts.

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de sa propriété par étages selon sa destination actuelle ou d'en compromettre la jouissance ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

Lorsque les modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part de frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

bg AH

Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir l'immeuble, à en améliorer l'aspect ou à en rendre plus aisé l'usage ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

## V. ORGANISATION ET COMPETENCES DES ORGANES DE LA COMMUNAUTE

### Article 29

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les articles 712m et suivants CCS concernant l'assemblée des copropriétaires et l'administrateur sont applicables.

### A. L'assemblée des copropriétaires

#### Article 30

L'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, à défaut par un copropriétaire désigné par l'assemblée.

Elle se réunit ordinairement une fois par an dans les trois mois qui suivent le bouclage des comptes annuels au 31 décembre.

Des assemblées extraordinaires ont lieu aussi souvent que l'administrateur l'estime nécessaire, ou sur demande écrite d'un ou de plusieurs copropriétaires représentant, leurs parts réunies, les 200 millièmes au moins de l'immeuble.

L'assemblée se tient au lieu situé dans la même localité que l'immeuble, de préférence dans les bureaux de l'administrateur, à moins qu'un copropriétaire ne mette ses propres locaux à disposition.

#### Article 31

L'administrateur convoque les copropriétaires par lettre recommandée, adressée à leur domicile dix jours au moins avant l'assemblée.

lg AH

Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation; il ne peut être délibéré sur d'autres objets, sauf si tous les copropriétaires sont présents ou représentés.

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toutes communications et convocations faites à cette adresse sont réputées valables.

### Article 32

Les copropriétaires peuvent se faire représenter aux assemblées par un tiers ou par un autre copropriétaire, sur la base d'une procuration écrite.

Tout copropriétaire domicilié à l'étranger, est tenu de désigner un mandataire, même non propriétaire, ayant son domicile en Suisse, habilité à recevoir valablement toutes les communications de l'administrateur, celles des autres copropriétaires et des autorités, et à le représenter aux assemblées des copropriétaires et lors de la prise de toute décision.

Un copropriétaire peut représenter plusieurs autres copropriétaires.

### Article 33

L'administrateur n'a voix délibérative que s'il est lui-même copropriétaire; dans ce cas, il ne peut cependant participer aux votes portant sur sa réélection ou sur sa gestion.

Le procès-verbal est signé par le président et par le secrétaire nommé par l'assemblée.

Le secrétaire tient en outre une liste des présences indiquant le nom, l'adresse et la valeur de la part de chaque copropriétaire; elle est signée par tous les copropriétaires présents.

Copies de la feuille de présence et du procès-verbal seront adressées à tous les copropriétaires qui en feront la demande.

lig  
AH

**Article 34**

L'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents; en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité.

**Article 35**

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

**Article 36**

L'assemblée des copropriétaires se prononce sur tous les objets concernant les affaires communes aux termes de la loi, de l'acte constitutif ou du présent règlement et pour autant que l'administrateur n'en est pas chargé.

L'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :

1. Nommer l'administrateur et surveiller son activité;
2. Approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
3. Décider les attributions au fonds de rénovation;
4. Donner décharge à l'administrateur;
5. Autoriser l'administrateur à ouvrir une action judiciaire;
6. Désigner un comité ou un délégué;

VG  
AH

7. Désigner un remplaçant de l'administrateur;
8. Etablir un règlement de maison;
9. Etablir un cahier des charges à l'intention de l'administrateur;
10. Trancher les recours contre les décisions de l'administrateur.

### **B. L'administrateur**

#### **Article 37**

L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus et fixe sa rémunération.

L'administrateur peut être copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale; il est rééligible.

Le présent règlement est applicable à l'administrateur pour tout ce qui le concerne. Toutefois, si l'assemblée modifie sans son accord les dispositions se rapportant à ses fonctions, il pourra résilier immédiatement son mandat pour justes motifs.

#### **Article 38**

L'administrateur est seul chargé de la gérance et de l'administration des parties communes, sous réserve des dispositions de l'article 647 chiffre 2 CCS concernant les mesures nécessaires et urgentes.

#### **Article 39**

Il a les attributions fixées par la loi (art. 712s), en particulier :

- assurer la gérance conforme de l'immeuble;
- soumettre à l'assemblée ordinaire des copropriétaires un rapport de gestion et les comptes;

lg  
AH

- soumettre à la même assemblée un budget pour l'année suivante qui détermine également les acomptes à verser;
- répartir les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresser facture, encaisser leurs contributions, gérer et utiliser correctement les fonds qu'il détient;
- veiller à l'établissement, la tenue correcte et la conservation des livres, procès-verbaux et registres de la communauté;
- exécuter les décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- prendre toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage;
- faire appliquer le règlement.

Il a en outre la compétence de faire les actes d'administration plus importants, les travaux nécessaires et les travaux utiles jusqu'à concurrence de Fr. 3'000.--.

#### Article 40

L'administrateur doit contracter les assurances suivantes : incendie et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étages), bris de glaces des parties communes, responsabilité civile du propriétaire d'immeuble et accidents professionnels du concierge.

#### Article 41

La gérance des locaux communs, en cas d'une éventuelle location, est assurée par l'administrateur; les contrats de location doivent être conformes à l'usage.

*[Handwritten signatures and initials]*  
vg  
AH  
H.

**Article 42**

Pour assurer le service de l'immeuble, l'administrateur engage un concierge dont le contrat de travail, établi sur la base du contrat collectif, se renouvelle d'année en année.

Le cahier des charges incombant au concierge sera dressé selon les normes d'usage.

**Article 43**

L'administrateur doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires. Il utilise un compte bancaire et un compte de chèques postaux pour les mouvements de fonds intéressant la communauté.

**Article 44**

Sauf en procédure de poursuite, l'administrateur doit obtenir l'autorisation de la majorité de l'assemblée des copropriétaires pour représenter la communauté en qualité de défendeur ou de demandeur dans un procès.

A moins que l'action ne soit dirigée contre un autre copropriétaire, l'administrateur doit agir en justice au nom de la communauté si deux copropriétaires au moins s'engagent à en supporter les risques financiers et font l'avance des frais; les dépens et indemnités obtenus leur seront acquis.

Dans ce dernier cas, si l'issue du procès profite à tous les copropriétaires, par exemple par la réparation d'un dommage causé à l'immeuble, les frais non couverts par les dépens alloués seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata de la valeur de leurs parts, mais dans la mesure seulement où ils ne dépassent pas la valeur des avantages obtenus.

**Article 45**

L'administrateur doit renseigner les copropriétaires qui en font la demande sur les questions d'intérêt commun et leur permettre de consulter les comptes et les dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble.

Handwritten initials and marks: "LIG" and "AH" with arrows pointing to the right.

**Article 46**

Dans un délai de 14 jours, le copropriétaire touché par une décision prise par l'administrateur peut recourir à l'assemblée des copropriétaires. Celle-ci décide définitivement sur le recours.

**VI. DIVERS**

**Article 47**

Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de parts ainsi qu'aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation.

Le cessionnaire sera tenu solidairement avec le cédant au paiement des contributions communes de l'année en cours.

Le copropriétaire qui aliène sa propriété par étages ou la grève d'un droit d'usufruit ou d'habitation, doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

**Article 48**

Tout copropriétaire doit donner connaissance à l'acquéreur de sa part ou d'un droit réel sur celle-ci, tel un droit d'habitation ou d'usufruit, des dispositions du règlement, en particulier de celles qui ne seraient pas encore mentionnées au Registre foncier, ainsi que des décisions du juge ou de l'assemblée pouvant entraîner des obligations à sa charge. Il répond personnellement et exclusivement, vis-à-vis de l'acquéreur, du dommage qui pourrait résulter pour ce dernier de l'omission de cette prescription.

**Article 49**

Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral, composé conformément aux règles du Code fribourgeois de procédure civile, tous litiges pouvant naître entre eux au sujet du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires. Le tribunal arbitral siègera à Fribourg et fera application exclusive du droit suisse.

lg  
AH

**Article 50**

Les copropriétaires, leurs ayants-droit et l'administrateur déclarent faire élection au domicile spécial attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal civil de la Sarine, à Fribourg.

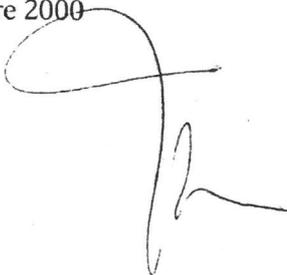
**Article 51**

Pour tous les cas non prévus dans le présent règlement, les dispositions du CCS et du droit suisse en général sont applicables.

**Article 52**

Toutes modifications du présent règlement seront mentionnées au Registre foncier par les soins de l'administrateur.

Fribourg, le 13 septembre 2000



A. Herrera

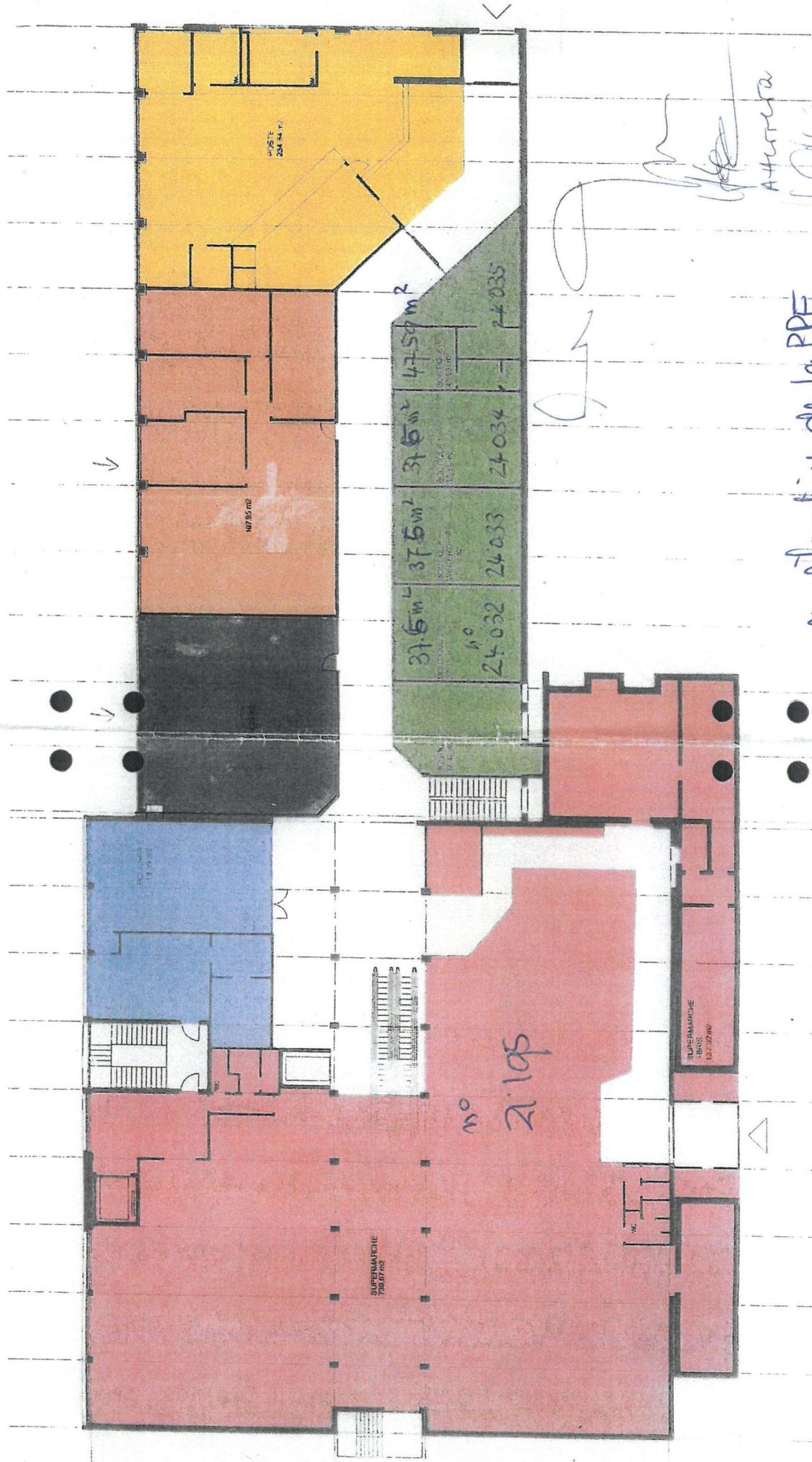




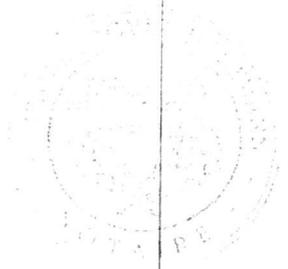
4751/3

Calcul des M<sup>2</sup>

- 100 % DES MURS A L'INTERIEUR DES LOTS
- 50 % DES MURS DE SEPARATION ENTRE LES LOTS
- 50 % DES MURS OF FACADE
- SURFACE NETTE INTERIEURE DANS LES ABRIS



modification de la PPE  
datée du 13.9.2000



*Handwritten signature or initials.*

1187968  
 Journal n° 131  
 Réquisition reçue le  
 12 MAI 2014  
 à 15 heures

Min. 3'692  
 Rép. 4'240  
 1.

## MODIFICATIONS D'UNE PROPRIETE PAR ETAGES

du 29 avril 2014

Devant Me **JEAN-LUDOVIC HARTMANN**, notaire résidant à Fribourg,  
 comparaissent : \_\_\_\_\_

**Marles-Schlatter AG**, avec siège à 2543 Lengnau bei Biel,  
 Pleutenenstrasse 8 (CH-217.0.138.290-2), représentée aux fins  
 des présentes par Monsieur **Ulrich SCHMID**, de et à Riggisberg,  
 habile à engager la société par sa signature individuelle, en sa  
 qualité d'administrateur unique, ainsi qu'il appert des inscriptions  
 faites au Registre du commerce Jura bernois-Seeland, au nom de  
 qui agit Madame **Anne SCHÖPFER**, née Duc le 13 juin 1956,  
 épouse d'Emmanuel, originaire de Escholzmatt/LU, secrétaire,  
 domiciliée à 1475 Forel, Impasse de la Grangette 19, en vertu de  
 procuration du 15 avril 2014, pièce ici produite et qui demeurera  
 annexée à la minute des présentes ; \_\_\_\_\_

lequel se déclarant libre de ses droits et habile à contracter,  
 s'étant légitimé par la production d'une pièce d'identité idoine;



laquelle

après avoir préalablement exposé : \_\_\_\_\_

- que la société Marles Schlatter AG est propriétaire de l'immeuble art.PPE 21197  
ci-après désigné : \_\_\_\_\_

Immeuble: **PPE Fribourg/21197**

Bureau: Registre foncier de la Sarine, Rue Joseph-Piller 13, 1700 Fribourg  
Registre Foncier: Fédéral(e)  
Mensuration: Fédéral(e)  
Indication(s):

**Etat descriptif de l'immeuble:**

Commune: 2196.11 Fribourg  
Numéro d'immeuble: 21197  
Immeuble de base: B-F fri/10212  
Quote-part: 7313/100000  
Droit exclusif: lot n° 10 local commercial, atelier, dépôt 10A, WC 10B, local, abri, au rez-de-Levant  
Immeuble dépendant:  
Observation(s):

**Propriété:**

Propriété individuelle  
Marles-Schlatter AG, Lengnau bei Biel 02.04.2003 2003/1702/0, Achat

**Mentions:**

17.11.1978 122107	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, ID.1999/005435	13.12.1978 122449 02.07.1997 239768 22.09.2000 2000/4751/0
----------------------	--	---

**Servitudes:**

21.07.1983 145224	C/D Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente, ID.1999/012212 à ch. et en fav.de: Fribourg/24032 à ch. et en fav.de: Fribourg/24033 à ch. et en fav.de: Fribourg/24034 à ch. et en fav.de: Fribourg/24035 à ch. et en fav.de: Fribourg/24036 à ch. et en fav.de: Fribourg/24037 à ch. et en fav.de: Fribourg/21198 à ch. et en fav.de: Fribourg/21188 à ch. et en fav.de: Fribourg/21189 à ch. et en fav.de: Fribourg/21190 à ch. et en fav.de: Fribourg/21191 à ch. et en fav.de: Fribourg/21192 à ch. et en fav.de: Fribourg/21193 à ch. et en fav.de: Fribourg/21194 à ch. et en fav.de: Fribourg/21195
----------------------	---

à ch. et en fav.de: Fribourg/21196  
à ch. et en fav.de: Fribourg/24029  
à ch. et en fav.de: Fribourg/24030  
à ch. et en fav.de: Fribourg/24031  
à ch. et en fav.de: Fribourg/24429

**Charges foncières:**

- Aucune -

**Annotations:** (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

- Aucune -

**Droits de gages immobiliers:**

17.11.1978 Rang 1, Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 200'000.00, RF no 102836  
122106 du 23.8.1973, Intérêt max. 7,5%, Annotations: Profite des cases libres.  
ID 2000/010941  
Créancier-porteur Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg 11.11.2011  
2011/6676/0

L'immeuble de base est désigné comme suit : \_\_\_\_\_

Immeuble: **Bien-fonds Fribourg/10212**

Bureau: Registre foncier de la Sarine, Rue Joseph-Piller 13, 1700 Fribourg  
Registre Foncier: Fédéral(e)  
Mensuration: Fédéral(e)  
Indication(s):

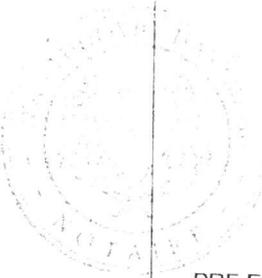
**Etat descriptif de l'immeuble:**

Commune: 2196.11 Fribourg  
Numéro d'immeuble: 10212  
Adresse(s): Route de Beaumont  
Autre(s) plan(s): 83  
No plan:  
Surface: 4'155m2, Mensuration fédérale  
Mutation:  
Nature: Place (revêtue)  
Surface verte  
Haie  
Bâtiment(s): Bâtiment administratif, No ECAB 8  
Route de la Gruyere 8  
Bâtiment administratif, No ECAB 16  
Route de Beaumont 16  
Habitation collective (partiel), No ECAB 14  
Route de Beaumont 14  
Couvert, No ECAB 16a  
Route de Beaumont 16a

Immeuble dépendant:  
Mention mens. officielle:  
Observation(s):

**Propriété:**

PPE Fribourg/21188 pour 7943/100000 17.11.1978 122106, Constitution de PPE  
02.07.1997 239768, Modification de PPE  
PPE Fribourg/21189 pour 4987/100000 17.11.1978 122106, Constitution de PPE



PPE Fribourg/21190 pour 4020/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/21191 pour 3154/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/21192 pour 1539/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/21193 pour 4652/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/21194 pour 2644/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/21195 pour 23545/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/21196 pour 4421/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/21197 pour 7313/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/21198 pour 12280/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/24029 pour 773/100000	22.09.2000 2000/4751/0, Modification de PPE
PPE Fribourg/24030 pour 1293/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/24031 pour 836/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/24032 pour 838/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/24033 pour 838/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/24034 pour 838/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/24035 pour 1063/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/24036 pour 5245/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
PPE Fribourg/24037 pour 8070/100000	02.07.1997 239768, Modification de PPE
PPE Fribourg/24429 pour 3708/100000	17.11.1978 122106, Constitution de PPE
	02.07.1997 239768, Modification de PPE
	22.09.2000 2000/4751/0, Modification de PPE

**Mentions:**

17.11.1978	Droits de gage sur les étages, ID.1999/005436	
122106		
17.11.1978	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE,	13.12.1978 122449
122107	ID.1999/005435	02.07.1997 239768
		22.09.2000
		2000/4751/0

**Servitudes:**

27.08.1974	C Droit de construire, d'exploiter et d'entretenir une station transformatrice, ID.1999/005438	
106117		En faveur de: Groupe E SA, Fribourg
		08.03.2006

2006/1278/0

- 16.07.1975  
108950
- C Passage à pied, ID.1999/005439  
En faveur de: Fribourg/10208  
En faveur de: Fribourg/10209  
En faveur de: Fribourg/10210  
En faveur de: Fribourg/10211  
En faveur de: Fribourg/10213  
En faveur de: Fribourg/10214
- 16.07.1975  
108950
- C Passage à pied et pour tous véhicules légers, ID.1999/005441  
En faveur de: Fribourg/10209  
En faveur de: Fribourg/10210  
En faveur de: Fribourg/10211  
En faveur de: Fribourg/10213  
En faveur de: Fribourg/10214
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied, ID.1999/005482  
A la charge de : Fribourg/10210
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied et pour tous véhicules légers, ID.1999/005484  
A la charge de : Fribourg/10210
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied et pour tout véhicule légers, ID.1999/004297  
A la charge de : Fribourg/10214
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied, ID.1999/004302  
A la charge de : Fribourg/10213
- 16.07.1975  
108950
- D Passage et stationnement pour piétons, véhicules à moteur, autres véhicules légers et cycles, ID.1999/004303  
A la charge de : Fribourg/10213
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied, ID.1999/004308  
A la charge de : Fribourg/10211
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied et pour tous véhicules légers, ID.1999/004309  
A la charge de : Fribourg/10211
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied et pour tous véhicules légers, ID.1999/004316  
A la charge de : Fribourg/10209
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied, ID.1999/004315  
A la charge de : Fribourg/10209
- 16.07.1975  
108950
- D Passage à pied, ID.1999/004320  
A la charge de : Fribourg/10208
- 04.12.1978  
122310
- D Passage à pied pour accéder à la chaufferie, ID.1999/004311  
A la charge de : Fribourg/10211
- 04.12.1978  
122310
- D Droit à la centrale thermique avec clauses accessoires, ID.1999/004312  
A la charge de : Fribourg/10211

29.10.1984 V.  
22357

29.10.1984 V.  
22358

04.12.1978 122310	C/D	Conduites de chauffage et d'eau chaude, ID.1999/005487 à ch. et en fav.de: Fribourg/10210 à ch. et en fav.de: Fribourg/10211 à ch. et en fav.de: Fribourg/10213 à ch. et en fav.de: Fribourg/10309	
21.07.1983 145223	D	Interdiction d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire, ID.1999/004305 A la charge de: Fribourg/10213	29.10.1984 V. 22357
21.07.1983 145223	D	Interdiction d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire, ID.1999/005489 A la charge de: Fribourg/10210	
21.07.1983 145223	D	Interdiction d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire, ID.1999/005242 A la charge de: Fribourg/10309	
01.03.1984 NM	C	Empiètement des blacons et sauts de loup du bâtiment assurance n° 14, ID.1999/005445 En faveur de: Fribourg/10214	
22.05.1984 150227	C	Câble électrique, ID.1999/005443 En faveur de: Groupe E SA, Fribourg	08.03.2006 2006/1278/0
02.07.1997 239768	C	Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 4 places de parc n° 28, 29, 30 et 31, selon plan spécial, ID.1999/005448 En faveur de: Fribourg/21188	
02.07.1997 239768	C	Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 3 places de parc n° 33, 39 et 40, selon plan spécial, ID.1999/005451 En faveur de: Fribourg/21190	
02.07.1997 239768	C	Droit d'usage exclusif et d'accès sur la place de parc n° 32, selon plan spécial, ID.1999/005452 En faveur de: Fribourg/21194	
02.07.1997 239768	C	Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 8 places de parc n° 1, 2, 22, 23, 24, 25, 26 et 27, selon plan spécial, ID.1999/005453 En faveur de: Fribourg/21198	
22.09.2000 2000/4751/0	C	Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 2 places de parc n° 15 et 16, selon plan spécial, ID.2001/000620 En faveur de: Fribourg/21196	
22.09.2000 2000/4751/0	C	Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 12 places de parc n° 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 17, 18, 19, 20, 21, selon plan spécial, ID.2001/000621 En faveur de: Fribourg/24037	
22.09.2000 2000/4751/0	C	Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 4 places de parc n° 3, 4, 5 et 41, selon plan spécial, ID.2001/000622 En faveur de: Fribourg/24429	

**Charges foncières:**

- Aucune -

**Annotations:** (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

- Aucune -

**Droits de gages immobiliers:**

- Aucun -

La désignation des immeubles est conforme à deux extraits du Registre foncier de la commune de Fribourg, délivrés à Fribourg le 25 avril 2014, signés Bertrand Renevey, Conservateur, pièces ici produites et ci-annexées. \_\_\_\_\_

- qu'en date du 26 septembre 2012 l'assemblée des copropriétaires de la PPE Beaumont Centre, à Fribourg, a décidé à l'unanimité de procéder au partage du lot no 10 art.PPE 21'197 de Fribourg, soit 7313/100'000 ci-dessus décrit en deux lots, soit l'un de 5187/100'000 (lot no 10.1) et l'autre de 2126/100'000 (lot no 10.2); \_

requiert le notaire soussigné de recevoir en la forme authentique les modifications de PPE suivantes : \_\_\_\_\_

### **I. Partage du lot no 10 art.PPE 21'197 de Fribourg**

La comparante déclare partager le lot no 10 art.PPE 21'197 de Fribourg, soit 7313/100'000 ci-dessus décrit en deux lots, soit l'un de 5187/100'000 (lot no 10.1) et l'autre de 2126/100'000 (lot no 10.2). \_\_\_\_\_

La comparante se réfère au plan établi par Mathilde Architecture joint au présent acte sur lequel le lot no 10.2 d'une surface de 98.32 m<sup>2</sup> est teinté de couleur bleue, hachuré noir. Le lot no 10.1 d'une surface de 229.10 m<sup>2</sup> figurant sur le même plan est teinté de couleur bleue. \_\_\_\_\_

Le nouvel état des quotes-parts de copropriété ci-dessus ressort du tableau et des plans des locaux. Un exemplaire des plans est déposé au Registre foncier en même temps que les expéditions du présent acte. \_\_\_\_\_

### **II. Constitution d'une servitude foncière**

La comparante constate qu'avec la division du lot no 10 l'unité WC d'une surface de 3.1 m<sup>2</sup> est attribuée au lot no 10.2. Elle constitue dès lors en faveur du lot no 10.1 (art.PPE 21'197-01) et à charge du lot no 10.2 (art.PPE 21'197-02) une servitude

d'usage des WC à la teneur suivante : « Droit d'usage des WC en faveur de Fribourg art.PPE 21'197-01 et à charge de Fribourg art.PPE 21'197-02 ». \_\_\_\_\_

Les frais de maintenance, d'entretien et de réparation seront supportés à raison d'un tiers par le fonds servant et de deux tiers par le fonds dominant. \_\_\_\_\_

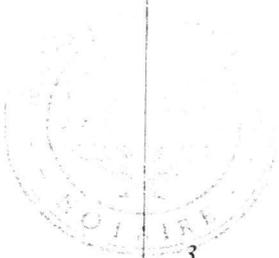
### III. Mise à jour du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE

Se référant à l'acte constitutif de la propriété par étages, notarié Jean-Aloys Andrey, notaire à Fribourg Minute no 11'053 du 10 novembre 1978 et aux modifications d'une propriété par étages, notariées Jean-Ludovic Hartmann, notaire à Fribourg Minute no 1'899 du 1<sup>er</sup> juillet 1997 et Minute no 2'206 du 13 septembre 2000, la comparante, déclare modifier le tableau de répartition et l'adopter ainsi qu'il suit : \_\_\_\_\_

#### Article 2 :

Conformément au tableau de répartition ci-après reproduit, le bâtiment est divisé, sous le régime de la propriété par étages (PPE) en **22 (vingt deux)** unités PPE distinctes, érigées chacune en immeuble distinct, immatriculées au Registre foncier sous n° 21'188 à 21'198, 24'029 à 24'037 et 24'429.

<i>Lot n° couleur du plan</i>	<i>Art. PPE</i>	<i>Niveau</i>	<i>Surface</i>	<i>o/oo</i>	<i>Désignation</i>
<i>1 brun</i>	<i>21'188</i>	<i>Rez-de- Beaumont</i>	<i>355.67</i>	<i>79.43</i>	<i>Local commercial, actuellement Restaurant "Le Bistrot" avec établissement public, salle à manger, économat sanitaire avec <b>Dépendances</b> au 2<sup>ème</sup> sous-sol : Dépôts et Dépôts- abris n° 1A.</i>
<i>2 violet</i>	<i>21'189</i>	<i>Rez-de- Beaumont</i>	<i>223.30</i>	<i>49.87</i>	<i>Local commercial, actuellement Boulangerie avec magasin et arrière- magasin, <b>Dépendances</b> au 2<sup>ème</sup> sous-sol : Laboratoire 2A et sanitaire 2B</i>



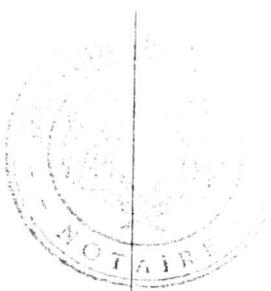
3 gris	21'190	Rez-de- Beaumont	179.98	40.20	Local commercial, actuellement Pharmacie avec magasin et arrière magasin, sanitaire <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol : Dépôt n° 3A.
4 brun	21'191	Rez-de- Beaumont	141.24	31.54	Local commercial avec magasin
5 orange	21'192	Rez-de- Beaumont	68.89	15.39	Local commercial, actuellement banque avec bureau, sanitaire
6 vert	21'193	Rez-de- Beaumont	208.33	46.52	Local commercial, actuellement magasin et <b>Dépendance</b> au Rez-de Beaumont : WC n° 6A
7 bleu	21'194	Entresol	118.39	26.44	Local commercial, actuellement boucherie avec frigos
8 rouge	21'195	Entresol	1'054.22	235.45	Local commercial, actuellement Supermarché <b>Dépendances</b> au 2ème sous-sol : Dépôt, local, machines et frigos n° 8A
9 orange	21'196	Entresol	197.95	44.21	Local commercial, actuellement bureau

Les lots 10.1 et 10.2 qui suivent sont issus de la division du lot 10 (ancien état) :

10.1 bleu	<sup>21'197</sup> 21'197-01	Rez-de- Levant	229.10	51.87	Local commercial, actuellement atelier dépôt 10.2, local, abri
10.2 Bleu hachuré noir	<sup>24'416</sup> 21'197-02	Rez-de- Levant	98.32	21.26	Local commercial, actuellement atelier dépôt 10.1, WC, local.

Le lot 22 qui suit est issu du partage des lots n° 9 et 10 (anciens états) :

22 gris-vert	24'429	Entresol	166.04	37.08	Local commercial, Dépendance : dépôt au 2ème sous-sol
11 rouge	21'198	Rez-de- Levant	549.84	122.80	Local commercial, actuellement salles de musique, bureau et WC - dépôt et réduit 11A
13 jaune	24'036	Entresol	234.84	52.45	Local commercial, actuellement bureau de poste



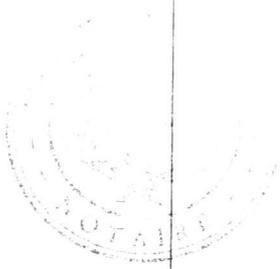
14 vert	24'031	Entresol	37.42	8.36	Local commercial, actuellement boutique n°1
15 vert	24'032	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique n°2
16 vert	24'033	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique n°3
17 vert	24'034	Entresol	37.51	8.38	Local commercial, actuellement boutique n°4
18 vert	24'035	Entresol	47.59	10.63	Local commercial, actuellement boutique n°5
19 jaune	24'037	Rez-de- Levant	361.33	80.70	Local commercial, actuellement bureau et dépôt
20 orange	24'030	Rez-de- Levant	57.90	12.93	Dépôt
21 rouge	24'029	Toiture	34.61	7.73	Local commercial, actuellement bureau
<b>TOTAUX</b>			4'477.49	1'000.00	

Le reste des dispositions de l'article 2 demeure inchangé. \_\_\_\_\_

**VI. A. REPARTITIONS SPECIALES**

**Article 23**

Les frais de chauffage central, ainsi que la production de l'eau chaude, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement aux volumes des parts de copropriété, selon le tableau ci-après : \_\_\_\_\_



N° lots	o/oo	Chauffage points	Ventilation points	Chauf. + vent. points	part en %
Lot n° 1	79.43	17'155	42'805	59'960	13.27
Lot n° 2	49.87	10'671	16'761	27'432	6.07
Lot n° 3	40.20	11'332	23'321	34'653	7.67
Lot n° 4	31.54	10'967	24'777	35'744	7.91
Lot n° 5	15.39	3'949	12'390	16'339	3.62
Lot n° 6	46.52	13'688	21'862	35'550	7.87
Lot n° 7	26.44	4'263	18'220	22'483	4.98
Lot n° 8	235.45	26'547	33'739	60'286	13.34
Lot n° 9	44.21	13'412	16'778	30'190	6.68
Lot n° 10.1	51.87	4'669	0	4'669	1.04
Lot n° 10.2	21.26	1'914	0	1'914	0.42
Lot n° 11	122.80	23'633	0	23'633	5.23
Lot n° 13	52.45	19'262	20'406	39'668	8.78
Lot n° 14	8.36	2'489	3'280	5'769	1.28
Lot n° 15	8.38	1'394	3'280	4'674	1.03
Lot n° 16	8.38	1'394	3'280	4'674	1.03
Lot n° 17	8.38	1'394	3'280	4'674	1.03
Lot n° 18	10.63	3'136	4'372	7'508	1.66
Lot n° 19	80.70	12'826	0	12'826	2.84
Lot n° 20	12.93	1'828	0	1'828	0.40
Lot n° 21	7.63	0	0	0	0.00
Lot n° 22	37.08	7'742	9'686	17'428	3.85

Le lot n° 12 (cabine transformatrice EEF) a été supprimé et incorporé aux parties communes.

Le reste des dispositions de l'article 23 demeure inchangé.



#### IV. Consentement des copropriétaires

Réunis en assemblée générale le 26 septembre 2012 les copropriétaires représentant 1000%, soit toutes les parts de copropriété ont accepté le présent partage du lot no 10 en deux lots, art.PPE 21'197-01 et 21'197-02, conformément à l'art. 712<sup>e</sup> II CCS. \_\_\_\_\_

La comparante se réfère au texte soumis à l'assemblée et à l'extrait du procès-verbal joint au présent acte. \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

Les frais du présent acte, les droits d'enregistrement et les émoluments du Registre foncier sont supportés par la comparante. \_\_\_\_\_

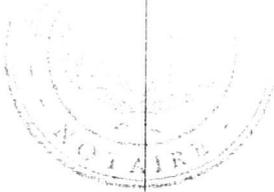
Il sera délivré deux expéditions du présent acte destinées l'une au Registre foncier à titre de pièce justificative et l'autre à la comparante à titre de moyen de preuve. \_\_\_\_\_

#### DONT ACTE

fait et passé en mon étude, boulevard de Pérolles 7, à Fribourg, où l'instrumentation se déroule sans interruption et en présence de toutes les personnes participant à l'acte. Celui-ci est lu en entier par moi à la comparante qui, immédiatement après en avoir approuvé le texte comme étant l'expression exacte et complète de sa volonté, le signe à la minute avec moi notaire, le vingt-neuf avril deux mille quatorze à dix-sept heures et quinze minutes. \_\_\_\_\_

*bulmann*

*Philippe Schepfer*



### REQUISITION D'INSCRIPTION

La comparante requiert le Conservateur du Registre foncier de la Sarine de procéder aux inscriptions résultant du présent acte, à savoir : \_\_\_\_\_

- inscription et immatriculation des deux nouvelles unités PPE 21197-01, lot n° 10.1 de 5187/100'000 et 21197-02, lot n° 10.2 de 2126/100'000, annulant et remplaçant l'actuelle unité PPE 21197; \_\_\_\_\_  
*21197*
- mention de la mise à jour du règlement sur l'article de base 10'212 ainsi que sur les unités PPE; \_\_\_\_\_  
*21197*
- inscription de la servitude foncière d'usage des WC : « Droit d'usage des WC en faveur de Fribourg art.PPE 21'197-01 et à charge de Fribourg art.PPE 21'197-02 ». \_\_\_\_\_  
*21197*

*Palumani*

*Domine Schreyer*





**PPE BEAUMONT CENTRE (Beaumont 16 / Gruyère 8) –  
FRIBOURG**

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE**

Date : Mercredi 3 novembre 2021 à 17h00.  
Lieu : Rte de Beaumont 16, 1700 Fribourg, Locaux de la Landwehr.  
Administrateur : Régie de Fribourg SA, représentée par M. Romain Rossier, lequel préside l'assemblée et tient le procès-verbal.

M. Romain Rossier salue les personnes présentes et remercie la musique Landwehr pour leur accueil.

**1. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE**

8 copropriétaires sur 11, respectivement 813.63 %, sont présents ou représentés. Le quorum est atteint et l'Assemblée peut valablement délibérer.

**2. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 31 JUIN 2021**

Le procès-verbal, envoyé à chaque copropriétaire, ne fait l'objet d'aucune remarque et est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents.

**3. SITUATION DES ENCAISSEMENT DES ACOMPTE DE CHARGES ET VALIDATION DU MONTANT DÛ PAR LE COPROPRIÉTAIRE HOTSPOT IMMO SA**

L'administrateur rappelle l'annulation de l'assemblée générale ordinaire 2020 en raison de la pandémie mondiale de Covid-19. Conformément à l'art. 6b de l'Ordonnance 2 Covid-19, en vigueur à ce moment, l'administrateur a demandé aux copropriétaires d'exercer leurs droits sous forme écrite, selon le courrier du 4 juin 2020.

Le protocole de recueil des votes écrits entérine le montant du budget 2021 de CHF 299'000.00.

Selon le tableau de répartition du budget de CHF 299'000.00, l'acompte mensuel dû pour les 11 lots propriétés de Hotspot Immo SA est de CHF 10'625.95 ; les acomptes de charges relatives aux 11 places de parc extérieures, sur lesquelles Hotspot Immo SA est au bénéfice de servitudes, ont été fixés à CHF 468.60 par an.

Le montant dû par Hotspot Immo SA, à ce jour, 3 novembre 2021 est de :

- CHF 116'885.45 : acomptes de charges de janvier à novembre 2021 pour les 11 lots propriétés de Hotspot Immo SA ;
- CHF 429.55 : acomptes de charges de janvier à novembre 2021 pour les 11 places de parc extérieures en servitudes ;
- CHF 117'315.00 : acomptes dus ;
- -CHF 1'142.00 : décompte 2020 en faveur de Hotspot Immo SA ;
- CHF 60.00 : frais avancé par l'administrateur dans la procédure de poursuite ;
- CHF 116'233.00 : montant dû par Hotspot Immo SA au 3 novembre 2021.

L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés valide à l'unanimité le montant dû par Hotspot Immo SA.

4. **POUVOIR À L'ADMINISTRATEUR D'AGIR EN JUSTICE AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA PPE « BEAUMONT-CENTRE » - ART. 10'212 RF DE LA COMMUNE DE FRIBOURG, POUR OBTENIR LE PAIEMENT DES ACOMPTES DE CHARGES IMPAYÉS DU COPROPRIÉTAIRE HOTSPOT IMMO SA ET PRISE EN CHARGE PAR LA COPROPRIÉTÉ DES FRAIS RELATIFS**

L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés donne à l'unanimité pouvoir à l'administrateur d'agir en justice au nom et pour le compte de la PPE « Beaumont-Centre » - art. 10'212 RF de la commune de Fribourg, pour obtenir le paiement des acomptes de charges impayés du copropriétaire Hotspot Immo SA et accepte la prise en charge des frais relatifs, qui dans la mesure du possible, seront refacturés à Hotspot Immo SA.

5. **POUVOIR À L'ADMINISTRATEUR DE REQUÉRIR L'INSCRIPTION D'UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE DANS LE CONTENTIEUX AVEC LE COPROPRIÉTAIRE HOTSPOT IMMO SA ET PRISE EN CHARGE PAR LA COPROPRIÉTÉ DES FRAIS RELATIFS**

*Arrivée à 17h15 de M. Burkhalter pour Quadro AG : Dès lors, 9 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés, totalisant un coefficient de 938.54 0/00.*

L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés donne à l'unanimité pouvoir à l'administrateur de requérir l'inscription d'une hypothèque légale dans le contentieux avec le copropriétaire Hotspot Immo SA et accepte la prise en charge des frais relatifs, qui dans la mesure du possible, seront refacturés à Hotspot Immo SA.

M. Seeger, reconnaît le montant dû et explique que son retard dans le paiement des acomptes de charges provient d'un manque de liquidités au sein de la société Hotspot Immo SA provoqué par deux gros débiteurs. M. Seeger annonce aux personnes présentes que le montant dû sera réglé dans un délai de 10 jours. Sur demande de M. Burkhalter, l'administrateur précise que la procédure n'est pas suspendue par cette affirmation.

En cas de paiement, l'administrateur s'engage à demander immédiatement la radiation de l'hypothèque légale inscrite sur les lots de Hotspot Immo SA.

6. **TRAVAUX DE RÉNOVATION ET FINANCEMENT**

Le comité « rénovation » formé lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2021 s'est réuni à trois reprises : le 15 juillet, le 9 septembre et le 7 octobre. L'objectif du comité est la réflexion et l'établissement de différentes variantes de travaux de rénovation.

Les discussions sur le projet présenté par Hotspot Immo SA représentée par M. Seeger ont vite été arrêtées, se heurtant à l'art. 28 al. 5 RAU qui indique que les travaux de construction destinés exclusivement à embellir l'immeuble, à en améliorer l'aspect ou à en rendre plus aisé l'usage ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

S'agissant de travaux d'entretien courant et nécessaires, le comité a décidé d'entreprendre dans le cadre du budget de fonctionnement 2021 et 2022 :

1. le nettoyage de la façade côté Nord et Ouest et le démontage du bandeau « Beaumont-Center » selon l'offre de Honegger de CHF 3'634.90 ;
2. la peinture de la façade côté Gruyère 8 selon l'offre de Mabec de CHF 5'835.10 ;
3. l'installation d'un totem de signalisation côté Route de la Gruyère 8 selon l'offre de Sciboz Tlmbres/Gravure d'un montant de CHF 4'483.55 ;
4. l'assainissement du joint d'entrée côté Gruyère 8 selon l'offre de Bétosan de CHF 930.90 ;
5. l'installation d'un grillage sur les deux premiers étages des escaliers de secours métallique côté ouest du bâtiment selon offre de Recupair d'un montant de CHF 4'900.00.

**L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés valide à l'unanimité les travaux précités.**

#### **6.1. RÉFECTION DU REVÊTEMENT DE SOL CÔTÉ BEAUMONT 16**

L'offre de WALO pour la réfection du revêtement de sol côté Beaumont 16 se monte à CHF 16'486.30.

M. Gassmann précise qu'il s'agit de la partie gauche de l'entrée, depuis le retour de la terrasse du restaurant jusqu'au magasin de la boulangerie. M. Papaux rappelle la problématique des infiltrations d'eau à cet endroit.

**L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés accepte à l'unanimité les travaux de réfection du revêtement de sol côté Beaumont 16 selon l'offre de WALO d'un montant de CHF 16'486.30, financés par le fonds de rénovation.**

#### **6.2. NETTOYAGE ET RÉFECTION DE LA PEINTURE DE LA MARQUISE CÔTÉ BEAUMONT 16**

L'offre de Mabec pour la réfection de la peinture de la marquise (avant-toit) côté Beaumont 16 se monte à CHF 16'000.00, à noter qu'une partie de ce travail peut être mis à charge de Swiss Life AG.

**L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés accepte à l'unanimité les travaux de nettoyage et de réfection de la peinture des éléments métalliques de la marquise côté Beaumont 16 selon l'offre de Mabec de CHF 16'000.00, financés par le fonds de rénovation.**

#### **6.3. REMPLACEMENT DU PLAFOND DE LA MARQUISE CÔTÉ BEAUMONT 16**

M. Gassmann estime ces travaux à CHF 25'000.00 et préconise une variante en bois. M. Bozier propose de s'inspirer du plafond du kiosque attenant.

**L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés accepte à l'unanimité les travaux de remplacement du plafond de la marquise côté Beaumont 16 et demande au comité et à l'administrateur d'adjuger le travail à l'entreprise qui présentera l'offre la plus avantageuse. Les travaux seront financés par le fonds de rénovation.**

#### **6.4. INSTALLATION D'UN ÉCLAIRAGE SOUS LA MARQUISE CÔTÉ BEAUMONT 16**

L'installation d'un éclairage sous la marquise est estimée à CHF 7'000.00 par M. Gassmann. Une variante d'un éclairage intégré dans le plafond est privilégiée, M. Gassmann attire cependant l'attention des copropriétaires sur le coût d'une telle installation. Une offre complémentaire sera proposée à Mme et M. Zosso pour l'installation d'un éclairage particulier de la terrasse du restaurant.

**L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés accepte à l'unanimité l'installation d'un éclairage sous la marquise côté Beaumont 16 pour un montant de CHF 7'000.00 environ. Les travaux seront financés par le fonds de rénovation.**

L'administrateur négociera au mieux une participation de Swiss Life AG pour les points 6.1. ; 6.2. ; 6.3. et 6.4.

#### **6.5. REMPLACEMENT DE LA FACADE VITRÉE CÔTÉ BEAUMONT 16**

Le remplacement de la façade vitrée, des portes et des portes automatiques côté Beaumont 16 est devisé à CHF 129'240.00 par CMA.

**L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés accepte à l'unanimité les travaux de remplacement de la façade vitrée côté Beaumont 16 et demande au comité et à l'administrateur d'adjuger le travail à l'entreprise qui présentera l'offre la plus avantageuse. Les travaux seront financés par le fonds de rénovation.**

M. Seeger revient sur son projet d'agrandissement de l'entrée et de déplacement de l'escalator et souhaite suspendre cette décision jusqu'à la présentation chiffrée de son projet. Après discussion, l'administrateur informe l'Assemblée que cette décision ne sera pas exécutée avant la fin du mois de janvier 2022.

#### **6.6. REMPLACEMENT DES PORTES DE SORTIES DE SECOURS (BENU, LE BISTROT ET LOT EX-DENNER)**

Le remplacement des portes de sorties de secours (Benu, Le Bistrot et du lot ex-Denner) est devisé à CHF 17'232.00 par CMA.

**L'Assemblée des copropriétaires présents ou représentés accepte à l'unanimité les travaux de remplacement des portes de sorties de secours et demande au comité et à l'administrateur d'adjuger le travail à l'entreprise qui présentera l'offre la plus avantageuse. Les travaux seront financés par le fonds de rénovation.**

#### **7. DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES**

##### Chauffage à distance (CAD)

Sur demande de M. Papaux, l'administrateur confirme que le bâtiment est maintenant raccordé au CAD. Le coût total du passage au CAD sera d'environ CHF 150'000.00, financés par le fonds de rénovation.

Reprise du stock de mazout

Le stock de mazout dans la citerne doit encore être vendu au plus offrant. M. Seeger pourrait être intéressé. Le cas échéant, l'administrateur le remercie de lui faire une offre.

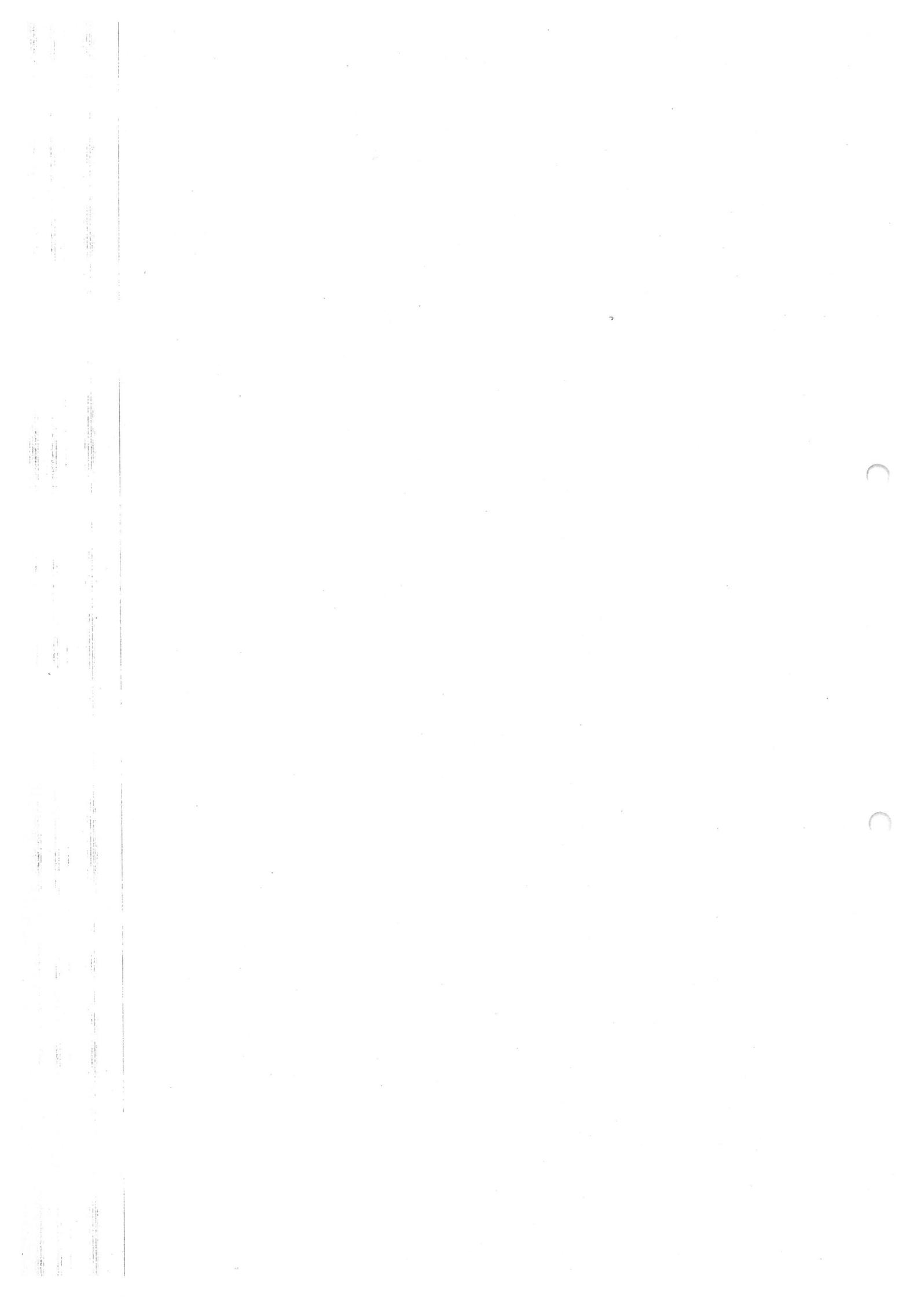
La parole n'étant plus demandée, l'administrateur remercie les personnes présentes et clôt l'assemblée à 18h05.

Le président et secrétaire



Romain Rossier

Annexe : 1 copie de la liste des présences



**PPE BEAUMONT CENTRE (Beaumont 16 / Gruyère 8) FRIBOURG - ART. 10212**  
**LISTE DES PRÉSENCES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 3 NOVEMBRE 2021**

	copropriétaires	Lot	Local	Quote-part	Quote-part totale	SIGNATURE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES OU DES REPRESENTANTS
		RF	n°	o/oo		
1	Immaco SA	24031	14	8.36	8.36	<i>[Signature]</i>
2	ITI Fribourg SA	24429	22	37.08	37.08	
3	HOTSPOT IMMO SA	21191	4	31.54	437.20	<i>[Signature]</i>
		21192	5	15.39		
		21193	6	46.52		
		21195	8	235.45		
		21197	10.1	51.87		
		24029	21	7.73		
		24030	20	12.93		
		24032	15	8.38		
		24033	16	8.38		
		24034	17	8.38		
24035	18	10.63				
4	Musique de Landwehr	21198	11	122.80	122.80	<i>[Signature]</i>
5	Papaux Jean-Marc	21194	7	26.44	26.44	<i>[Signature]</i>
6	Phamacies BENU SA	21190	3	40.20	40.20	
7	Pittet Josette et Jean-Michel	21189	2	49.87	49.87	<i>[Signature]</i>
8	Quadro AG	21196	9	44.21	124.91	<i>[Signature]</i>
		24037	19	80.70		
9	Rexhepi Shaip	24446	10.2	21.26	21.26	
10	Le Bistrot de Beaumont Sàrl	21188	1	79.43	79.43	<i>[Signature]</i>
11	Centre Culturel Albanais	24036	13	52.45	52.45	<i>[Signature]</i>
<b>Total</b>				<b>1000.00</b>	<b>1000.00</b>	