

PPE « LES ESSERTONS »

**REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION
DE L'IMMEUBLE art. 319 de Sévaz
EN PROPRIETE PAR ETAGES**

Le présent règlement d'administration et d'utilisation (dénommé ci-après « règlement ») est adopté pour l'immeuble art. 319 de Sévaz, soumis au régime de la propriété par étages, conformément aux dispositions des articles 712a et suivants du Code civil.

La majorité des copropriétaires, représentant en outre plus de la moitié de la valeur des quotes-parts, peut en tout temps le modifier, sous réserve des droits acquis. Toutefois, les règles concernant la compétence pour procéder aux actes d'administration et aux travaux de construction ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité.

Ce règlement, avec ses modifications éventuelles, est mentionné au Registre foncier. Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, de même que pour tous leurs successeurs en droit. L'acquisition sous quelque forme que ce soit d'une part de copropriété implique nécessairement l'acceptation du règlement.

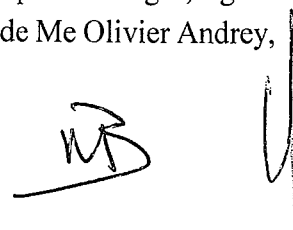
I. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Art. 1

Le présent règlement s'applique à l'immeuble art. 319 de Sévaz.

Art. 2

Sur l'immeuble de base est érigé un bâtiment résidentiel comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage, des combles et des surcombles, conformément aux plans d'étages, signés par le représentant de la comparante et annexés à la minute n° de Me Olivier Andrey,



Notaire à Fribourg et Estavayer-le-Lac.

Dans le cadre du régime de propriété par étages adopté, le bâtiment sera divisé en six unités PPE, érigées chacune en immeuble distinct, immatriculées au Registre foncier sous Nos 319-01, 319-02, 319-03, 319-04, 319-05 et 319-06. Les unités PPE seront constituées de la manière suivante :

Lot	Feuillet	Désignation	Couleur	Quote-part
1	319-01	Appartement 1 de 3,5 pièces, sis au rez-de-chaussée Ouest, avec dépendance cave 3 sise au sous-sol	vert olive	154 / 1'000
2	319-02	Appartement 2 de 3,5 pièces, sis au rez-de-chaussée Est, avec dépendance cave 2 sise au sous-sol	mauve	155 / 1'000
3	319-03	Appartement 3 de 3,5 pièces, sis au premier étage Ouest, avec dépendance cave 1 sise au sous-sol	chair	154 / 1'000
4	319-04	Appartement 4 de 3,5 pièces, sis au premier étage Est, avec dépendance cave 4 sise au sous-sol	rose	155 / 1'000
5	319-05	Appartement duplex 5 de 3,5 pièces, sis au deuxième étage Ouest, avec dépendance cave 5 sise au sous-sol	jaune	190 / 1'000
6	319-06	Appartement duplex 6 de 3,5 pièces, sis au deuxième étage Est, avec dépendance cave 6 sise au sous-sol	vert turquoise	192 / 1'000
				<u>1'000 / 1'000</u>

Handwritten signature and initials, possibly 'NR' followed by a vertical line.

A titre de dépendance, une cave sise au sous-sol, teintée de la même couleur sur le plan, est jointe à chaque appartement.

Les plans d'étages constituent une partie intégrante du présent acte.

II. PARTIES PRIVEES ET PARTIES COMMUNES

A. Les parties privées

Art. 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.

Art. 4

Sont notamment objet du droit exclusif :

- les parois de séparation intérieures en tant qu'elles ne sont pas portantes;
- les sols et les plafonds, excepté les chapes et la dalle brute;
- les fenêtres, les portes, y compris la porte d'entrée de chaque appartement et les stores;
- le revêtement intérieur des parois et les armoires encastrées;
- les installations sanitaires des cuisines, des salles de bain et des toilettes;
- les conduites d'eau, installations de l'électricité et du téléphone, depuis leur point de dérivation à l'exception des conduites passantes des appartements;
- les caves mentionnées à titre de dépendances dans le descriptif, faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif.



Art. 5

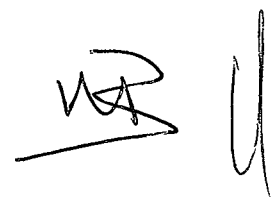
Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires. Toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactly ou devient inexacte par suite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

La subdivision ou la réunion partielle ou totale d'unités PPE est soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

B. Les parties communes

Art. 6

- la totalité du bien-fonds No 319 de Sévaz;
- les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
- les canalisations et chambres de toute sorte;
- les matériaux d'isolation et d'étanchéité;
- les ouvrages et installations qui servent à tous les copropriétaires pour l'usage de leurs locaux;
- les murs et les cloisons séparant les propriétés par étages ou les parties communes des parties privées;
- le local technique, la buanderie, le local du concierge, le local d'électricité ainsi que le local à vélos/poussettes sis au sous-sol;
- les fenêtres et vitrages des parties communes;

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

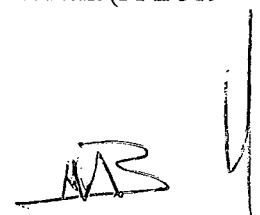
- le hall d'entrée, les paliers d'étage, les couloirs et les portes des parties communes, sis à tous les étages;
- les escaliers et cages d'escaliers;
- l'ascenseur et ses accessoires, y compris la machinerie;
- les terrasses du rez-de-chaussée, sous réserve des servitudes d'utilisation constituées ci-après;
- les places de parc extérieures couvertes, respectivement non couvertes, sous réserve des servitudes constituées ci-après;
- les divers accès extérieurs.

Hormis les terrasses du rez-de-chaussée, les parties communes ne sont pas teintées sur les plans d'étages.

Les droits d'usage exclusifs constitués en vertu du présent règlement demeurent réservés et sont opposables à tous les autres copropriétaires, de même qu'à leurs successeurs en droit.

Bien que juridiquement parties communes:

- le balcon sis au premier étage Ouest (hachuré en chair sur le plan) est réservé à l'usage exclusif du propriétaire du lot 3 qui y accède depuis son appartement (PPE 319-03);
- le balcon sis au premier étage Est (hachuré en rose clair sur le plan) est réservé à l'usage exclusif du propriétaire du lot 4 qui y accède depuis son appartement (PPE 319-04);
- le balcon sis au deuxième étage Ouest (hachuré en jaune sur le plan) est réservé à l'usage exclusif du propriétaire du lot 5 qui y accède depuis son appartement (PPE 319-05);
- le balcon sis au deuxième étage Est (hachuré en vert turquoise sur le plan) est réservé à l'usage exclusif du propriétaire du lot 6 qui y accède depuis son appartement (PPE 319-06);

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'M.B.' followed by a vertical line and a small mark.

les bénéficiaires en supportant également l'entretien et les coûts éventuels de réparation, jusqu'à la couche des dalles de couverture ; l'étanchéité des balcons et des murets les entourant étant supportés par l'ensemble des copropriétaires.

Pour l'emplacement exact des parties communes objet d'un usage exclusif, les comparants se réfèrent au plan du rez-de-chaussée susmentionné.

III. USAGE DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVEES

A. Dispositions générales

Art. 7

Tout copropriétaire est responsable, à l'égard de tout autre copropriétaire 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.

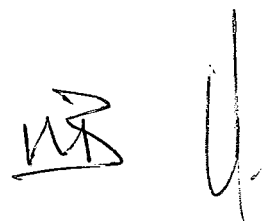
Art. 8

Les unités PPE ne peuvent servir qu'à l'usage auquel elles sont destinées de par leur nature, une décision unanime des copropriétaires demeurant réservée.

En cas de location, l'unité PPE ne saurait être occupée par un nombre de personnes supérieur à celui raisonnablement admissible. En cas d'inobservation, les charges supplémentaires seront supportées par le propriétaire.

Art. 9

L'apposition d'enseignes, de plaques ou d'écriteaux à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments, ainsi que la pose d'antenne parabolique, sur les parties communes ou privées, est soumise à l'autorisation de l'administrateur.

Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are two distinct marks: one that looks like a stylized 'W' or 'V' and another that is a vertical line with a hook at the bottom.

Art. 10

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

Art. 11

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.

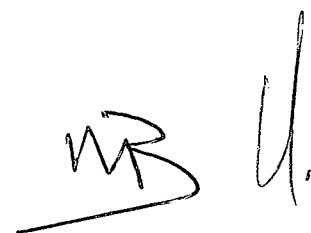
Les copropriétaires respecteront toutes les servitudes grevant la propriété de même que tous les droits d'usage exclusifs prévus dans le présent règlement ou d'éventuels règlements particuliers.

Les dommages causés aux parties et aux 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 les dégâts et d'y remédier, ainsi que pour lui permettre l'étude et la mise à exécution des travaux de restauration ou de transformation de parties communes du bâtiment; il ne peut pour cela exiger aucune indemnité.

Art. 12

L'utilisation des installations communes, notamment des locaux communs, doit être conforme à leur destination. Chaque copropriétaire en use avec soin, sans les soumettre à une contribution anormale.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'MR' followed by a stylized 'U'.

Art. 13

Aucun copropriétaire ne peut encombrer même temporairement les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, les locaux communs 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 sur les parties communes est interdit. L'aménagement de constructions sur dites parties est soumis à la sanction de l'assemblée générale des copropriétaires.

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 des maîtres d'état, et au besoin versera une indemnité à la communauté des copropriétaires.

C. Usage des parties privées

Art. 14

Chaque copropriétaire jouit et dispose librement de ses locaux objet du droit exclusif et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté.

Art. 15

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

- modification à 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.

De toute façon, les modifications prévues ne doivent pas porter atteinte à la solidité des bâtiments ou à leur 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.

Art. 16

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.

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.

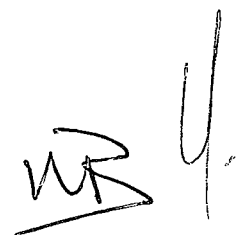
Le copropriétaire reste toujours directement et personnellement responsable de son locataire.

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.

Art. 17

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets et stores seront entretenues et maintenues en bon état par les propriétaires respectifs. Toutefois, leur réfection ou leur peinture fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée à la majorité des copropriétaires.

Le remplacement des stores se fera en même temps pour tout l'immeuble, mais aux frais de chaque copropriétaire, sur décision prise à la majorité de l'assemblée des copropriétaires.



Art. 18

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 de radio 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.

Art. 19

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.

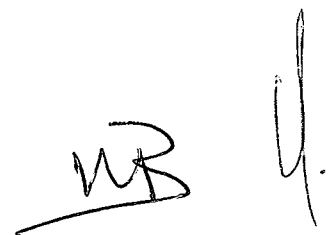
Il veillera notamment à entretenir les conduites d'eau et la robinetterie, et à ne pas dépasser les limites de charge des planchers.

Art. 20

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

Art. 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

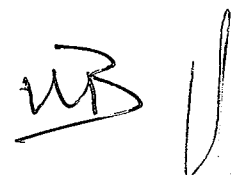
Art. 22

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

Une comptabilité sera établie.

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 installations et ouvrages communs;
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. le salaire du concierge, les frais de nettoyage et d'entretien;
9. les frais d'entretien et de réparation des conduites d'eau, d'électricité, de téléphone, jusqu'au point où elles ne servent plus qu'à l'usage privé des copropriétaires.



Art. 23

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.

Les frais de chauffage, de consommation d'eau et la taxe d'épuration font l'objet d'un décompte spécial établi par l'administrateur en fonction des compteurs individuels installés dans chaque appartement.

Art. 24

Chaque copropriétaire verse mensuellement sur un compte communiqué par l'administrateur une avance sur sa contribution aux charges communes par cent-millième de copropriété, selon un budget à établir par l'administrateur chaque année sur la base de l'exercice précédent (pour le premier exercice selon une estimation de l'administrateur).

Art. 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.

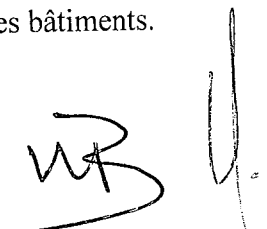
Si les frais effectifs sont inférieurs à ces provisions, l'administrateur en créditera les copropriétaires dans le même délai.

Art. 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 dès le premier exercice 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 contre l'incendie du bâtiment.

Sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires, le fonds de rénovation ne doit plus être alimenté s'il a atteint le 5 % de la valeur d'assurance contre l'incendie des bâtiments.



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, même en cas d'aliénation.

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

Art. 27

Il est dû un intérêt de retard de 5 % sur le montant des avances dues. Après deux trimestres de retard, l'administrateur est tenu de poursuivre le copropriétaire en demeure et de faire valoir les garanties légales.

Art. 28

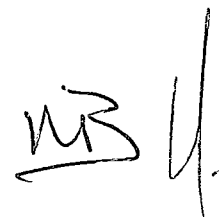
Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble, sauf s'il s'agit d'actes d'administration que chacun d'eux peut faire.

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 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.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials 'MB' followed by a vertical line and a small flourish.

V. ORGANISATION ET COMPETENCES DES ORGANES DE LA COMMUNAUTE

Art. 29

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

A. L'assemblée des copropriétaires

Art. 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 six 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 500 millièmes au moins de l'immeuble.

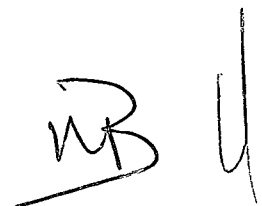
L'assemblée se tient en un lieu situé dans la même localité que l'immeuble, de préférence dans les bureaux de l'administrateur, à moins qu'un copropriétaire ne mette ses propres locaux à disposition.

Art. 31

L'administrateur convoque les copropriétaires par lettre recommandée, adressée à leur domicile 30 jours au moins avant l'assemblée.

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.



Art. 32

Les copropriétaires peuvent se faire représenter aux assemblées par leur conjoint, par un autre copropriétaire ou par une tierce personne ou société. La procuration doit être établie par écrit.

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

Un copropriétaire peut représenter plusieurs autres copropriétaires.

Art. 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.

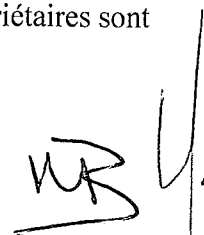
Une copie de la feuille de présence et du procès-verbal sera adressée à tous les copropriétaires qui en feront la demande.

Art. 34

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

Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires sont présents ou représentés.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a vertical line extending downwards.

L'assemblée prend ses décisions à la majorité des millièmes représentés.

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

Art. 35

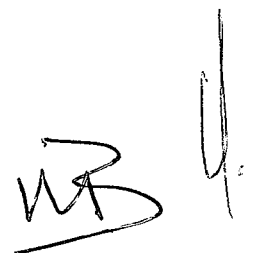
Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

Art. 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 soit pas chargé.

L'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :

1. nommer et remplacer l'administrateur;
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;
7. désigner un remplaçant de l'administrateur;
8. établir un règlement de maison;
9. établir un cahier des charges à l'intention de l'administrateur;

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'WB' followed by a vertical line and a small flourish.

10. trancher les recours contre les décisions de l'administrateur.

B. L'administrateur

Art. 37

L'assemblée élit l'administrateur pour un an ou plus et fixe sa rémunération.

L'administrateur peut être un 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.

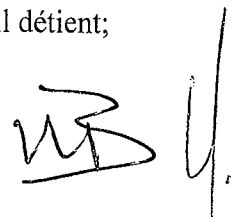
Art. 38

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

Art. 39

L'administrateur a les attributions fixées par la loi (art. 712s CC), en particulier :

- assurer l'administration conforme des parties communes;
- organiser et coordonner les activités de conciergerie;
- soumettre à l'assemblée ordinaire des copropriétaires un rapport de gestion et les comptes;
- 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.

Hormis les montants prévus au budget, 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 5'000.--.

Art. 40

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

Art. 41

Pour assurer le service de l'immeuble, l'administrateur peut engager un concierge et signer le contrat de travail y relatif.

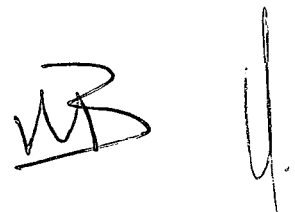
Le cahier des charges incombant au concierge sera dressé selon les normes d'usage.

Art. 42

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

Art. 43

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.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized monogram, possibly 'WB', with a horizontal line underneath. The signature on the right is a vertical, cursive-style signature.

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.

Art. 44

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.

Art. 45

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.

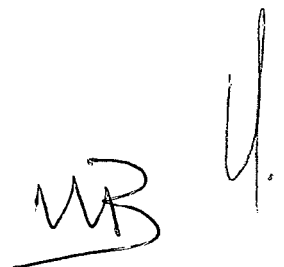
VI. DIVERS

Art. 46

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

Le cédant et le cessionnaire seront tenus solidairement au paiement des contributions 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.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'WB' followed by a vertical line and a small '4'.

Art. 47

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.

Art. 48

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

Art. 49

Les copropriétaires, leurs ayants droit et l'administrateur déclarent faire élection de domicile spécial attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal de la Broye, à Estavayer-le-Lac.

Art. 50

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

Art. 51

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

Estavayer-le-Lac, le 24.09.15



Pour la propriétaire :