

RAPPORT D'ÉVALUATION DES PARCELLES N<sup>OS</sup> 21'191, 21'192, 21'193, 21'195,  
21'197, 24'029, 24'030, 24'032, 24'033, 24'034 ET 24'035 PPE  
DU CADASTRE DE FRIBOURG  
À LA ROUTE DE BEAUMONT 8 ET 16





## MANDAT

L'Office cantonal des faillites, représenté par Monsieur Patrick Dumartheray, Substitut, a donné mandat à la soussignée pour estimer la valeur vénale et la valeur de liquidation des parcelles n<sup>os</sup> 21'191, 21'192, 21'193, 21'195, 21'197, 24'029, 24'030, 24'032, 24'033, 24'034 et 24'035 PPE du cadastre de Fribourg, propriété de Hotspot IMMO AG, dans le processus de la vente forcée.

## OBJET

Il s'agit de 11 lots de propriété par étages dans une copropriété construite en 1975, comprenant des surfaces commerciales et des dépôts ainsi que 7 servitudes pour l'usage exclusif de places de parc extérieures.

## VISITE DES LIEUX

La visite des lieux a eu lieu le 13.04.2022, en présence du mandant.

**NB** A l'exception de la parcelle n° 24'030 et de quelques dépôts de la parcelle n° 21'195 PPE, tous les locaux étaient accessibles lors de la visite.

## RÉFÉRENCES

L'expertise est basée sur les documents remis par le mandant et diverses instances publiques à l'expert. Ces documents sont censés être complets, corrects et correspondre à l'objet de l'expertise à la date de son établissement.

La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur à ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions.

Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

Les bâtiments existants sont supposés avoir été réalisés en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur construction, agrandissement et/ou rénovation.



Cette estimation ne tient pas compte de la forme de propriété (société immobilière), ni de l'impôt latent de liquidation. Elle ne saurait être assimilée à la valeur du capital-actions, d'autres éléments entrant en effet dans sa détermination.

Les immeubles commerciaux peuvent être soumis à la TVA. Il n'est pas tenu compte de cet aspect dans la présente évaluation. Le cas échéant, la TVA serait à rajouter au prix à payer sachant qu'une partie pourrait être récupérée par la suite. Il s'agit toutefois d'un examen à pratiquer par une fiduciaire ou un spécialiste de la TVA dans le contexte global de l'exploitation de l'acheteur.

## VALIDITÉ

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de l'expertise. Toute modification ultérieure d'une ou de plusieurs données, en particulier la fluctuation du marché, un changement des taux hypothécaires ou de l'état locatif, aura une incidence sur les montants estimés, qui devront être réactualisés en conséquence.

Le présent document est destiné à **l'usage exclusif du mandant**. Il ne peut servir de base ou de source de renseignements à des fins autres que celles pour lesquelles l'expert a été mandaté.

## ÉTHIQUE ET DÉONTOLOGIE

La soussignée certifie n'avoir aucun intérêt passé ou actuel, direct ou indirect dans le bien ni dans l'utilisation du résultat de l'analyse. Cette estimation a été réalisée de façon indépendante conformément aux règles professionnelles de déontologie et d'éthique.

## SOURCES DE L'ESTIMATION

Les documents examinés et les instances consultées sont signalés à la fin du présent rapport, à la page 23, suivie des copies disponibles.



SOMMAIRE	page
1. Présentation	5
1.1. La commune	5
1.2. Descriptif sommaire	5
1.3. Répartition des locaux	8
2. Fiche d'identification	8
2.1. Contexte administratif	8
▪ Zone d'urbanisation	8
▪ Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)	9
▪ Taux de vacance locative communal selon OFS	9
▪ Protection du bâtiment	9
▪ Radon	9
▪ Sites pollués	9
▪ Zone de danger naturel	9
▪ Protection des eaux	9
▪ Aléas sismiques	10
▪ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)	10
▪ Amiante	10
▪ Autres nuisibles	10
▪ Taxe sur la plus-value	10
2.2. Parcelle n° 10'212, bien fonds	10
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	10
▪ Servitudes	11
▪ Valeur d'assurance	11
2.3. Parcelles n°s 21'191, 21'192, 21'193, 21'195, 21'197, 24'029, 24'030, 24'032, 24'033, 24'034 et 24'035 PPE	12
▪ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier	12
▪ Servitudes	12
3. Valeur intrinsèque	13
3.1. Calcul sur la base des pour-mille	13
3.2. Calcul sur la base du prix au mètre carré	15
3.3. Charges de copropriété	17
4. Valeur de rendement	18
5. Conclusion, valeur vénale et valeur de liquidation	19
6. Sources des informations et annexes	23



## 1. PRÉSENTATION

### 1.1. La commune

Fribourg (alt. 610 m) se trouve sur la frontière des langues principales suisses, soit l'allemand et le français, et au centre du Plateau suisse, à équidistance de Genève et Zürich. Fribourg est le chef-lieu et le centre économique du canton. La ville compte environ 37 900 habitants. Tous les secteurs de l'économie y sont représentés, de même que tous les niveaux scolaires jusqu'à l'université. La ville moyenâgeuse est classée patrimoine national et international. Cet ensemble architectural abrite de nombreuses activités culturelles.

Les communes voisines forment une agglomération permettant de développer des synergies dans le domaine culturel, économique, touristique et en termes de d'aménagement du territoire.

Le coefficient de l'impôt communal est de 0,8 pour les personnes privées et morales, par rapport à l'impôt cantonal de base. La contribution immobilière s'élève à 2,85 ‰.

La parcelle n° 10'212, bien-fonds des parcelles analysées, est située dans un quartier résidentiel au Sud du centre-ville. Le quartier est calme. L'axe principal du bâtiment est Est/Ouest. La pente est orientée au Nord. L'ensoleillement est bon. La vue est dégagée sur le quartier. Le voisinage consiste en immeubles résidentiels.

### 1.2. Descriptif sommaire

Les objets de cette évaluation sont 11 lots de propriété par étages dans une copropriété construite en 1975, comprenant des surfaces commerciales et des dépôts:

- parcelle n° 21'191 PPE Rez supérieur, surface administrative ou commerciale avec vitrine à rénover, WC et kitchenette
- parcelle n° 21'192 PPE Rez supérieur, surface administrative ou commerciale avec vitrine, sanitaires hors-fonction
- parcelle n° 21'193 PPE Rez supérieur, salle d'entraînement avec vitrine, vestiaires et douches, WC séparés
- parcelle n° 21'195 PPE Rez intermédiaire, surface commerciale avec sanitaires, bureau du gérant, divers dépôts, volume pour un kiosk, accès direct au garage souterrain et dépôt principal au rez inférieur
- parcelle n° 21'197 PPE Rez inférieur, sous-sol, dépôt partiellement dans l'abri antiatomique



- parcelle n° 24'029 PPE Toiture, local (sans ascenseur)
- parcelle n° 24'030 PPE Rez inférieur, sous-sol, dépôt
- parcelle n° 24'032 PPE Rez intermédiaire, local avec vitrine, sanitaire et évier
- parcelle n° 24'033 PPE Rez intermédiaire, locaux commerciaux (vitrines) avec lavabo et boiler complémentaire
- parcelle n° 24'034 PPE Rez intermédiaire, local commercial (vitrine) avec lavabo et agencement pour une kitchenette
- parcelle n° 24'035 PPE Rez intermédiaire, surface commerciale avec vitrine et un évier, et un local avec un évier

Quelques travaux de rénovation ont déjà eu lieu. Le centre commercial est toutefois dans un degré de vétusté avancé.

## EXTÉRIEURS

La parcelle comprend le parking extérieur principal goudronné sans couche de finition au Nord, où l'on trouve aussi un abri pour containers, et une place goudronnée et grossièrement réparée à l'Est, à côté de l'entrée du rez intermédiaire.

Le bâtiment est aborné en façade Sud.

## ENVELOPPE DU BÂTIMENT

L'étanchéité de la couverture plate a été rénovée sur le bâtiment 16 (2014, 195 000,- fr.) et reste à rénover sur le bâtiment 8 (estimation 200 000,- fr.).

Les façades sont crépies ou vitrées. Les fenêtres de la façade Nord ont été remplacées (2013, investissement 120 000,- fr.). L'avant-toit et le passage couvert Sud seront rénovés prochainement (2022, investissement prévu 72 000,- fr.). La façade Sud et la porte d'entrée seront remplacées en 2022 (130 000,- fr.).

## TECHNIQUE ET STRUCTURE

Il s'agit d'une structure en béton armé et piliers de béton. Tous les niveaux sont reliés par une cage d'escalier et deux monte-charges privés. Le rez supérieur et le rez inférieur sont reliés par un escalator. Un projet de remplacement d'un monte-charge et des escalators est devisé à environ 200 000,- fr. pour rendre l'entrée plus attractive.

Les surfaces sont tempérées par aérochauffeurs et radiateurs avec vannes thermostatiques et un chauffage à distance (2021, 124 000,- fr.). Celui-ci produit l'eau chaude sanitaire, il est ponctuellement complété par des boilers individuels.



La production artisanale d'un commerce de boucherie entraîne parfois des odeurs nauséabondes dans les étages.

Il existe des sanitaires communs au rez supérieur et au rez inférieur. L'ensemble est vétuste. Quelques lots disposent de sanitaires privés : parcelles n<sup>os</sup> 21'191, 21'192 (WC hors-fonction), 21'193 (installation financée par le locataire), 21'195 et 24'032 (installation partiellement financée par le locataire).

Tous les locaux sont pourvus d'une détection incendie. Celle-ci a été mise à jour pour les parties communes du bâtiment. Une réserve est émise pour les lots individuels.

### AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Hormis les rafraichissements financés par les locataires dans leur lot, les revêtements sont obsolètes. Des travaux de peinture ont lieu régulièrement toutefois. Le rafraichissement de l'entrée Est est prévu en 2022.

Quelques lots ont fait l'objet de travaux de la part des locataires. Il en est tenu compte individuellement.

### DANS L'ENSEMBLE

Il s'agit d'un petit (et unique) centre commercial très apprécié des habitants du quartier, mais en raison de la vacance de la surface commerciale principale, la fréquentation est réduite. La vétusté ou l'obsolescence globale accentuent probablement l'effet de cette vacance.

Le fonds de rénovation bien fourni ne suffit pas à une modernisation complète du centre.

Il est à noter que les places de parc extérieures font l'objet de servitudes d'usage exclusives quand elles ne sont pas rattachées à un lot de PPE.

### Remarques

Ce chapitre donne un aperçu général de la propriété, il ne saurait être assimilé à un diagnostic technique ou statique, qui entraîne une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques et éléments de construction, cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

Une réserve est faite quant à la conformité de l'installation électrique aux normes OIBT.

### 1.3. Répartition des locaux

Les surfaces nettes intérieures (galandages non-compris) ont été relevées sur l'acte de modification de la PPE daté du 13.09.2000.

Parcelle n°	Étage	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )
21'191 PPE	rez sup.	commerce/bureau	141,2
21'192 PPE	rez sup.	commerce/bureau	68,9
21'193 PPE	rez sup.	surface commerciale actuellement affecté à une salle de sport	208,3
21'195 PPE	rez intermédiaire	surface commerciale principale (739,7 m <sup>2</sup> ) avec dépôt au rez inf./sous-sol (314,5 m <sup>2</sup> )	1 054,2
21'197 PPE	rez inférieur s.-sol	surface commerciale	327,4
24'029 PPE	toiture	local, bureau	34,6
24'030 PPE	rez inf./s.-sol	dépôt	57,9
24'032 PPE	rez intermédiaire	surface commerciale	37,5
24'033 PPE	rez intermédiaire	surface commerciale	37,5
24'034 PPE	rez intermédiaire	surface commerciale	37,5
24'035 PPE	rez intermédiaire	surface commerciale	47,6

## 2. FICHE D'IDENTIFICATION

### 2.1. Contexte administratif

#### ■ Zone d'urbanisation

Cet immeuble se trouve en zone de Ville IV selon le plan d'affectation des zones en vigueur (en zone à urbaniser avec un PAD selon le plan d'affectation des zones applicable). L'indice brut d'utilisation du sol (ibus) n'est pas applicable.

L'affectation de la zone est destinée à des bâtiments de fonctions diverses comprenant l'habitation avec activités de service ou artisanales compatibles. L'ordre des constructions est non contigu. La hauteur de façade maximale s'élève à 23,80 m (hauteur d'étage minimal de rez 3,8 m). La distance à la limite de construction est de 4 m au minimum ou h/2.



### ■ **Ordonnance pour la protection contre le bruit (OPB)**

La parcelle est soumise à un degré de sensibilité de niveau III (notation sur IV, IV étant le degré le plus gênant).

### ■ **Taux de vacance locative communal selon OFS**

Selon la dernière publication de l'Office fédéral de la statistique, le taux de vacance locative communal est de 2,26 % (cf. carte annexée).

### ■ **Protection du bâtiment**

Ce bâtiment n'est pas classé à l'inventaire des immeubles protégés.

### ■ **Radon**

Le radon est un gaz naturel rare qui, sous certaines conditions, peut se concentrer dans les habitations et nuire à la santé. Les différences locales sont très sensibles. En Suisse, les zones à concentration élevée en radon se trouvent principalement dans le Jura et les Alpes.

Le risque de radon dans cette commune est léger selon le site de l'Office fédéral de la santé. L'analyse par prélèvement ne fait pas partie du présent mandat.

### ■ **Sites pollués**

Selon le guichet cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle ne figure pas à l'inventaire des sites pollués, et aucun indice visible ne laisse supposer une contamination.

Ces constats n'équivalent toutefois pas à une attestation de non-pollution ou de non-contamination qui seraient confirmées ou infirmées par prélèvement dans une étude géologique, et une réserve de principe est émise à ce sujet.

### ■ **Zone de danger naturel**

Selon le guichet cartographique de l'État de Fribourg, la parcelle n'est pas classée en zone de danger naturel.

### ■ **Protection des eaux**

Aucune protection particulière des eaux n'est exigée dans ce secteur selon le guichet cartographique de l'État de Fribourg.



### ■ Aléas sismiques

Les aléas sismiques sont plutôt faibles selon le guichet cartographique du Service sismologique suisse (cf. carte annexée).

### ■ Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation, un bâtiment administratif simple ou encore une école consomme en énergie lors d'une utilisation standard en chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation. Ce certificat n'est pas disponible en l'occurrence. Il est exigé pour toute vente et lors de toute mise à l'enquête.

### ■ Amiante

L'amiante est une roche fibreuse et naturelle qui peut se trouver dans des produits et matériaux utilisés dans la construction des bâtiments ou ses installations techniques. Le traitement ou la détérioration de produits amiantés peut entraîner la libération de poussières nocives pour la santé.

Compte tenu de l'année de construction du bâti, la présence d'éléments contenant éventuellement de l'amiante non décelée peut être suspectée.

### ■ Autres nuisibles

En l'absence de prélèvements et de tests, il est admis qu'il n'y a pas de peintures au plomb ni présence de termites.

### ■ Taxe sur la plus-value

Si le terrain a fait l'objet d'un changement d'affectation depuis le 01.01.18, le vendeur devra s'acquitter de la taxe de 20 % sur la plus-value (estimée par la Commission cantonale sur la plus-value) qui est garantie par l'hypothèque légale à défaut.

## **2.2. Parcelle n° 10'212, bien-fonds**

### ■ Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier

La parcelle n° 10'212 du cadastre de Fribourg est la propriété de 22 parts de copropriété à parts inégales. Selon le Registre foncier, elle comprend une place revêtue, une surface



verte, une haie, deux bâtiments administratifs, une habitation collective et un couvert pour une surface totale de 4 155 m<sup>2</sup>.

### ■ Servitudes

Les servitudes liées à cette parcelle sont les suivantes:

- Droits:
  - Divers passages
  - Passage et stationnement pour piétons, véhicules à moteur, autres véhicules légers et cycles
  - Droit à la centrale thermique avec clauses accessoires
  - Diverses interdictions d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire à charge des parcelles n<sup>os</sup> 10'213, 10'309, 10'210
- Charges:
  - Droit de construire, d'exploiter et d'entretenir une station transformatrice
  - Divers passages
  - Empiètement des balcons et sauts de loup du bâtiment assurance n<sup>o</sup> 14
  - Câbles électriques
  - Divers droits d'usage exclusif et d'accès sur les places de parc extérieures dont l'usage exclusif en faveur de Hotspot IMMO AG pour les places nr. 6, 7, 22, 23, 34, 37 et 38
- Charges/droits:
  - Conduites de chauffage et d'eau chaude

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Des droits de gage sur les étages et un règlement d'administration et d'utilisation de la PPE sont mentionnés au Registre foncier.

Il n'y a aucune charge foncière ni annotation inscrite au Registre foncier.

### ■ Valeur d'assurance

Le volume, selon les indications de l'ECAB, s'élève à:

- bâtiment 8                      9 301 m<sup>3</sup>
- bâtiment 16                    20 603 m<sup>3</sup>

L'ECAB a assuré cet immeuble, en cas de sinistre total, à:

- bâtiment 8                      5 390 000,- francs (indexé)
- bâtiment 16                    11 019 000,- francs (indexé)
- bâtiment 18z                    200 000,- francs (indexé)



### **2.3. Parcelles n<sup>os</sup> 21'191, 21'192, 21'193, 21'195, 21'197, 24'029, 24'030, 24'032, 24'033, 24'034 et 24'035 PPE**

#### ■ **Propriété résumée selon l'extrait du Registre foncier**

Les parcelles n<sup>os</sup> 21'191, 21'192, 21'193, 21'195, 21'197, 24'029, 24'030, 24'032, 24'033, 24'034 et 24'035 PPE du cadastre de Fribourg sont la propriété de Hotspot IMMO AG. Selon le Registre foncier, elles sont composées comme suit:

<b>Parcelle n°</b>	<b>Part (%)</b>	<b>Lot n°</b>	<b>Description selon RF</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>
21'191 PPE	31,54	4	local commercial avec magasin	141,2
21'192 PPE	15,39	5	local commercial, banque avec bureau	68,9
21'193 PPE	46,52	6	local commercial salle de sport	208,3
21'195 PPE	235,45	8	surface commerciale principale, dépôt	1 054,2
21'197 PPE	51,87	10.1	local commercial, atelier, dépôt, local, abri	327,4
24'029 PPE	7,73	21	local commercial, bureau, toiture	34,6
24'030 PPE	12,93	20	dépôt	57,9
24'032 PPE	8,38	15	local commercial, boutique n° 2	37,5
24'033 PPE	8,38	16	local commercial, boutique n° 3	37,5
24'034 PPE	8,38	17	local commercial, boutique n° 4	37,5
24'035 PPE	10,63	18	local commercial, boutique n° 5	47,6

#### ■ **Servitudes**

Les servitudes liées à ces parcelles sont les suivantes:

- Charge/droit: – Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente

Un droit d'usage de WC concerne uniquement la parcelle n° 21'197 PPE.

Les servitudes n'ont pas d'incidence financière significative sur la valeur de la propriété.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE et la faillite sont mentionnés au Registre foncier.

Une inscription provisoire de l'hypothèque légale de la communauté PPE est annotée au Registre foncier.

Il n'y a aucune charge foncière inscrite au Registre foncier.

Les parcelles sont grevées conjointement entre elles.



### 3. VALEUR INTRINSÈQUE

#### 3.1. Calcul sur la base des pour-mille

Selon les définitions de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, la valeur intrinsèque est une valeur technique qui s'obtient par l'addition de plusieurs valeurs dont la valeur du terrain, la valeur de la construction obtenue par le coût de construction à neuf dans le confort actuel diminué par la dépréciation (dont l'âge du bâtiment et son degré d'entretien), la valeur des équipements, la valeur des aménagements extérieurs et la valeur des frais secondaires et financiers.

Cette valeur technique ne tient pas compte du marché mais sert néanmoins d'indicateur sur l'état de la propriété.

Élément Bâtiments 8 et 16	Part	Durée de vie	Age	Valeur résiduelle			
	%	(ans)	(ans)	(coefficient)			
Gros œuvre	40,00%	120	57	0,53			
Second œuvre	30,00%	80	57	0,29			
Finitions	15,00%	30	57	-0,90			
Équipement	15,00%	15	57	-2,80			
	100,00%						
					<u>Prix moyen/cube</u>		
GO	600,00	fr./m <sup>3</sup>	x	40,00%	x	0,53	126 fr.
SO	600,00	fr./m <sup>3</sup>	x	30,00%	x	0,29	51,75 fr.
Finition	600,00	fr./m <sup>3</sup>	x	15,00%	x	0,00	0 fr.
Équipement	600,00	fr./m <sup>3</sup>	x	15,00%	x	0,00	0 fr.
Cube	29 904,00	m <sup>3</sup>					177,75 fr.
							5 315 436,00 fr.
Investissement (2013, fenêtres Nord, amortissement 30 ans)							120 000,00 fr.
./.Vétusté					30,00%		-36 000,00 fr.
Investissement (2014, étanchéité, amortissement 30 ans)							195 000,00 fr.
./.Vétusté					26,67%		-52 000,00 fr.
Investissement (2021, chauffage à distance, amortissement 30 ans)							124 000,00 fr.
./.Vétusté					3,33%		-4 133,33 fr.
Investissement (2022, façade vitrée, amortissement 30 ans)							13 000,00 fr.
./.Vétusté					0,00%		0,00 fr.
Investissement (2022, avant-toit, amortissement 30 ans)							72 000,00 fr.
./.Vétusté					0,00%		0,00 fr.
<b>Total intermédiaire</b>							<b>5 747 302,67 fr.</b>



<b>Terrain</b>	4 155 m <sup>2</sup>	x	1 075 fr./m <sup>2</sup>	4 466 625,00 fr.
Aménagement extérieur	1 800 m <sup>2</sup>	x	100 fr./m <sup>2</sup>	180 000,00 fr.
Fonds de rénovation				791 489,00 fr.
Frais second. 6,00%				336 926,16 fr.
<b>Total valeur intrinsèque</b>				<b>11 522 342,83 fr.</b>
<b>Parcelle n° 21'191 PPE</b>				
Pour-mille	0,03154			363 414,69 fr.
Aménagement récent admis				0,00 fr.
<b>Total</b>				<b>363 414,69 fr.</b>
<b>Parcelle n° 21'192 PPE</b>				
Pour-mille	0,01539			177 328,86 fr.
Aménagement récent admis				0,00 fr.
<b>Total</b>				<b>177 328,86 fr.</b>
<b>Parcelle n° 21'193 PPE</b>				
Pour-mille	0,04652			536 019,39 fr.
Aménagement récent admis				15 000,00 fr.
<b>Total</b>				<b>551 019,39 fr.</b>
<b>Parcelle n° 21'195 PPE</b>				
Pour-mille	0,23545			2 712 935,62 fr.
Aménagement récent admis				0,00 fr.
<b>Total</b>				<b>2 712 935,62 fr.</b>
<b>Parcelle n° 21'197 PPE</b>				
Pour-mille	0,05187			597 663,92 fr.
Aménagement récent admis				0,00 fr.
<b>Total</b>				<b>597 663,92 fr.</b>
<b>Parcelle n° 24'029 PPE</b>				
Pour-mille	0,00773			89 067,71 fr.
Aménagement récent admis				0,00 fr.
<b>Total</b>				<b>89 067,71 fr.</b>
<b>Parcelle n° 24'030 PPE</b>				
Pour-mille	0,01293			148 983,89 fr.
Aménagement récent admis				0,00 fr.
<b>Total</b>				<b>148 983,89 fr.</b>



<b>Parcelle n° 24'032 PPE</b>		
Pour-mille	0,00838	96 557,23 fr.
Aménagement récent admis		5 000,00 fr.
<b>Total</b>		<b>101 557,23 fr.</b>
<b>Parcelle n° 24'033 PPE</b>		
Pour-mille	0,00838	96 557,23 fr.
Aménagement récent admis		20 000,00 fr.
<b>Total</b>		<b>116 557,23 fr.</b>
<b>Parcelle n° 24'034 PPE</b>		
Pour-mille	0,00838	96 557,23 fr.
Aménagement récent admis		15 000,00 fr.
<b>Total</b>		<b>111 557,23 fr.</b>
<b>Parcelle n° 24'035 PPE</b>		
Pour-mille	0,01063	122 482,50 fr.
Aménagement récent admis		0,00 fr.
<b>Total</b>		<b>122 482,50 fr.</b>
<b>Servitudes de places de parc</b>		
Places de parc extérieures	7 x 16 000,00 fr./pl.	112 000,00 fr.
<b>Total</b>		<b>112 000,00 fr.</b>
<b>Valeur intrinsèque totale des propriétés de Hotspot Immo AG</b>		<b>5 204 568,28 fr.</b>

### Remarques

Le degré de vétusté est basé sur la durée de vie théorique des éléments de la construction et leur âge effectif. Il est compensé par les investissements qui ont déjà eu lieu mais font aussi l'objet d'un amortissement matériel.

En l'absence de prix de comparaison, la valeur du terrain est évaluée à l'aide du principe des classes de situation. Le prix du terrain lié au bâti correspond à une valeur relative de 20 % (proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur de construction à neuf), ce qui est une proportion courante pour les immeubles de rendement.

### **3.2. Calcul sur la base du prix au mètre carré**

Le prix au mètre carré permet de mieux tenir compte de l'état des locaux et de l'influence du marché.



Quelques lots ont été rénovés ou transformés par les locataires avec une participation du propriétaire. Aucun document n'était disponible à ce sujet pour l'estimation.

<b>Parcelle n° 21'191 PPE</b>			
Commerce	141,2 m <sup>2</sup> x	4 200,00 fr./m <sup>2</sup>	593 040,00 fr.
	./. degré de vétusté	25%	-148 260,00 fr.
Part au FR	0,03154 x	791 489,00 fr.	24 963,56 fr.
<b>Total</b>			<b>469 743,56 fr.</b>

<b>Parcelle n° 21'192 PPE</b>			
Commerce	68,9 m <sup>2</sup> x	3 800,00 fr./m <sup>2</sup>	261 820,00 fr.
	./. degré de vétusté	20%	-52 364,00 fr.
Part au FR	0,01539 x	791 489,00 fr.	12 181,02 fr.
<b>Total</b>			<b>221 637,02 fr.</b>

<b>Parcelle n° 21'193 PPE</b>			
Commerce	208,3 m <sup>2</sup> x	3 500,00 fr./m <sup>2</sup>	729 050,00 fr.
	./. degré de vétusté	15%	-109 357,50 fr.
Part au FR	0,04652 x	791 489,00 fr.	36 820,07 fr.
<b>Total</b>			<b>656 512,57 fr.</b>

<b>Parcelle n° 21'195 PPE</b>			
Commerce	739,7 m <sup>2</sup> x	3 000,00 fr./m <sup>2</sup>	2 219 100,00 fr.
	./. degré de vétusté	30%	-665 730,00 fr.
Dépôt	314,5 m <sup>2</sup> x	1 500,00 fr./m <sup>2</sup>	471 750,00 fr.
	./. degré de vétusté	25%	-117 937,50 fr.
Part au FR	0,23545 x	791 489,00 fr.	186 356,09 fr.
<b>Total</b>			<b>2 093 538,59 fr.</b>

<b>Parcelle n° 21'197 PPE</b>			
Dépôt	327,4 m <sup>2</sup> x	1 200,00 fr./m <sup>2</sup>	392 880,00 fr.
	./. degré de vétusté	25%	-98 220,00 fr.
Part au FR	0,05187 x	791 489,00 fr.	41 054,53 fr.
<b>Total</b>			<b>335 714,53 fr.</b>

<b>Parcelle n° 24'029 PPE</b>			
Local en toiture	34,6 m <sup>2</sup> x	1 000,00 fr./m <sup>2</sup>	34 600,00 fr.
	./. degré de vétusté	25%	-8 650,00 fr.
Part au FR	0,00773 x	791 489,00 fr.	6 118,21 fr.
<b>Total</b>			<b>32 068,21 fr.</b>



<b>Parcelle n° 24'030 PPE</b>				
Dépôt	57,9 m <sup>2</sup> x	1 200,00 fr./m <sup>2</sup>		69 480,00 fr.
	./. degré de vétusté	15%		-10 422,00 fr.
Part au FR	0,01293 x	791 489,00 fr.		10 233,95 fr.
<b>Total</b>				<b>69 291,95 fr.</b>

<b>Parcelle n° 24'032 PPE</b>				
Commerce	37,5 m <sup>2</sup> x	4 000,00 fr./m <sup>2</sup>		150 000,00 fr.
	./. degré de vétusté	15%		-22 500,00 fr.
Part au FR	0,00838 x	791 489,00 fr.		6 632,68 fr.
<b>Total</b>				<b>134 132,68 fr.</b>

<b>Parcelle n° 24'033 PPE</b>				
Commerce	37,5 m <sup>2</sup> x	4 500,00 fr./m <sup>2</sup>		168 750,00 fr.
	./. degré de vétusté	5%		-8 437,50 fr.
Part au FR	0,00838 x	791 489,00 fr.		6 632,68 fr.
<b>Total</b>				<b>166 945,18 fr.</b>

<b>Parcelle n° 24'034 PPE</b>				
Commerce	37,5 m <sup>2</sup> x	4 500,00 fr./m <sup>2</sup>		168 750,00 fr.
	./. degré de vétusté	5%		-8 437,50 fr.
Part au FR	0,00838 x	791 489,00 fr.		6 632,68 fr.
<b>Total</b>				<b>166 945,18 fr.</b>

<b>Parcelle n° 24'035 PPE</b>				
Commerce	47,6 m <sup>2</sup> x	3 000,00 fr./m <sup>2</sup>		142 800,00 fr.
	./. degré de vétusté	25%		-35 700,00 fr.
Part au FR	0,01063 x	791 489,00 fr.		8 413,53 fr.
<b>Total</b>				<b>115 513,53 fr.</b>

Servitudes pl. de parc	7,0 x	16 000 fr./pl.		112 000,00 fr.
------------------------	-------	----------------	--	----------------

<b>Valeur intrinsèque totale des propriétés de Hotspot Immo AG</b>				<b>4 574 042,99 fr.</b>
--	--	--	--	-------------------------

Pour l'estimation de la valeur vénale, il y a encore lieu de tenir compte de l'emplacement et de la situation financière de la communauté des propriétaires.

### **3.3. Charges de copropriété**

Les charges de propriété par étages se sont élevées en 2021 à:



Parcelles n <sup>os</sup>	Charges de PPE	Prix/m <sup>2</sup> /an
Parcelle n° 21'191	11 770	82,77
Parcelle n° 21'192	5 608	81,39
Parcelle n° 21'193	15 225	73,09
Parcelle n° 21'195	62 164	84,04
Parcelle n° 21'197	12 627	38,57
Parcelle n° 24'029	1 794	51,85
Parcelle n° 24'030	3 226	55,72
Parcelle n° 24'032	2 524	67,31
Parcelle n° 24'033	2 524	67,31
Parcelle n° 24'034	2 524	67,31
Parcelle n° 24'035	3 401	71,45
Servitudes pl. de parc	468	
<b>Total</b>	<b>123 855,00</b>	<b>740,80</b>

Les frais de parking à hauteur de 468,- fr. ont été inclus dans les charges de la parcelle n° 21'191 PPE, l'écriture est corrigée ci-dessus. Les charges de PPE varient d'environ 39,- fr./m<sup>2</sup> à 56,- fr./m<sup>2</sup>/an pour les dépôts et de 67,- fr./m<sup>2</sup> à 83,- fr./m<sup>2</sup>/an pour les commerces y compris chauffage, ce qui est très élevé.

Le fonds de rénovation a atteint 791 489,- fr. pour l'immeuble au 31.12.21. Le fonds de rénovation paraît confortable mais il est insuffisant pour modernisation/valorisation complète de la copropriété, en particulier si les montants dus par Hotspot Immo AG doivent être assurés par le fonds de rénovation.

#### 4. VALEUR DE RENDEMENT

Le revenu locatif annuel actuel se présente comme suit:

Parcelles n <sup>os</sup>	Location/an	Prix/m <sup>2</sup> /an	Remarques
Parcelle n° 21'191	vacant	210,00	après travaux
Parcelle n° 21'192	vacant	190,00	après travaux
Parcelle n° 21'193	18 000	86,41	
Parcelle n° 21'195	vacance chronique		
Parcelle n° 21'197	9 600	29,32	
Parcelle n° 24'029	3 600	104,05	
Parcelle n° 24'030	4 200	72,54	
Parcelle n° 24'032	6 600	176,00	
Parcelle n° 24'033	8 780	234,13	chauffage déduit
Parcelle n° 24'034	7 200	192,00	
Parcelle n° 24'035	4 800	100,84	vacance 50 %
Servitudes pl. de parc	5 280	0,00	
<b>Total</b>	<b>68 060</b>	<b>1 395,29</b>	



Le revenu locatif annuel actuel est de 68 060,- fr. Il ne couvre pas les charges de copropriété de l'ordre de 116 000,- fr.

Sans les charges de la surface commerciale principale qui est vacante depuis plus d'une décennie (parcelle n° 21'195 PPE, 62 164,- fr./an), les charges de PPE sont tout juste couvertes.

La valeur de rendement n'est pas développée davantage, vu le peu d'intérêt qu'elle représente.

## 5. CONCLUSION, VALEUR VÉNALE ET VALEUR DE LIQUIDATION

### ■ Valeur intrinsèque

Les objets de cette estimation sont 11 lots de PPE et 7 servitudes pour des places de parc extérieures dans une copropriété datant de 1975 qui a fait l'objet de modifications successives. Le bâtiment est globalement obsolète et vétuste. Quelques travaux de rénovation auront lieu cette année et le raccordement au chauffage à distance a eu lieu en 2021. Les lots PPE sont grevés entre eux.

Les valeurs intrinsèques se présentent comme suit

Valeurs intrinsèques	Pour-mille	Prix du marché
Parcelle n° 21'191	363 414,69	469 743,56
Parcelle n° 21'192	177 328,86	221 637,02
Parcelle n° 21'193	551 019,39	656 512,57
Parcelle n° 21'195	2 712 935,62	2 093 538,59
Parcelle n° 21'197	597 663,92	335 714,53
Parcelle n° 24'029	89 067,71	32 068,21
Parcelle n° 24'030	148 983,89	69 291,95
Parcelle n° 24'032	101 557,23	134 132,68
Parcelle n° 24'033	116 557,23	166 945,18
Parcelle n° 24'034	111 557,23	166 945,18
Parcelle n° 24'035	122 482,50	115 513,53
Servitudes pl. de parc	112 000,00	112 000,00
<b>Total</b>	<b>5 204 568,28</b>	<b>4 574 042,99</b>

Les charges PPE sont élevées. Le fonds de rénovation est relativement bien doté, notamment pour la rénovation de la part de l'étanchéité qui reste à faire, mais insuffisamment pour la rénovation complète du bâtiment.



## ■ Valeur de rendement

Le revenu locatif se présente comme suit.

Parcelles n <sup>os</sup>	Location/an	Prix/m <sup>2</sup> /an
Parcelle n° 21'191	vacant	210,00
Parcelle n° 21'192	vacant	190,00
Parcelle n° 21'193	18 000	86,41
Parcelle n° 21'195	vacance chronique	
Parcelle n° 21'197	9 600	29,32
Parcelle n° 24'029	3 600	104,05
Parcelle n° 24'030	4 200	72,54
Parcelle n° 24'032	6 600	176,00
Parcelle n° 24'033	8 780	234,13
Parcelle n° 24'034	7 200	192,00
Parcelle n° 24'035	4 800	100,84
Servitudes pl. de parc	3 360	0,00
<b>Total</b>	<b>66 140,00</b>	<b>1 395,29</b>

Le revenu locatif ne permet pas de couvrir les charges de PPE. Le calcul de la valeur de rendement n'est pas pertinent.

## ■ Situation

L'exigence faite aux banques par la Finma de doubler leurs capitaux en cas de prêt hypothécaire (dans le cadre du volet anticyclique) a des effets défavorables sur le marché immobilier et freine les valeurs immobilières. En revanche, le dézoning des terrains à bâtir en raison de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 01.05.14 peut avoir l'effet contraire.

La demande pour de petites surfaces commerciales ou administratives n'est pas inexistante, mais la demande pour ce centre est très modérée vu son état général décourageant et les vacances chroniques. Les lots peuvent trouver un intérêt auprès des locataires à condition que les prix de vente soient modestes.

Il existe une demande dans le quartier pour une supérette, en particulier de la part des personnes âgées qui ne peuvent pas se rendre en ville en voiture en raison du manque de places de parc publiques ou dans l'impossibilité d'utiliser les transports publics. Le quartier est encore en cours de densification. Néanmoins, aucune enseigne ne s'est intéressée à ce centre depuis une décennie au moins et ce malgré le nombre de places de parc en suffisance à l'extérieur comme à l'intérieur.



## ■ Valeur vénale

Selon les normes internationales du Red Book (RICS), version française, la valeur vénale est la somme d'argent contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Les frais liés à un éventuel assainissement du sous-sol, d'amiante ou de PCB seraient à déduire de la valeur vénale.

La valeur vénale sert de référence pour l'estimation de la valeur de liquidation.

En l'occurrence, elle tient compte de la demande quasi nulle pour la surface commerciale principale.

Parcelles n <sup>os</sup>	Affectation	Pour-mille	Valeur vénale
Parcelle n° 21'191	Commerce/bureau	0,03154	465 000,00
Parcelle n° 21'192	Commerce/bureau	0,01539	220 000,00
Parcelle n° 21'193	Commerce	0,04652	500 000,00
Parcelle n° 21'195	Surface commerciale	0,23545	1 500 000,00
Parcelle n° 21'197	Dépôt	0,05187	300 000,00
Parcelle n° 24'029	Local 1er étage	0,00773	25 000,00
Parcelle n° 24'030	Dépôt	0,01293	60 000,00
Parcelle n° 24'032	Commerce	0,00838	130 000,00
Parcelle n° 24'033	Commercer	0,00838	165 000,00
Parcelle n° 24'034	Commerce	0,00838	165 000,00
Parcelle n° 24'035	Commerce	0,01063	100 000,00
Servitudes pl. de parc			112 000,00
<b>Total</b>		<b>0,43720</b>	<b>3 742 000,00</b>

## ■ Valeur de liquidation

La valeur de liquidation est la valeur d'un objet vendu dans la procédure de la vente forcée. La mise en vente est brève et la valeur obtenue va dépendre, entre autres, du nombre de personnes présentes au moment de l'enchère, qui par principe spéculent à la baisse de la valeur de l'objet.

En règle générale, la valeur de liquidation est bien moins importante que la valeur vénale hormis les places de parc qui sont très demandées.



Parcelles n <sup>os</sup>	Affectation	Pour-mille	Valeur de liquidation
Parcelle n° 21'191	Commerce/bureau	0,03154	445 000,00
Parcelle n° 21'192	Commerce/bureau	0,01539	200 000,00
Parcelle n° 21'193	Commerce	0,04652	350 000,00
Parcelle n° 21'195	Surface commerciale	0,23545	1 000 000,00
Parcelle n° 21'197	Dépôt	0,05187	250 000,00
Parcelle n° 24'029	Local 1er étage	0,00773	15 000,00
Parcelle n° 24'030	Dépôt	0,01293	50 000,00
Parcelle n° 24'032	Commerce	0,00838	100 000,00
Parcelle n° 24'033	Commercer	0,00838	120 000,00
Parcelle n° 24'034	Commerce	0,00838	120 000,00
Parcelle n° 24'035	Commerce	0,01063	80 000,00
Servitudes pl. de parc			112 000,00
<b>Total</b>		<b>0,43720</b>	<b>2 842 000,00</b>

\*

Fait à Belfaux, le 22 avril 2022/VvZ/cg

V. van Zanten





## 6. SOURCES DES INFORMATIONS ET ANNEXES

- *Mandat et procuration de l'Office cantonal des faillites, représenté par Monsieur Patrick Dumartheray, Substitut, daté du 08.04.2022*

### **Parcelle n° 10'212, bien fonds**

- Copie du plan cadastral relatif à la parcelle n° 10'212 du cadastre de Fribourg
- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 10'212 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie de l'acte constitutif de la PPE, daté du 10.11.1978
- Copie de la modification de la PPE, datée du 13.09.2000
- Copie de la constitution de servitude, datée du 21.07.1983
- Copie du contrat de servitude, daté du 04.04.2018
- Copie du règlement de PPE, daté du 13.09.2000
- Carte des aléas sismiques selon guichet cartographique du Service sismologique suisse
- Copie de la carte des vacances locatives selon l'Office fédéral de la statistique, dernière publication au 13.09.2021
- Copie du plan d'affectation des zones
- Copie du règlement d'urbanisation, chapitre IV
- Copie des protocoles de l'ECAB, datés des 23.02.2017 et 29.08.2018
- Copie de l'état locatif au 30.04.2022, daté du 20.04.2022
- Copie du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire, daté du 03.11.2021
- Copie du procès-verbal des décisions prises par écrit en remplacement de l'AG ordinaire 2020, daté du 22.07.2020
- Répartition des charges de PPE du 2020 et 2021, datées des 14.04.2021 et 16.03.2022
- Copie du bilan de PPE au 31.12.2021
- Copie des procès-verbaux 2020 et 2021, datés des 22.07.2020, 21.06.2021 et 03.11.2021

### **Parcelle n° 21'191 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 21'191 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022

### **Parcelle n° 21'192 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 21'192 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022

### **Parcelle n° 21'193 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 21'193 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 11.10.2013
- Copie des avenants de contrat n<sup>os</sup> 1 et 2, datés des 17.11.2014 et 13.12.2017



**Parcelle n° 21'195 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 21'195 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022

**Parcelle n° 21'197 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 21'197 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 20.06.2016

**Parcelle n° 24'029 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 24'029 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 05.09.2007

**Parcelle n° 24'030 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 24'030 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 05.03.2014

**Parcelle n° 24'032 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 24'032 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 26.11.2021

**Parcelle n° 24'033 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 24'033 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 06.07.2005
- Copie de l'avenant du contrat n° 1, daté du 22.12.2005

**Parcelle n° 24'034 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 24'034 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 25.05.2009
- Copie du transfert de bail, daté du 26.09.2018

**Parcelle n° 24'035 PPE**

- Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 24'035 du cadastre de Fribourg, daté du 05.04.2022
- Copie du bail à loyer, daté du 08.02.2012

- *Entretien téléphonique avec l'administrateur de la PPE du 13.04.2022*
- *Vision locale du 13.04.2022*

NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
FRIBOURG, Parcelle n° 10'212 Entrée Beaumont 16



Entrée Beaumont 8



Place de parc



Servitudes de places de parc



Hall d'entrée



Façade Nord



Couvert 16a



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Rez supérieur, escalator et Parcelle n° 21'193



Rez intermédiaire et escalator



Monte-charge  
Dégagement rez intermédiaire



Dégagement rez inférieur



Dégagement et accès dépôts



Cage d'escalier



Toiture



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Parcelle n° 21'191 PPE



Bureau



Usure



Sanitaire



Kitchenette



Rafraichissement nécessaire



Parcelle n° 21'192



Surface commerciale



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Tableau électrique



WC (hors fontion)



Parcelle n° 21'193 PPE

Bloc vestiaire



Vestiaire dames

Vestiaires messieurs



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Douche (détail)



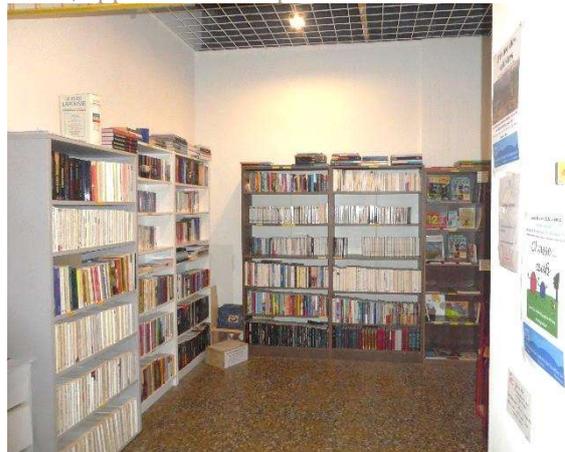
WC séparés



Dégagement rez intermédiaire



Kiosk, appartenant à la parcelle n° 21'195 PPE



Accès parking souterrain



Parcelle n° 21'195, rez intermédiaire



Surface commerciale



Sanitaires dames



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Sanitaires messieurs



Dépôt dans l'abri

Bureau du gérant



Divers dépôts



Accès extérieur



Dépôt parcelle n° 21'195 au sous-sol rez inférieur



Dépôt (suite)



Dépôt (suite)



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Dépôt (suite), local technique



Parcelle n° 24'032 PPE, rez intermédiaire

Dépôt (suite), pas entièrement fermé



Sanitaire



Parcelle n° 24'033 PPE, rez intermédiaire



Cabinet de soin



Cabinet de soins



Surface commerciale



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Parcelle n° 24'033 PPE, rez intermédiaire



parcelle n° 24'035 PPE, rez intermédiaire

Bureau



Point d'eau



Bureau



Point d'eau



NB L'heure figurant sur les photos ne constitue pas un moyen de preuve  
Parcelle n° 21'197 PPE rez inférieur/ sous-sol



Dépôt (suite)



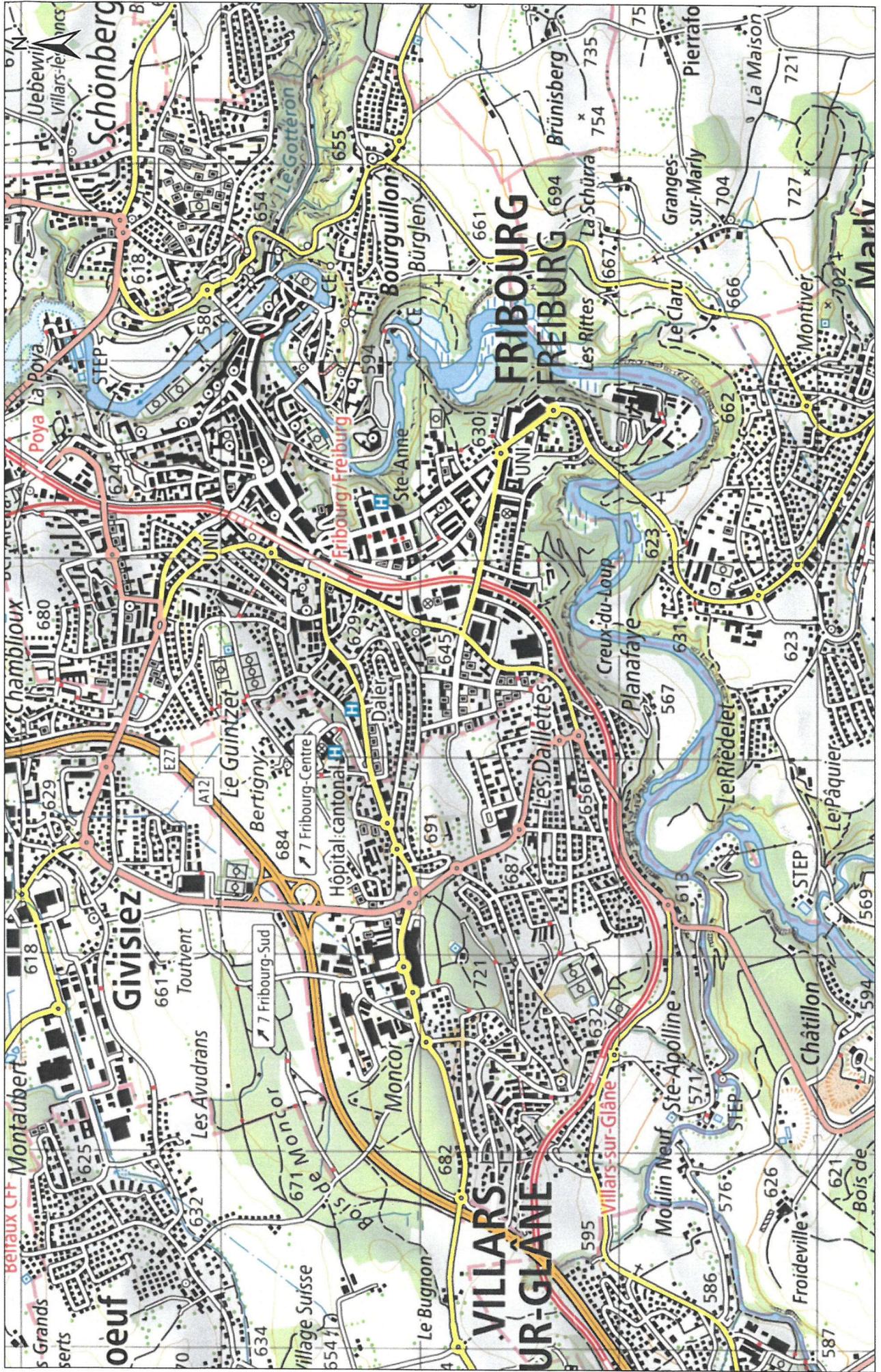
Dépôt (suite)

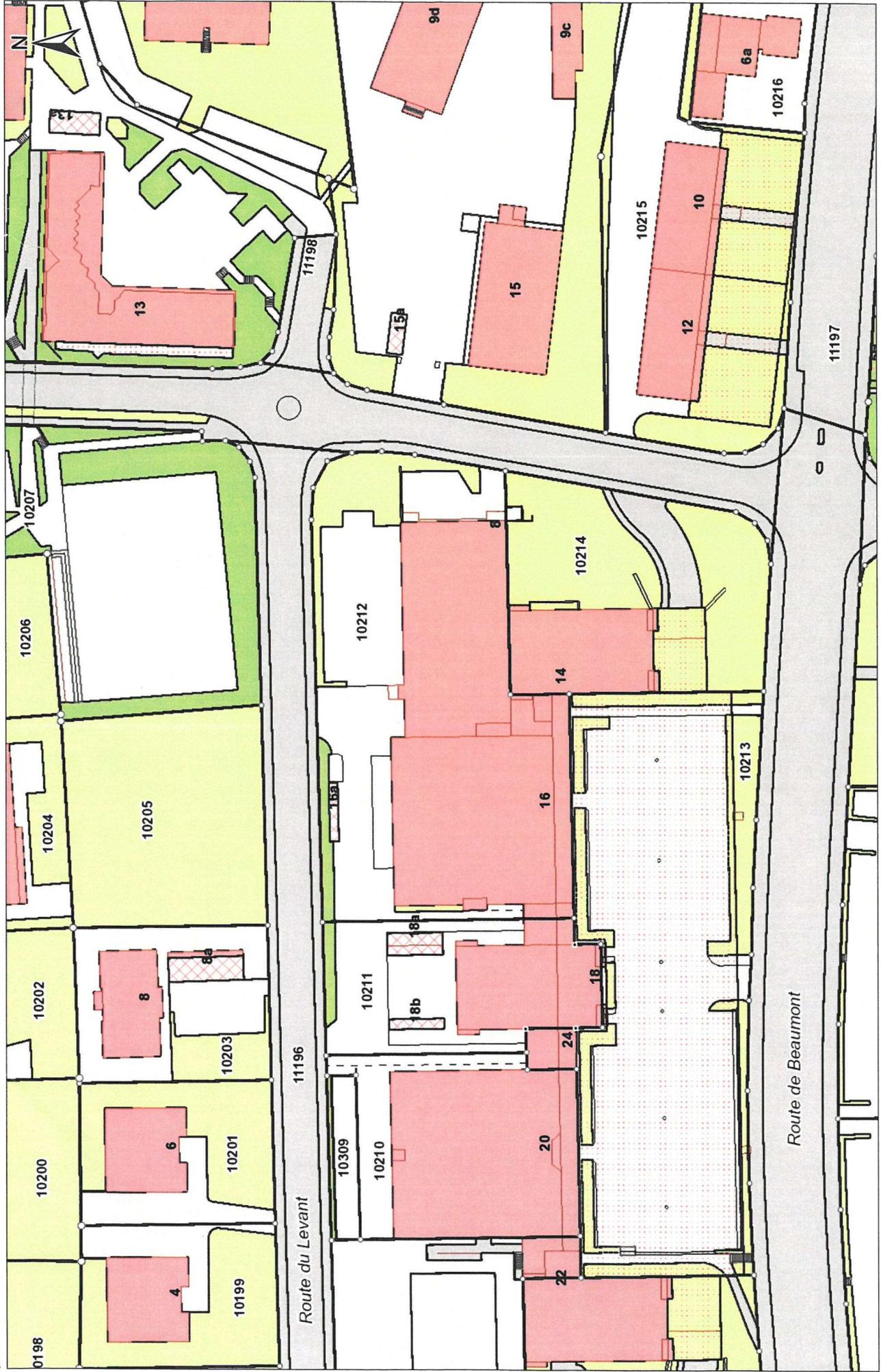


Parcelle n° 24'029 PPE en toiture



**Parcelle n° 10'212, bien-fonds**









ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa  
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

Rue Joseph-Piller 13, CP 502, 1701 Fribourg

T +41 26 305 35 72  
Courriel: rfsarine@fr.ch  
www.fr.ch/rf

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Fribourg / 10212

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

#### Etat descriptif de l'immeuble:

*Les données de l'état descriptif des biens-fonds, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.*

Commune: 2196.FR219611 Fribourg  
No immeuble: 10212  
E-GRID: CH 49109 93794 97  
Immeuble dépendant:  
Nom local\*: Route de Beaumont  
No plan\*: 83  
Surface\*: 4'155 m2, Mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Nature\*: Place (revêtue)  
Surface verte  
Haie  
Bâtiments\*: Bâtiment administratif, N° d'ass. 8  
Route de la Gruyere 8  
Habitation collective (partiel), N° d'ass. 14  
Route de Beaumont 14  
Bâtiment administratif, N° d'ass. 16  
Route de Beaumont 16  
Couvert, N° d'ass. 16a  
Route de Beaumont 16a  
Mentions de la mens. officielle\*: Selon le registre foncier  
Estimation fiscale\*:  
Valeur de rendement\*:  
Observations\*:

#### Propriété:

PPE Fribourg/21188 pour 7943/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/21189 pour 4987/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/21190 pour 4020/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/21191 pour 3154/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/21192 pour 1539/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/21193 pour 4652/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/21194 pour 2644/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE

—  
Direction des finances DFIN  
Finanzdirektion FIND

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Fribourg / 10212

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

#### Propriété:

PPE Fribourg/21195 pour 23545/100000	02.07.1997 010-239768 Modification de PPE 17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/21196 pour 4421/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE 22.09.2000 010-2000/4751/0 Modification de PPE
PPE Fribourg/21197 pour 5187/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE 22.09.2000 010-2000/4751/0 Modification de PPE 12.05.2014 010-2014/2592/0 Modification de PPE
PPE Fribourg/21198 pour 12280/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24029 pour 773/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24030 pour 1293/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24031 pour 836/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24032 pour 838/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24033 pour 838/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24034 pour 838/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24035 pour 1063/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24036 pour 5245/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24037 pour 8070/100000	17.11.1978 010-122106 Constitution de PPE 02.07.1997 010-239768 Modification de PPE
PPE Fribourg/24429 pour 3708/100000	22.09.2000 010-2000/4751/0 Modification de PPE
PPE Fribourg/24446 pour 2126/100000	12.05.2014 010-2014/2592/0 Modification de PPE

#### Mentions:

17.11.1978 010-122106	Droits de gage sur les étages ID.010-1999/005436	
17.11.1978 010-122107	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.010-1999/005435	13.12.1978 010-122449
		02.07.1997 010-239768

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Fribourg / 10212

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

#### Mentions:

22.09.2000 010-  
2000/4751/0  
12.05.2014 010-  
2014/2592/0

#### Servitudes:

27.08.1974 010-106117	(C)	<b>Droit de construire , d'exploiter et d'entretenir une station transformatrice</b> ID.010-1999/005438 en faveur de Groupe E SA, Granges-Paccot (IDE: CHE-108.954.582)	08.03.2006 010- 2006/1278/0
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied et pour tout véhicule légers</b> ID.010-1999/004297 à charge de B-F Fribourg/10214	
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied</b> ID.010-1999/004302 à charge de B-F Fribourg/10213	29.10.1984 010-V. 22357
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage et stationnement pour piétons, véhicules à moteur, autres véhicules légers et cycles</b> ID.010-1999/004303 à charge de B-F Fribourg/10213	
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied</b> ID.010-1999/004308 à charge de B-F Fribourg/10211	
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied et pour tous véhicules légers</b> ID.010-1999/004309 à charge de B-F Fribourg/10211	29.10.1984 010-V. 22358
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied</b> ID.010-1999/004315 à charge de B-F Fribourg/10209	
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied et pour tous véhicules légers</b> ID.010-1999/004316 à charge de B-F Fribourg/10209	
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied</b> ID.010-1999/004320 à charge de B-F Fribourg/10208	
16.07.1975 010-108950	(C)	<b>Passage à pied</b> ID.010-1999/005439 en faveur de B-F Fribourg/10208 en faveur de B-F Fribourg/10209 en faveur de B-F Fribourg/10210 en faveur de B-F Fribourg/10211 en faveur de B-F Fribourg/10213 en faveur de B-F Fribourg/10214	
16.07.1975 010-108950	(C)	<b>Passage à pied et pour tous véhicules légers</b> ID.010-1999/005441 en faveur de B-F Fribourg/10209 en faveur de B-F Fribourg/10210 en faveur de B-F Fribourg/10211 en faveur de B-F Fribourg/10213 en faveur de B-F Fribourg/10214	
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied</b> ID.010-1999/005482 à charge de B-F Fribourg/10210	
16.07.1975 010-108950	(D)	<b>Passage à pied et pour tous véhicules légers</b> ID.010-1999/005484 à charge de B-F Fribourg/10210	
04.12.1978 010-122310	(D)	<b>Passage à pied pour accéder à la chaufferie</b> ID.010-1999/004311 à charge de B-F Fribourg/10211	

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Fribourg / 10212

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

#### Servitudes:

04.12.1978 010-122310	(D)	<b>Droit à la centrale thermique avec clauses accessoires</b> ID.010-1999/004312 à charge de B-F Fribourg/10211	
04.12.1978 010-122310	(CD)	<b>Conduites de chauffage et d'eau chaude</b> ID.010-1999/005487 CD B-F Fribourg/10210 CD B-F Fribourg/10211 CD B-F Fribourg/10213 CD B-F Fribourg/10309	
21.07.1983 010-145223	(D)	<b>Interdiction d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire</b> ID.010-1999/004305 à charge de B-F Fribourg/10213	29.10.1984 010-V. 22357
21.07.1983 010-145223	(D)	<b>Interdiction d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire</b> ID.010-1999/005242 à charge de B-F Fribourg/10309	
21.07.1983 010-145223	(D)	<b>Interdiction d'exploiter un magasin ou un commerce de la branche alimentaire</b> ID.010-1999/005489 à charge de B-F Fribourg/10210	
01.03.1984 010-NM	(C)	<b>Empiètement des balcons et sauts de loup du bâtiment assurance n° 14</b> ID.010-1999/005445 en faveur de B-F Fribourg/10214	
22.05.1984 010-150227	(C)	<b>Câble électrique</b> ID.010-1999/005443 en faveur de Groupe E SA, Granges-Paccot (IDE: CHE-108.954.582)	08.03.2006 010-2006/1278/0
02.07.1997 010-239768	(C)	<b>Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 4 places de parc n° 28, 29, 30 et 31, selon plan spécial</b> ID.010-1999/005448 en faveur de PPE Fribourg/21188	
02.07.1997 010-239768	(C)	<b>Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 3 places de parc n° 33, 39 et 40, selon plan spécial</b> ID.010-1999/005451 en faveur de PPE Fribourg/21190	
02.07.1997 010-239768	(C)	<b>Droit d'usage exclusif et d'accès sur la place de parc n° 32, selon plan spécial</b> ID.010-1999/005452 en faveur de PPE Fribourg/21194	
02.07.1997 010-239768	(C)	<b>Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 6 places de parc n° 1, 2, 24, 25, 26 et 27, selon plan spécial</b> ID.010-1999/005453 en faveur de PPE Fribourg/21198	
02.07.1997 010-239768	(C)	<b>Droit d'usage exclusif et d'accès sur les places de parc n° 22 et 23, selon plan spécial</b> ID.010-2018/002031 en faveur de Hotspot Immo AG, Luzern (IDE: CHE-363.207.962)	19.05.2020 010-2020/2711/0
22.09.2000 010-2000/4751/0(C)		<b>Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 2 places de parc n° 15 et 16, selon plan spécial</b> ID.010-2001/000620 en faveur de PPE Fribourg/21196	
22.09.2000 010-2000/4751/0(C)		<b>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</b> ID.010-2001/000621 en faveur de PPE Fribourg/24037	
22.09.2000 010-2000/4751/0(C)		<b>Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 4 places de parc n° 3, 4, 5 et 41, selon plan spécial</b> ID.010-2001/000622 en faveur de PPE Fribourg/24429	
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)		<b>Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure n° 6 selon plan spécial et convention</b> ID.010-2018/002017 en faveur de Hotspot Immo AG, Luzern	19.05.2020 010-

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Fribourg / 10212

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

#### Servitudes:

02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	(IDE: CHE-363.207.962) <b>Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure n° 7</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002018 en faveur de Hotspot Immo AG, Luzern	2020/2711/0
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	(IDE: CHE-363.207.962) <b>Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure n° 34</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002019 en faveur de Hotspot Immo AG, Luzern	19.05.2020 010-2020/2711/0
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	(IDE: CHE-363.207.962) <b>Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure n° 37</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002020 en faveur de Hotspot Immo AG, Luzern	19.05.2020 010-2020/2711/0
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	(IDE: CHE-363.207.962) <b>Droit d'usage cessible de la place de parc extérieure n° 38</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002021 en faveur de Hotspot Immo AG, Luzern	19.05.2020 010-2020/2711/0
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 35</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002022 en faveur de PPE Fribourg/24446	
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 36</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002023 en faveur de PPE Fribourg/24446	
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 27A</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002024 en faveur de PPE Fribourg/21198	02.07.2018 010-2018/3643/0
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 27B</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002026 en faveur de PPE Fribourg/21198	02.07.2018 010-2018/3643/0
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 42</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002027 en faveur de PPE Fribourg/24036	
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 43</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002028 en faveur de PPE Fribourg/24036	
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 44</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002029 en faveur de PPE Fribourg/24036	
02.07.2018 010-2018/3641/0(C)	<b>Droit d'usage de la place de parc extérieure n° 45</b> selon plan spécial et convention ID.010-2018/002030 en faveur de PPE Fribourg/24036	

#### Charges foncières:

Aucune

#### Annotations: (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobiliers)

Aucune

## Extrait du registre foncier

### Bien-fonds Fribourg / 10212

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

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

---

### Droits de gage immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 04 avril 2022: Aucune

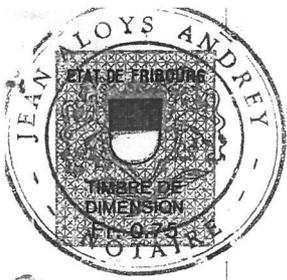
1701 Fribourg, le 05 avril 2022, 08:15

Le/La Conservateur/Conservatrice



### Explications

- 1) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- 2) ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CD) = charge et droit; (DI) = droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
- 3) ID = numéro d'identification.
- 4) L'indication du créancier n'a la foi publique que pour la cédule hypothécaire de registre (art. 103 al. 4 ORF).
- 5) Les gages immobiliers inscrits au registre foncier comme cédule hypothécaire avant le 1er janvier 2012 sont réputés cédules hypothécaires sur papier tant qu'ils n'ont pas été transformés conformément à l'art. 33b, tit. fin. CC. (art. 163 ORF).
- 6) PPE : Unité de propriété par étages  
COP : Part de copropriété



Gr. 56 PAYÉ COPIE

7185

PAYÉ

5691

Min. 11053  
Rép. 12834

11.05

122.106

annex 5 plus  
20 litres

122.45 =  
122.462

AB.

Cad.  
No est.

v.  
m.j.  
f.p.  
P.J.

F.

ih.

c.

t.

exp.

ACTE CONSTITUTIF DE PROPRIETE PAR ETAGES

du 10 novembre 1978

Devant Me JEAN ALOYS ANDREY, notaire résidant à Fribourg, com-  
paraît :

BEAUMONTCENTER S.A., société anonyme  
dont le siège social est à Fribourg,  
avenue de Beaumont 4, représentée  
par Messieurs Bertrand Gaillard, pré-  
sident et César Tacchini, membre du  
conseil d'administration, engageant  
la société par leur signature collec-  
tive à deux ainsi qu'il appert des  
inscriptions faites au Registre du  
commerce de la Sarine, à Fribourg,  
se déclarant libres de leurs droits  
et habiles à contracter, personnelle-  
ment connus du notaire;

laquelle

Déclare adopter l'acte constitutif de PPE suivant :

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

I. OBJET DE LA PPE

=====

La comparante déclare soumettre l'immeuble suivant, dont elle est propriétaire, au régime de la propriété par étages dans le sens des articles 712a et suivants du Code civil suisse : ----

-----		Registre foncier de la Commune de FRIBOURG	-----
Art.	fol.	Cad.fol. 4391	Taxe
5211	69	ROUTE DE BEAUMONT, No 16, Grands magasins, restaurant et place de 4'148 m2	7'437'000 41'480
		a) <u>Ch.</u> Droit d'eau en faveur des Eaux et Forêts et de la Fonderie.	
		b) <u>Ch.</u> Passage de conduite d'eau en faveur des art. 3'431, PJ 2727 S, art. 4937, 5147, verbal 12'801.	
		c) <u>D.Ch.</u> Réserves, routes et canalisations, selon convention du 24.3.1939, PJ 3392 S.	
		d) <u>D.</u> Passage de canaux et conduites destinés à évacuer les eaux de surface ou les eaux usées à la charge de l'art. 4894, le 29.5.1961, PJ 64'727, art. 4890, PJ 64'728, art. 4880, PJ 64'777.	
		e) <u>D.</u> Droit de passage de canaux et conduites sur l'art. 4840, PJ 61'088, le 16.2.1960.	
		f) <u>Ch.</u> Servitude de non bâtir sur 895 m2 (route) en faveur de la	



Art. fol.

Taxe

Fondation de Famille de Zürich-  
de Reynold à Barberêche, PJ  
91'834, le 2.7.1970.

- g) Ch. Droit de construire, d'ex-  
ploiter et d'entretenir une sta-  
tion transformatrice en faveur  
des Entreprises Electriques Fri-  
bourgeoises, selon PJ 106'117,  
le 27.8.1974.
- h) Ch. Droit de passage pour pié-  
tons en faveur des art. 5213,  
3436a, 5212, 5210, 5209, 3435aa,  
selon PJ 108'950, le 16.7.1975.
- i) D. Droit de passage pour piétons  
à charge des art. 5209, 5210,  
3436a, selon PJ 108'950, le 16.  
7.1975.
- j) D. Droit de passage et de sta-  
tionnement pour piétons, véhicu-  
les à moteur, autres véhicules  
légers et cycles, à charge de  
l'art. 3435aa, selon PJ 108'950,  
le 16.7.1975.
- k) Ch. Droit de passage pour véhi-  
cules à moteur, autres véhicu-  
les légers, cycles et piétons  
à charge des art. 5213, 5210,  
3436a, 5212, 3435aa, PJ 108'950,  
le 16.7.1975.
- l) D. Droit de passage pour véhi-  
cules à moteur, autres véhicu-  
les légers, cycles et piétons,  
à charge des art. 5213, 5212,  
3436a, 5210, selon PJ 108'950,  
le 16.7.1975.

W. S. 4

Art. fol.

Taxe

Annotation : Bail à loyer du 1er  
nov. 1974 jusqu'au 31 décembre  
1984, en faveur de Derzic Marjan,  
à Wünnewil et Falk Félix, à Guin,  
selon PJ 110'940, le 19.2.1976  
(concerne Café-Restaurant Le  
Bistrot).

----- Taxe totale : Fr. 7'478'480  
=====

Taxes : Fonds : Quarante et un mille quatre cent huitante  
francs. -----

Bât. : Sept millions quatre cent trente-sept mille  
francs. -----

Les servitudes acquises, non inscrites au 1er janvier 1912,  
sont réservées. -----

La désignation de l'immeuble ci-dessus est conforme à un ex-  
trait du Registre foncier, joint à la minute des présentes,  
délivré à Fribourg, le 12 septembre 1978, par E. Bossy, Con-  
servateur. -----

La comparante expose qu'elle a construit, sur l'immeuble ci-  
dessus, un bâtiment commercial comprenant deux sous-sols et  
un rez-de-chaussée complétés par un local sur la terrasse cou-  
vrant le rez-de-chaussée. -----

Le bâtiment est entièrement terminé et déjà occupé par des lo-  
cataires. -----



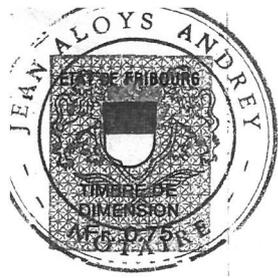
## II. QUOTE-PARTS

=====

Dans le cadre du régime de PPE adopté, le bâtiment est divisé en 12 (douze) unités PPE, érigées chacune en immeuble distinct, devant être immatriculées au Registre foncier sous Nos 21'188 à 21'199, de la manière suivante : -----

	<u>Quote-part en o/oo</u>
<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u>	
<u>Lot No 1 (en jaune clair sur le plan)</u>	
Art. 21'188    Local commercial (actuellement Restaurant "Le Bistrot") avec établissement public, salle à manger, économat, sanitaire, de 234,77 m2	73
Dépendances au 2ème sous-sol :	
Dépôt No 1A de 57,56 m2	
Dépôt abris No 1B de 57,33 m2	
Total 349,66 m2	
<u>Lot No 2 (en violet sur le plan)</u>	
Art. 21'189    Local commercial (actuellement	45





Lot No 5 (en orange sur le plan)

Art. 21'192 Local commercial (actuellement 21  
salon de coiffure) avec sanitai-  
re de 66,62 m2

Dépendance sur terrasse :

Dépôt superstructure No 5A de  
32,27 m2

Total 98,89 m2

Lot No 6 (en vert sur le plan)

Art. 21'193 Local commercial (actuellement 54  
bureau) de 203,55 m2

Dépendance au rez-de-chaussée :

Sanitaire No 6A de 2,93 m2

Dépendance au 2ème sous-sol :

Dépôt No 6B de 51,05 m2

Total 257,53 m2

PREMIER SOUS-SOL

Lot No 7 (en bleu sur le plan)

Art. 21'194 Local commercial (actuellement 27

boucherie avec frigos) de  
114,71 m2

Dépendance au 2ème sous-sol :

Dépôt No 7A de 13,70 m2

Total 128,41 m2

Lot No 8 (en rouge sur le plan)

Art. 21'195 Local commercial (actuellement 242  
supermarché) de 892,58 m2

Dépendance au 1er sous-sol :

Dépôt abris No 8A de 148,97 m2

Dépendance au 2ème sous-sol :

Dépôt, local, machines et frigos  
No 8B de 117,50 m2

Total 1'159,05 m2

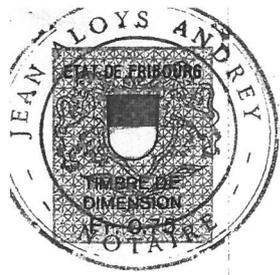
Lot No 9 (en jaune sur le plan)

Art. 21'196 Local commercial (actuellement 197  
magasin) de 885,11 m2

Dépendance au 2ème sous-sol :

Dépôt No 9A de 57,56 m2

Total 942,67 m2



DEUXIEME SOUS-SOL

Lot No 10 (en bleu sur le plan)

Art. 21'197	Local commercial (actuellement bureau et atelier) de 127,40 m2 dépôt de 115,12 m2	51
	Total 242,52 m2	

Lot No 11 (en orange sur le plan)

Art. 21'198	Local commercial (actuellement bureau et atelier) de 873,07 m2	216
	Dépendances au 2ème sous-sol :	
	Dépôt No 11A de 49,35 m2	
	Dépôt abris No 11B de 109,85 m2	
	Total 1'032,27 m2	

Lot No 12 (en rouge sur le plan)

Art. 21'199	Cabine transformatrice des EEF de 27,83 m2	6
-------------	--	---

1'000  
=====

L'affectation, la situation, la surface, le nombre de pièces et la quote-part, exprimée en millièmes, sont déterminés dans le tableau de répartition. -----

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. -----

Les dépendances, teintées de la même couleur que l'unité PPE, portent le même numéro d'immatriculation que l'unité PPE principale complétée par l'adjonction d'une lettre. -----

Le plan de situation de l'immeuble, les plans d'étages et le tableau de répartition figurant tant dans le présent acte que dans le règlement constituent une partie intégrante du présent acte constitutif. Un exemplaire de chacun de ces documents sera déposé au Registre foncier. -----

### III. PARTIES COMMUNES

=====

Font l'objet des parties communes, soustraites au droit exclusif des copropriétaires et affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires, les parties de l'immeuble énumérées à l'art. 5 du règlement, comprenant : -----

- 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. -----

#### IV. CHARGES ET FRAIS

=====

Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais d'administration communs proportionnellement à la valeur de leurs quote-parts, sous réserve de répartitions spéciales prévues dans le règlement ou décidées ultérieurement par l'assemblée des copropriétaires. -----

#### V. REGLEMENT

=====

La comparante déclare adopter le règlement d'administration et d'utilisation ici produit et signé par ses représentants. Ce règlement, dont un exemplaire sera déposé au Registre foncier, fera l'objet d'une mention. -----

Le règlement aura force obligatoire pour tous les copropriétaires de même que pour tous leurs successeurs en droit. L'acqui-

sition, sous quelque forme que ce soit, d'une unité PPE ou d'un droit réel ou personnel sur une unité PPE, implique nécessairement l'acceptation du règlement. -----

#### VI. ADMINISTRATEUR

=====

La comparante déclare que les fonctions d'administrateur seront assumées, pour une première période de 3 ans à compter de ce jour, par la Fiduciaire Auditoria S.A., 2, rue de la Caroline, à Lausanne. -----

#### VII. PARTAGE DE DROITS DE GAGE

=====

Agissant avec le consentement du créancier hypothécaire, la comparante déclare apporter aux droits de gage existants les modifications suivantes et requiert le Conservateur du Registre foncier de procéder aux inscriptions correspondantes : ---

##### 1. Tous les droits de gage

L'article 5211, constituant les parties communes de la PPE (article de base) est dégrevé de tous les droits de gage, ceux-ci ne subsistant plus que sur les unités PPE, grevées COLLECTIVEMENT des gages devant être inscrits en parité de premier et de deuxième rang. -----

*voir nouvelle page de remplacement*

- 12 -

sition, sous quelque forme que ce soit, d'une unité PPE ou d'un droit réel ou personnel sur une unité PPE, implique nécessairement l'acceptation du règlement. -----

#### VI. ADMINISTRATEUR

=====

La comparante déclare que les fonctions d'administrateur seront assumées, pour une première période de 3 ans à compter de ce jour, par la Fiduciaire Auditoria S.A., 2, rue de la Caroline, à Lausanne. -----

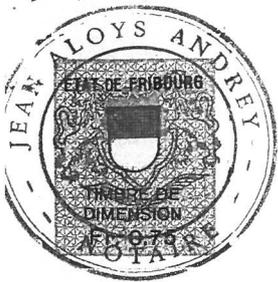
#### VII. PARTAGE DE DROITS DE GAGE

=====

Agissant avec le consentement du créancier hypothécaire, la comparante déclare apporter aux droits de gage existants les modifications suivantes et requiert le Conservateur du Registre foncier de procéder aux inscriptions correspondantes : ---

##### 1. Tous les droits de gage

L'article 5211, constituant les parties communes de la PPE (article de base) est dégrevé de tous les droits de gage, ceux-ci ne subsistant plus que sur les unités PPE. -----



- ✓ 2. Cédule hypothécaire du 23 août 1973 (vol. 35/19), au Por- ✓  
teur, de Fr. 4'000'000.--, en premier rang.

Agissant avec le consentement de la Banque Populaire Suisse,  
à Fribourg, détentrice de la cédule hypothécaire, aux termes  
de sa déclaration du 7 novembre 1978, la comparante déclaire  
subdiviser la cédule hypothécaire et la remplacer par 11  
cédules hypothécaires nouvelles, chacune du capital indiqué  
ci-après, grevant les unités PPE art. 21'188 à 21'199, en  
premier rang et en parité de rang : -----

Fr. 300'000.--

Fr. 180'000.--

Fr. 150'000.--

Fr. 100'000.--

Fr. 80'000.--

Fr. 150'000.--

Fr. 190'000.--

Fr. 1'000'000.--

Fr. 750'000.--

Fr. 200'000.--

Fr. 900'000.--

Fr. 4'000'000.--

=====

*cf. au 20. Fr. : check de page collectif*

- ✓ 3. Cédule hypothécaire du 23 août 1973 (vol. 35/20), au Por- ✓  
teur, de Fr. 1'100'000.--, en deuxième rang.

Agissant avec le consentement du créancier-nanti, la Banque  
Populaire Suisse, à Fribourg, aux termes de sa déclaration

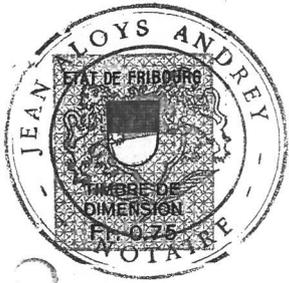
*10 4*

du 7 novembre 1978, la comparante déclare subdiviser la cédula hypothécaire et la remplacer par 9 cédulas hypothécaires, chacune du capital indiqué ci-après, grevant <sup>collectivement</sup> les unités PPE art. 21'188 à 21'199 en deuxième rang et en parité de rang, soit après la cédula hypothécaire indiquée sous chiffre 2 ci-dessus : -----

Fr.	200'000.--
Fr.	70'000.--
Fr.	40'000.--
Fr.	30'000.--
Fr.	50'000.--
Fr.	80'000.--
Fr.	300'000.--
Fr.	80'000.--
Fr.	250'000.--
<hr/>	
Fr.	1'100'000.--
=====	

et en parité de rang avec les droits de gage suivants, avec lesquels elle constitue actuellement déjà le deuxième rang :

- ✓ a) Obligation avec hypothèque du 2 juillet 1970 (vol. 31/218), en faveur du Porteur, du capital de Fr. 200'000.--;
- ✓ b) Cédula hypothécaire du 23 août 1973 (vol 35/21), en faveur du Porteur, du capital de Fr. 200'000.--; -----
- ✓ c) Obligation avec hypothèque du 2 juillet 1970 (vol. 31/219), en faveur du Porteur, du capital de Fr. 100'000.--.



Il est confirmé que les modalités et conditions des cédules hypothécaires constituées tant en premier qu'en deuxième rang demeurent inchangées, le capital total des anciennes cédules correspondant exactement à celui des nouveaux titres. -----

Conformément à leur décision antérieure, les autorités fiscales compétentes sont requises de renoncer à percevoir à nouveau le droit de timbre et le droit d'enregistrement. --

En conséquence, le Conservateur du Registre foncier est requis de délivrer les nouvelles cédules hypothécaires après avoir annulé les anciennes, afin qu'elles soient remises au créancier actuel par l'intermédiaire du notaire instrumentant, munies de sa signature. -----

4. Cédule hypothécaire en troisième rang.

Produisant le titre lui-même, la comparante requiert le Conservateur du Registre foncier de maintenir la cédule hypothécaire du 31 juillet 1975 (vol. 35/196), en faveur du Porteur, du capital de Fr. 250'000.--, grevant jusqu'ici l'article de base, sur l'article 21'196 (Lot No 9) exclusivement, en troisième rang après Fr. 5'600'000.--- -----

VIII. REQUISITION D'INSCRIPTIONS

=====

Au vu de ce qui précède, la comparante requiert le Conservateur

du Registre foncier de procéder aux inscriptions nécessaires  
découlant du présent acte, notamment : -----

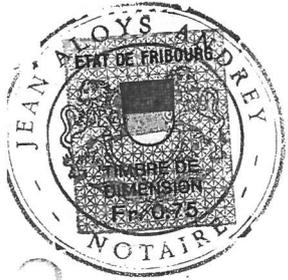
- ✓ - L'adoption du régime légal de la PPE, de même que l'inscription et l'immatriculation de chaque unité PPE; -----
- ✓ - La mise à jour des inscriptions figurant sur le feuillet ouvert aux biens-fonds; -----
- ✓ - La mention du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE sur les biens-fonds et sur toutes les unités PPE; ---
- ✓ - *Mention: Droits de gage sur les étages*
- ✓ - L'inscription de la constituante en qualité de copropriétaire de toutes les unités PPE, un feuillet étant ouvert à chaque part; -----
- ✓ - Le partage des droits de gage existants, y compris la délivrance des nouvelles cédules hypothécaires. -----

\*\*\*\*\*

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

----- D o n t   a c t e -----

fait et passé en mon étude, rue Fries 1, à Fribourg, où l'ins-



trumentation se déroule sans interruption et en présence de toutes les personnes participant à l'acte. Celui-ci est lu en entier par moi aux représentants de la comparante qui, immédiatement après en avoir approuvé le texte comme étant l'expression exacte et complète de leur volonté, le signent à la minute avec moi notaire, le dix novembre mil neuf cent septante-huit à dix heures 35 minutes. -----

*Jean-Aloys Arey*

*[Signature]*  
61

ad. H. N. 10. 106

2284/7d

# PLAN DE SITUATION POUR MISE A L'ENQUÊTE

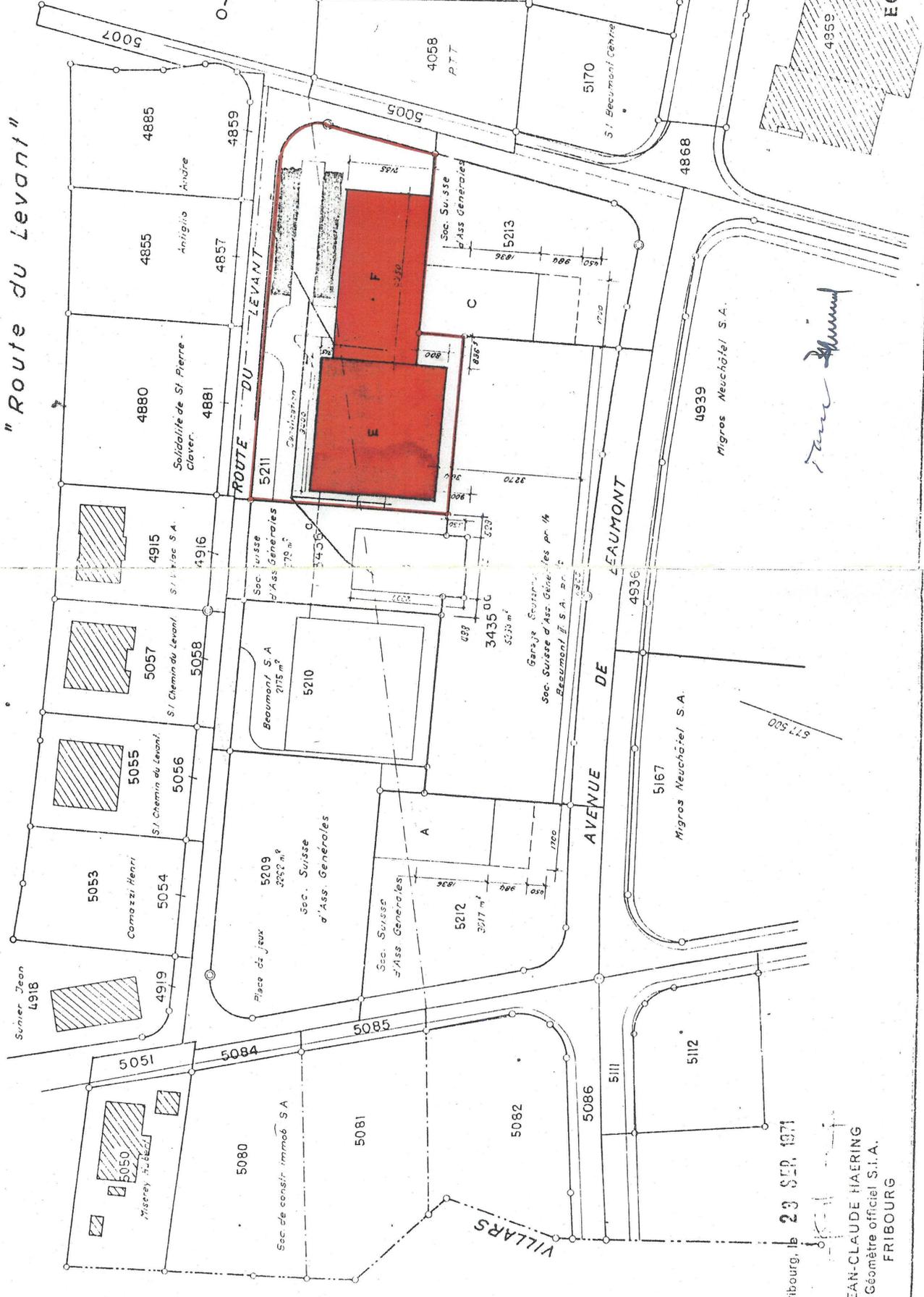
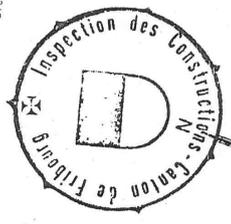
COMMUNE: **FRIBOURG**

PROPRIETAIRE: **BEAUMONT II S.A. FRIBOURG**

PL. FOL. 68.69

ART. N° 5211  
5100 m<sup>2</sup>

"Route du Levant"



Fribourg, le 23 SEP. 1971

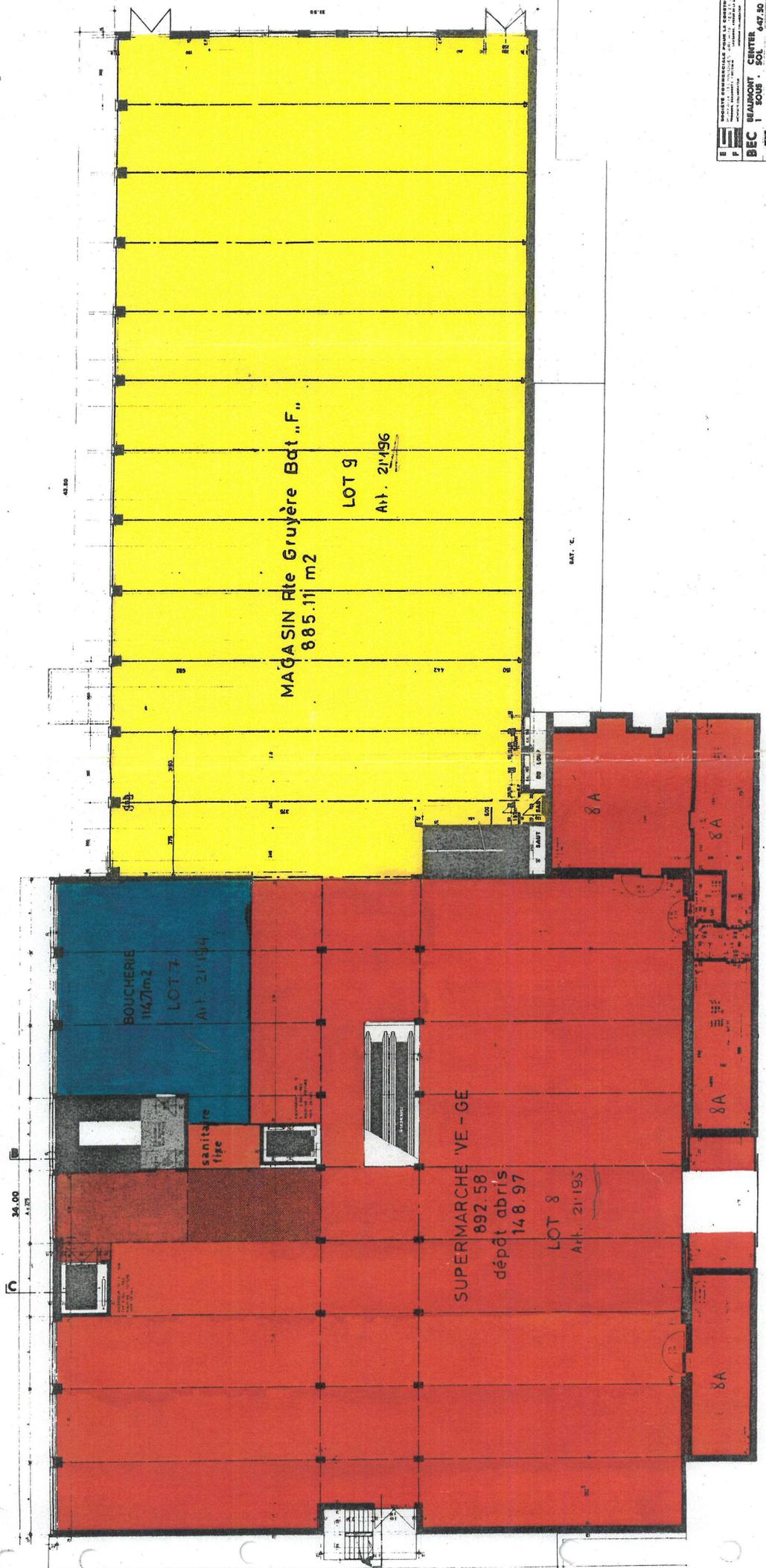
JEAN-CLAUDE HAERING  
Géomètre officiel S.I.A.  
FRIBOURG

ECHELLE: 1 : 1000

*Jean Haering*



3  
Jex sous sol  
ad. Pt. No. Au' 1006



PROJET ARCHITECTURAL POUR LA CONSTRUCTION D'UN  
BEC BEAUMONT CENTER  
1 SOUS SOL 647.50

*Alamy*





COPIE  
COPIE

25212



Fribourg  
21196  
21197  
24429

Journal No 4951  
Réquisition reçue le  
22 SEP. 2000  
à 14h heures  
PJ No. \_\_\_\_\_

Min. 2'206  
Rép. 2'524

DESCA  
21196 4954

A  
Copie  
i  
F  
S  
dava

# MODIFICATION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

du 13 septembre 2000

Devant Me Jean-Ludovic Hartmann, notaire, résidant à Fribourg, comparaissent : \_\_\_\_\_

Monsieur **Ulrich SCHMID**, fils de Friedrich, né le 12 juillet 1948, originaire de 3132 Riggisberg et y domicilié Lindengässli 9, en qualité de 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 et 24'037 du Registre foncier de la commune de Fribourg; \_\_\_\_\_

**Pharmacie de Beaumont S.A.** dont le siège est à Fribourg, au nom de qui agit Monsieur Pascal BLANQUET, d'Yverdon-les-Bains, à Avry-sur-Matran, administrateur, habile à engager dite société par sa signature individuelle ainsi qu'il appert des inscriptions portées au Registre du Commerce de la Sarine, à Fribourg, en qualité de propriétaire de l'article PPE 21'190 du registre foncier de la Commune de Fribourg; \_\_\_\_\_



Monsieur **Marjan DERZIC**, fils de Karl, né le 29 juin 1929, originaire de Boesingen, domicilié à 1700 Fribourg, rte de la Veveyse 24, restaurateur, en qualité de propriétaire de l'article PPE 21'188 du registre foncier de la Commune de Fribourg; \_\_\_\_\_

Tous deux sont représentés aux fins des présentes par Madame Van TUY, épouse de Ban, née Bui le 18 mai 1970, originaire de Bassecourt, employée de commerce, domiciliée à 1700 Fribourg, rue du Simplon 6, en vertu de deux procurations à elle délivrées les 17 juillet et 16 août 2000, pièces ici produites et qui demeureront annexées à la minute des présentes pour en faire partie intégrante ;

Monsieur **Roland PAPAUX**, fils de feu Gaston, né le 27 février 1948, originaire de Treyvaux, maître-boucher, domicilié à 1723 Marly, route de la Gruyère 11A ; \_\_\_\_\_

Monsieur **Jean-Marc PAPAUX**, fils de Séraphin, né le 1<sup>er</sup> juillet 1956, originaire de Treyvaux, maître-boucher, marié, domicilié à 1700 Fribourg, route de la Veveyse 7 ; \_\_\_\_\_

Monsieur **Philippe PAPAUX**, fils de Séraphin, né le 2 avril 1971, originaire de Treyvaux, étudiant, célibataire, domicilié à 4501 Bâle, Schützengraben 38 ; \_\_\_\_\_

Madame **Josiane PERSONENI**, née Papaux, le 28 septembre 1959, épouse de Fabio, originaire de Medeglia/TI, infirmière animatrice, domiciliée à 2000 Neuchâtel, rue de l'Evole 68 ; \_\_\_\_\_

tous quatre sont représentés par Madame Antoinette HERRERA, née Python le 10 novembre 1949, originaire de Villars-sur-Glâne, secrétaire, domiciliée à 1752 Villars-sur-Glâne, route de la Ferme 21, en vertu de quatre procurations à elle délivrées les 15 et 21

↓

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



juillet 2000 et 24 août 2000, pièces ici produites et ci-annexées, agissent, en communauté héréditaire, en vertu de la société simple qu'ils forment entre eux et en qualité de propriétaires de l'article PPE 21'194 du registre foncier de la Commune de Fribourg: \_\_\_\_\_

Monsieur Rodolphe HARTIG, fils d'Ernest-Louis, né le 8 décembre 1937, originaire de Correvon et Bâle-Ville, commerçant, célibataire, domicilié à 1880 Bex, domaine les Mûriers ; \_\_\_\_\_

Monsieur Michel MEYLAN, fils de Marcel, né le 7 juillet 1951, originaire de Le Lieu/VD, commerçant, marié, domicilié Grand-Rue 33, à 1095 Lutry ; \_\_\_\_\_

Tous deux sont représentés par Madame Hélène GILLIERON, fille de Jaques, née le 12 décembre 1958, originaire de Servion et Les Tavernes, secrétaire, divorcée, domiciliée à 1555 Villarzel, En la Ville, en vertu de deux procurations à elle délivrées les 13 juillet 2000, pièces ici produites et ci-annexées, et agissent en qualité de propriétaires communs, en vertu de la société simple qu'ils forment entre eux, de l'article PPE 21'195 du registre foncier de la commune de Fribourg ; \_\_\_\_\_

MUSIQUE DE LANDWEHR, Corps de Musique Officiel de l'Etat et de la Ville de Fribourg, dont le siège est à Fribourg, route de Beaumont 16, au nom de qui agit Mademoiselle Valérie ACKERMANN, fille de Narcisse, née le 26 février 1971, originaire de Guin et Plasselb, secrétaire, domiciliée à 1752 Villars-sur-Glâne, Fort-St-Jacques 159, en vertu d'une procuration à elle délivrée le 13 juillet 2000, signée par Messieurs Pierre Ecoffey, de Villars-sous-Mont, à Marly et Roland Hertling, de Fribourg et Mund, à Marly, président respectivement secrétaire général, habiles à engager la Musique de Landwehr par leur



signature collective à deux, pièce ici produite et qui demeurera annexée à la minute des présentes pour en faire partie intégrante, en qualité de propriétaire de l'article PPE 21'198 du registre foncier de la commune de Fribourg ; \_\_\_\_\_

lesquels

constatent qu'ils sont entre eux propriétaires de la totalité des 20 parts d'étages soumises au régime de la PPE selon les articles 712a et suivants du Code civil suisse, constituant le bâtiment commercial et administratif sis à Fribourg, route de Beaumont 16 et 16a, article 10'212 plan 83; \_\_\_\_\_

habiles à contracter, les comparants étant personnellement connus du notaire, libres de leurs droits, déclarent procéder à la modification d'un acte constitutif de propriété par étages ainsi qu'il suit : \_\_\_\_\_

## I. PRÉLIMINAIRES

(a)

Les comparants sont propriétaires des articles PPE 21'188 à 21'198 et 24'029 à 24'037 du Registre foncier de la Commune de Fribourg ci-après désignés : \_\_\_\_\_

### REGISTRE FONCIER DE LA COMMUNE DE FRIBOURG

Art. Fol. Cad. fol.

21'188 83 **ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

79.43 o/oo copropriété de l'immeuble n° 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 1, local commercial, restaurant avec établissement public, salle à manger, économat sanitaire au rez-de-Beaumont, avec dépendances au 2<sup>ème</sup> sous-sol : dépôts et dépôts-abris n° 1A, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239768, avec plans de répartition des locaux.

*[Handwritten signatures and initials]*



- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.
- b) **D.** Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 4 places de parc n° 28, 29,30 et 31, selon plan spécial, à charge du n° 10'212, le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mentions :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN° 122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.
2. Accessoires pour Fr. 115'000.--, le 13.12.1978, PJ 122'461.
3. Recours art. 24 al. 4 ORF, le 28.2.2000, PJ 1107.

**Propriété de DERZIC Marjan, fils de Karl.**

21'189 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

49.87 o/oo copropriété de l'immeuble n° 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 2, local commercial, Boulangerie avec magasin et arrière-magasin au rez-de-Beaumont, avec dépendances au 2<sup>me</sup> sous-sol : laboratoire 2A et sanitaire 2B, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

**Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.**

21'190 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

40.20 o/oo copropriété de l'immeuble n° 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 3, local commercial, Pharmacie avec magasin et arrière-magasin, sanitaire au rez-de-Beaumont, avec dépendance au 2<sup>me</sup> sous-sol : dépôt n°



3A, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.
- b) **D.** Droit d'usage exclusif et d'accès sur les 3 places de parc n° 33, 39 et 40, selon plan spécial, à charge du n° 10'212, le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mentions**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

**Propriété de Pharmacie de Beaumont SA, à Fribourg.**

21'191 83

**ROUTE DE BEAUMONT**

**PROPRIETE PAR ETAGES**

31,54 o/oo copropriété de l'immeuble art. 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 4, local commercial avec magasin, au Rez-de-Beaumont, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

**Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.**

21'192 83

**ROUTE DE BEAUMONT**

**PROPRIETE PAR ETAGES**

15.39 o/oo copropriété de l'immeuble art. 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 5, local commercial, banque avec bureau, sanitaire au Rez-de-Beaumont, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

*Handwritten signatures and initials.*



- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

21'193 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

46.52 o/oo copropriété de l'immeuble art. 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 6, local commercial, magasin au Rez-de-Beaumont, avec dépendance au Rez-de-Beaumont : WC n° 6A, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJ N° 122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

21'194 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

26.44 o/oo copropriété de l'immeuble art. 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 7, local commercial, boucherie avec frigos à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D.** Passage à pied à charge du n° 21'195, le 21.07.1983, PJ N° 145'225.
- b) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

- c) **Ch.** Usufruit en faveur de Papaux Gertrude, née Vollenweider, veuve de Gaston, sur la part de Papaux Roland, né le 27.2.1948, le 24.11.1993, PJN° 217'004 et le 26.01.1998, PJN° 243'451.
- d) **D.** Droit d'usage exclusif et d'accès sur la place de parc n° 32, selon plan spécial, à charge du n° 10'212, le 02.07.1997, PJN° 239'768.
- e) **Ch.** Usufruit en faveur de Papaux Joséphine, née le 22.4.1930, sur la part de ses enfants, le 10.06.1998, PJN° 245'960.

**Mentions :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de PAPAUX Roland, né le 27.2.1948, PAPAUX Jean-Marc, né le 1.7.1956, PAPAUX Philippe, né le 2.4.1971 et PERSONENI Josiane, née le 28.9.1959, en communauté héréditaire, le tout en société simple.

21'195 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

235.45 o/oo copropriété de l'immeuble art. 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 8, local commercial, supermarché, à l'entresol avec dépendances au 2ème sous-sol : dépôt, local, machines et frigos n° 8A, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **Ch.** Passage à pied en faveur du n° 21'194, le 21.07.1983, PJN°145'225.
- b) **D.Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de HARTIG Rodolphe, né 8.12.1937 et MEYLAN Michel, né le 7.7.1951, en société simple.

21'196 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large arrow pointing upwards and several illegible initials and marks.



69.73 o/oo copropriété de l'immeuble art. 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 9, local commercial, bureau à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239768, avec plans de répartition des locaux.

a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

**Annotations :**

Bail à loyer jusqu'au 30 novembre 2004 en faveur des P.T.T. PJN° 194'986, le 7 mars 1990.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

21'197 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

84.69 o/oo copropriété de l'immeuble art. 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 N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJ 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

21'198 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

122.80 o/oo copropriété de l'immeuble art. 10'212 avec droit exclusif sur le lot n° 11, local commercial, salles de musique, bureau, WC-dépôt et réduit

*Sava modifié*



11A au Rez-de-Levant, selon acte constitutif de la PPE, PJ N° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.
- b) **D.** 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, à charge du n° 10'212, le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de Musique de LANDWEHR, personne morale de droit public, à Fribourg.

24'029 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

7.73 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 21, local commercial, bureau, toiture, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

1. Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

24'030 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

12.93 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 20, dépôt au Rez-de-Levant, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

*Handwritten signature and initials:*  
h  
AT



- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de **SCHMID Ulrich**, né le 12.7.1948.

24'031 83

**ROUTE DE BEAUMONT**

**PROPRIETE PAR ETAGES**

8.36 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 14, local commercial, boutique n° 1 à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de **SCHMID Ulrich**, né le 12.7.1948.

24'032 83

**ROUTE DE BEAUMONT**

**PROPRIETE PAR ETAGES**

8.38 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 15, local commercial, boutique n° 2 à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.



**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

24'033 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

8.38 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 16, local commercial, boutique n° 3 à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

24'034 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

8.38 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 17, local commercial, boutique n° 4 à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature, possibly "bc", and several other initials including "C", "AT", and "AH".



**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

10.63 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 18, local commercial, boutique n° 5 à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de **SCHMID Ulrich**, né le 12.7.1948.

24'036 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

52.45 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 13, local commercial, bureau de poste à l'entresol, selon acte constitutif de la PPE, PJN° 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.

a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de **SCHMID Ulrich**, né le 12.7.1948.

24'037 83

**ROUTE DE BEAUMONT**  
**PROPRIETE PAR ETAGES**

80.70 o/oo copropriété de l'immeuble 10'212, avec droit exclusif sur le lot n° 19, local commercial, bureau et dépôt au Rez-de-Levant, selon acte constitutif de la PPE, PJ 122'106, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768, avec plans de répartition des locaux.



- a) **D. Ch.** Interdiction d'exploiter un commerce ou une entreprise concurrente en faveur et à charge des n° 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 et 24'037, le 21.07.1983, PJN° 145'224 et le 02.07.1997, PJN° 239'768.

**Mention :**

Règlement d'adm. et d'utilisation de la PPE, PJN°122'107/449, modifié le 2.7.1997, PJ 239'768.

Propriété de SCHMID Ulrich, né le 12.7.1948.

Quant à l'article de base, il est désigné comme suit : \_\_\_\_\_

**REGISTRE FONCIER DE LA COMMUNE DE FRIBOURG**

Art. Fol. Cad. fol. m2

10'212 83 **ROUTE DE BEAUMONT** 4'155

Ass. n° 16 Bâtiment commercial

Ass. n° 16a Couvert et place

- a) **Ch.** Droit de construire, d'exploiter et d'entretenir une station transformatrice, en faveur des EEF, le 27.08.1974, PJN° 106'117.
- b) **Ch.** Passage à pied, en faveur des n° 10'214, 10'211, 10'209, 10'210, 10'208 et 10'213, le 16.07.1975, PJN° 108'950.
- c) **D.** Passage à pied, à charge des n° 10'208, 10'210, 10'211 et 10'212, le 16.07.1975, PJN° 108'950 et le 29.10.1984, V. 22357.
- d) **D.** Passage et stationnement pour piétons, véhicules à moteur, autres véhicules légers et cycles, à charge du n° 10'213, le 16.07.1975, PJN 108'950.
- e) **Ch.** Passage à pied et pour tous véhicules légers, en faveur des n° 10'214, 10'211, 10'209, 10'213 et 10'210, le 16.07.1975, PJN° 108'950.
- f) **D.** Passage à pied et pour tous véhicules légers, à charge des n° 10'214, 10'209, 10'210 et 10'211, le 16.07.1975, PJN° 108'950.
- g) **Ch.** Passage pour câbles électriques, en faveur des EEF, le 22.05.1984, PJN° 150'227.
- h) **Ch.** Droit d'empiètement des balcons et sauts de loup du bâtiment assurance n° 14, en faveur du N° 10'214, en 1984, NM.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature, possibly 'H'.  
Below it, 'lg' and 'V' are written.  
To the right, 'U' and 'd' are written.  
At the bottom right, 'ATT' is written.