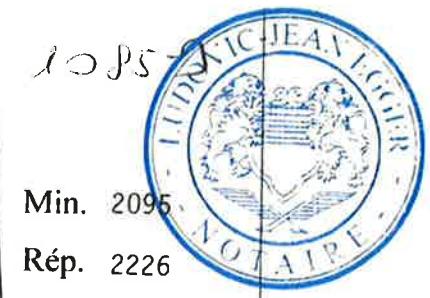


167 Montets: nos 1085  
1085-1 à 1085-2

Réquisition  
reçue le: Journal: PJ N°:  
AA 22.01.19.2019 0211 -  
à: 09... h10



## CONSTITUTION D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ETAGES

(du 4 décembre 2018)

----- DEVANT LUDOVIC-JEAN EGGER, -----  
----- NOTAIRE A FRIBOURG ET DOMDIDIER, -----

-----comparaissent : -----

- a. la société « **Le Banneret Immobilier SA** » (IDE CHE-187.520.727), société anonyme avec siège à Fribourg, valablement représentée par Madame Anita NOIRAT, de Langnau im Emmental, à Châtel-St-Denis, administratrice unique titulaire de la signature individuelle, ainsi qu'il appert des inscriptions figurant au Service du Registre du Commerce du Canton de Fribourg, à Fribourg, elle-même ici représentée par Monsieur Cédric CURRAT, de Grandvillard, à Grandvillard, lequel agissant en vertu d'une procuration datée du 26 septembre 2018 et signée : Anita NOIRAT, dont l'authenticité de la signature est reconnue des comparants, pièce ici produite en copie conforme et annexée au présent acte, la société précitée agissant tant en son nom et pour son compte qu'aux noms et pour le compte de :-----
- b. Monsieur **Elvis RAMAJ**, fils de Xhafer, né le 6 février 1980, de nationalité française, titulaire d'un permis de type « C », marié, domicilié à 1741



Cottens, Route de Belmont 124, -----  
en vertu d'une procuration du 30 octobre 2018, signée : Elvis RAMAJ, dont  
l'authenticité de la signature est reconnue du comparant, pièce ici produite  
en copie conforme et annexée au présent acte, -----

c. ✓ la société « **XM Stores Sàrl** » (IDE CHE-239.011.814), société à  
responsabilité limitée avec siège à Yverdon-les-Bains, ici valablement  
représentée par Monsieur Xhevat MEHMETAJ, du Kosovo, à Estavayer,  
gérant titulaire de la signature individuelle et Monsieur Liridon  
MEHMETAJ, du Kosovo, à Estavayer, titulaire de la signature  
individuelle, ainsi qu'il appert des inscriptions figurant au Service du  
Registre du Commerce du Canton de Vaud, à Moudon, -----  
en vertu d'une procuration du 30 octobre 2018, signée : Xhevat  
MEHMETAJ, dont l'authenticité de la signature est reconnue du  
comparant, pièce ici produite en copie conforme et annexée au présent acte,

-----  
d. ✓ Monsieur **Mergim KASTRATI**, fils de Hamz, né le 17 mai 1993, de  
nationalité kosovare, titulaire d'un permis d'établissement de type « C »,  
célibataire, domicilié à 1530 Payerne, Grand-Rue 70, -----  
✓ Monsieur **Arben KASTRATI**, fils de Hamz, né le 25 octobre 1988, de  
nationalité kosovare, titulaire d'un permis d'établissement de type « C »,  
marié, domicilié à 1530 Payerne, Route de la Grosse Pierre 27, et -----  
✓ Monsieur **Baki KASTRATI**, fils de Hamz, né le 7 décembre 1990, de  
nationalité kosovare, titulaire d'un permis d'établissement de type « C »,  
marié, domicilié à 1530 Payerne, Route de la Grosse Pierre 27, -----  
en vertu d'une procuration du 30 octobre 2018, signée : Mergim, Arben et  
Baki KASTRATI, dont l'authenticité des signatures est reconnue du  
comparant, pièce ici produite en copie conforme et annexée au présent acte,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- e. Monsieur **Ricardo GONÇALVES DOMINGUEZ**, né le 4 mars 1988, célibataire, de nationalité portugaise, titulaire d'un permis de type « C », domicilié à 1400 Yverdon-les-Bains, Rue de la Faïencerie 4, et, ----- Madame **Maria Helena DA CRUZ SILVARES**, née le 23 avril 1993, de nationalité portugaise, titulaire d'un permis de type « C », de même domicile, ----- en vertu d'une procuration du 26 septembre 2018, signée : Ricardo GONÇALVES DOMINGUEZ et Maria Helena DA CRUZ SILVARES, dont l'authenticité des signatures est reconnue du comparant, pièce ici produite en copie conforme et annexée au présent acte,-----
- f. ✓ Monsieur **Lulzim FAZLIU**, fils d'Enver, né le 23 septembre 1983, de nationalité serbe, titulaire d'un permis de type « C », marié, domicilié à 3177 Laupen, Eigerweg 5, ----- en vertu d'une procuration du 4 octobre 2018, signée : Lulzim FAZLIU, dont l'authenticité de la signature est reconnue du comparant, pièce ici produite en copie conforme et annexée au présent acte,-----
- g. ✓ Madame **Lumnije AGUSHI**, née le 1<sup>er</sup> mars 1968, de nationalité serbe, titulaire d'un permis de type « C », veuve, domiciliée à 1030 Bussigny, Chemin de Cudrex 9, ----- en vertu d'une procuration du 12 octobre 2018, signée : Lumnije AGUSHI, dont l'authenticité de la signature est reconnue du comparant, pièce ici produite en copie conforme et annexée au présent acte,-----
- h. ✓ Monsieur **Rinor AGUSI**, né le 19 octobre 1990, originaire de Bussigny-près-Lausanne, célibataire, domicilié à 1030 Bussigny, Chemin de Cudrex



9, -----  
en vertu d'une procuration du 12 octobre 2018, signée : Rinor AGUSI,  
dont l'authenticité de la signature est reconnue du comparant, pièce ici  
produite en copie conforme et annexée au présent acte,-----

- i. Monsieur **Bekim SHERIFI**, né le 4 mars 1983, de nationalité belge,  
titulaire d'un permis de type « B », domicilié à 1022 Chavannes-près-  
Renens, Rue de la Blancherie 5, et son épouse, -----  
Madame **Magribe SAKIRI**, née le 9 avril 1987, de nationalité belge,  
titulaire d'un permis de type « B », de même domicile que son époux, ----  
en vertu d'une procuration du 4 octobre 2018, signée : Bekim SHERIFI  
et Magribe SAKIRI, dont l'authenticité des signatures est reconnue du  
comparant, pièce ici produite en copie conforme et annexée au présent  
acte, -----

Monsieur Cédric CURRAT étant personnellement connu du notaire soussigné  
et certifiant être habile à contracter, -----

lequel décide de ce qui suit : -----

#### I. **CONSTITUTION D'UNE PROPRIETE PAR ETAGES**

1. **Constitution** : les propriétaires de l'immeuble art. 1085 du RF Les  
Montets déclarent soumettre par le présent acte l'immeuble précité au  
régime de la propriété par étages, tel qu'il est prévu aux articles 712<sup>a</sup> et  
ss du Code Civil suisse.

La désignation de cet immeuble est la suivante : -----

*[Signature]*

*[Signature]*



## DISTRICT DE LA BROYE

### Estat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2050.FR205011 Les Montets
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1085
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 92881 11094 37
Surface	1'510 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale
Mutation	15.11.2014 013-Décision RFBr Nouvelle mensuration
Numéro(s) plan(s):	31
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Les Marinis
Couverture du sol	Place (revêtue)
Bâtiments/Constructions	Jardin d'agrément
	Habitation collective
Mention de la mensuration officielle	Garage
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Copropriété 91/1000	
Ramaj Elvis, 06.02.1980	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 121/1000	
XM Stores Sàrl, Yverdon-les-Bains	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 121/1000	
Copropriété 1/3	
Kastrati Mergim, 17.05.1993	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 1/3	
Kastrati Arben, 25.10.1988	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 1/3	
Kastrati Baki, 07.12.1990	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 129/1000	
Copropriété ½	
Gonçalves Dominguez Ricardo, 04.03.1988	..... exercice de droit d'emption
Copropriété ½	
Da Cruz Silvares Maria Helena, 23.04.1993	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 129/1000	
Fazliu Lulzim, 23.09.1983	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 150/1000	
Agushi Lumnije, 01.03.1968	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 109/1000	
Agusi Rinor, 19.10.1990	..... exercice de droit d'emption
Copropriété 150/1000	
Copropriété ½	
Sherifi Bekim, 04.03.1983	..... exercice de droit d'emption
Copropriété ½	
Sakiri Magriba, 09.04.1987	..... exercice de droit d'emption

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

07.12.2017 013-2017/3674/0

(C) Conduite de gaz naturel basse pression (BP) en polyéthylène (PE 100), S8, DE 125 mm d'une longueur de 40 m, avec un recouvrement de 1.00 m et une capte de vanne, selon plan spécial ID.013-2017/005843 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE : CHE-103.961.497)

### Charges foncières

Aucun(e)



#### Annotations

(Droit de prétention des cases libres, voir droits de gage immobilier)  
Aucun(e)

#### Droits de gage immobilier

Aucun

#### Affaires en suspens

Affaires du géomètre jusqu'au 19.08.2018 Aucun(e)  
Affaires du registre foncier jusqu'au 16.08.2018 Aucun(e)

La désignation ci-dessus est conforme à un extrait Intercapi du Registre Foncier de la Commune de Les Montets établi le 20 août 2018, pièce annexée à la minute. -----

Il été tenu compte ci-dessus d'une réquisition d'exercice de droit d'emport et du dégrèvement de deux cédules hypothécaires, pièces qui seront déposées avant le présent acte au Registre Foncier. -----

2. **Plans de répartition** : les copropriétaires produisent céans un jeu de plans de répartition, établi en dix exemplaires, pièces signées par le comparant et le notaire. Un exemplaire original demeurera annexé à la présente minute pour en faire partie intégrante, un exemplaire original sera joint à l'expédition revenant au Registre Foncier de la Broye, à Estavayer-le-Lac, et un exemplaire original sera joint à chacune des expéditions revenant aux copropriétaires. Selon le jeu de plans en question, les locaux formant un tout disposant d'un accès propre qui feront l'objet d'un droit exclusif, avec droit aux locaux communs, sont les suivants, désignés sous lots 1 à 9 : -----

<b>Lot</b>	<b>Etages</b>	<b>Couleur</b>	<b>Description</b>	<b>Millièmes</b>	<b>Feuillet RF</b>
1	rez-de-chaussée	vert pâle	Appartement n°1 de 4 ½ pièces, cave n°1	150	PPE 1085-1
2	rez-de-chaussée	bleu clair	Local de 1 pièce	18	PPE 1085-2
3	rez-de-chaussée	bleu foncé	Appartement n°3 de 4 ½ pièces, cave n°3	150	PPE 1085-3



<b>Lot</b>	<b>Etages</b>	<b>Couleur</b>	<b>Description</b>	<b>Millièmes</b>	<b>Feuillet RF</b>
4	1 <sup>er</sup>	bleu	Appartement n°4 de 3 ½ pièces, cave n°4	129	PPE 1085-4
5	1 <sup>er</sup>	jaune pâle	Appartement n°5 de 2 ½ pièces, cave n°5	91	PPE 1085-5
6	1 <sup>er</sup>	rouge	Appartement n°6 de 3 ½ pièces, cave n°6	129	PPE 1085-6
7	2 <sup>ème</sup>	violet	Appartement n°7 de 3 ½ pièces, cave n°7	121	PPE 1085-7
8	2 <sup>ème</sup>	vert pomme	Appartement n°8 de 2 ½ pièces, cave n°8	91	PPE 1085-8
9	2 <sup>ème</sup>	orange	Appartement n°9 de 3 ½ pièces, cave n°9	121	PPE 1085-9
1000					

La répartition des millièmes ci-dessus est établie sur la base du document « PPE Petite Glâne à Montets, Article 1085 », pièce ici produite signée par le comparant et annexée au présent acte pour en faire partie intégrante. La surface des appartements indiquée sur le document précité est calculée brute, murs de façades compris. -----

**3. Locaux communs** : sont en revanche considérés comme locaux communs :

- a) Le bien-fonds ; -----
- b) Toutes les parties du bâtiment non coloriées sur les plans précités ;---
- c) D'une façon générale les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment. -----



4. **Balcons, terrasses et jardins** : bien qu'étant juridiquement inclus dans les parties communes, les balcons, terrasses et jardins sis devant les appartements et mis en évidence de la même couleur que le lot en question sont réservés à l'usage exclusif et respectif des propriétaires qui y accèdent par leur appartement, ces derniers en supportant également l'entretien. -----
5. **Charges et frais** : conformément à l'article 712<sup>h</sup> CCS, les copropriétaires contribueront aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts. -----
6. **Règlement** : le règlement d'utilisation et d'administration est adopté et annexé au présent acte après avoir été signé par le comparant. Il sera mentionné au Registre Foncier et fera règle entre les copropriétaires. Des copies conformes seront jointes aux expéditions du présent acte. -----
7. **Administratrice** : en qualité d'administratrice de la PPE est désignée la société « BD Gérance SA », à Fribourg (IDE CHE-473.245.640), laquelle a d'ores et déjà accepté son mandat selon lettre du 3 décembre 2018, pièce ici produite et annexée au présent acte. Son nom sera mentionné au Registre Foncier. -----
8. **Droit de préemption et droit d'opposition** : les copropriétaires de la PPE n'auront ni droit de préemption ni droit d'opposition dont il est question à l'article 712c du Code Civil Suisse (CCS). En conséquence, chaque copropriétaire pourra disposer librement de son (ses) lot(s). -----

*Ma*

*Ver*



## II. PARTAGE

Souhaitant ensuite mettre un terme à la copropriété qu'elles forment de la parcelle art. 1085 au sujet des unités 1085-1 à 1085-9, les parties conviennent du partage suivant : -----

- a) Monsieur Elvis RAMAJ devient seul propriétaire de l'art. PPE 1085-8 du RF Les Montets (= 91 o/oo), -----
- b) La société « XM Stores Sàrl » devient seule propriétaire de l'art. PPE 1085-9 du RF Les Montets (= 121 o/oo). -----
- c) Messieurs Mergim, Arben et Baki KASTRATI deviennent copropriétaires, chacun pour une part d'un tiers, de l'art. PPE 1085-7 du RF Les Montets (= 121 o/oo), -----
- d) Monsieur Ricardo GONÇALVES DOMINGUEZ et Madame Maria Helena DA CRUZ SILVARES deviennent copropriétaires, chacun pour une demie, de l'art. PPE 1085-6 du RF Les Montets (= 129 o/oo), -----
- e) Monsieur Lulzim FAZLIU devient seul propriétaire de l'art. PPE 1085-4 du RF Les Montets (= 129 o/oo), -----
- f) Madame Lumnije AGUSHI devient seule propriétaire de l'art. PPE 1085-1 du RF Les Montets (= 150 o/oo), -----
- g) Monsieur Rinor AGUSI devient seul propriétaire des art. PPE 1085-2 (18 o/oo) et 1085-5 (91 o/oo) du RF Les Montets (= 109 o/oo), -----
- h) Monsieur Bekim SHERIFI et Madame Magrube SAKIRI deviennent copropriétaires, chacun pour une demie, de l'art. PPE 1085-3 du RF Les Montets (= 150 o/oo). -----

Les parties confirment qu'aucune soulté ne sera versée de part ou d'autre à la suite du présent partage, les neuf unités partagées ce jour ayant la même valeur que celle correspondant aux parts de copropriétés possédées jusqu'à ce jour par les parties. -----



### III. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Places de parc : -----

1. les propriétaires constituent, sous forme de servitudes foncières, à inscrire à charge de l'immeuble art. 1085 du RF Les Montets, avec charge d'entretien, et :
  - a) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-1 dudit RF, un droit d'usage exclusif des places de parc n°P1 et P2, selon le plan intitulé « PPE Petite Glâne à Montets, Plan de propriété par étages, Article 1085 » pièce d'ores et déjà signée par le comparant et annexée au présent acte (cf. condition I.2 ci-dessus) ; -----
  - b) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-3 dudit RF, un droit d'usage exclusif des places de parc n°P16, P17, P18 et P19, selon le plan précité ; -----
  - c) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-4 dudit RF, un droit d'usage exclusif des places de parc n°P4 et P5, selon le plan précité ; -----
  - d) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-5 dudit RF, un droit d'usage exclusif de la place de parc n°P3, selon le plan précité ; -----
  - e) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-6 dudit RF, un droit d'usage exclusif des places de parc n°P6 et P7, selon le plan précité ; -----
  - f) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-7 dudit RF, un droit d'usage exclusif des places de parc n°P8 et P9, selon le plan précité ; -----
  - g) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-8 dudit RF, un droit d'usage exclusif de la place de parc n°P10, selon le plan précité ; -----
  - h) en faveur de l'immeuble art. PPE 1085-9 dudit RF, un droit d'usage exclusif des places de parc n°P11 et P12, selon le plan précité. -----
2. les propriétaires constituent, sous forme de servitudes personnelles cessibles et transmissibles à inscrire en faveur de la société « Le Banneret Immobilier SA » et à charge de l'immeuble art. 1085 dudit RF, un droit



d'usage exclusif cessible et transmissible des places de parc pour voiture P13, P14 et P15 sises sur l'immeuble art. 1085 précité, avec charge d'entretien et droit d'accès, dont l'emplacement est indiqué sur les plans de répartition dont il est question ci-dessus. -----

Il est expressément convenu que les servitudes personnelles d'usage des places de parc pour voiture peuvent être converties en servitudes foncières en faveur des autres immeubles. En conséquence, il est possible de rattacher le droit d'usage de ces garages sous forme de servitudes foncières aux immeubles qui en bénéficieront. -----

Les servitudes précitées sont concédées à titre gratuit. Il en est de même quant à leur exercice. -----

#### IV. DISPOSITIONS FINALES

1. **Procuration pour modifications éventuelles** : si un avenant au présent acte devait être instrumenté pour en permettre l'inscription au Registre Foncier, notamment en raison de modifications intervenues dans la désignation de l'immeuble, les propriétaires donnent d'ores et déjà procuration à Mademoiselle Sophie OBERSON, secrétaire, domiciliée à Massonnens. -----
2. **Frais** : tous les frais découlant du présent acte, soit les frais du Registre Foncier et de notaire seront supportés par la société « Le Banneret Immobilier SA ». -----

Le présent acte étant une transformation d'une forme de propriété collective immobilière en une autre forme, sans que les personnes ni les



parts changent (art. 9 lit. i LDMG), le présent contrat sera exonéré des droits de mutation. -----

3. **Expéditions** : il est délivré neuf expéditions du présent acte, soit une pour le Registre Foncier de la Broye, à Estavayer-le-Lac, et une pour chacun des copropriétaires. -----

**REQUISITION** : La Conservatrice du Registre Foncier de la Broye, à Estavayer-le-Lac, est requise de procéder à toutes les opérations découlant du présent acte, à savoir : -----

- 1) inscription de la PPE au feuillet ouvert au bien-fonds ; -----
- 2) immatriculation des articles PPE tels que constitués dans le présent acte ; -----
- 3) mention au feuillet ouvert au bien-fonds et aux feuillets ouverts aux étages du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE ; -----
- 4) mention au feuillet ouvert au bien-fonds de l'administratrice, soit la société « BD Gérance SA », à Fribourg ; -----
- 5) inscription de :
  - a) Monsieur Elvis RAMAJ comme seul propriétaire de l'art. PPE 1085-8 du RF Les Montets (= 91 o/oo), -----
  - b) La société « XM Stores Sàrl » comme seule propriétaire de l'art. PPE 1085-9 du RF Les Montets (= 121 o/oo). -----
  - c) Messieurs Mergim, Arben et Baki KASTRATI comme copropriétaires, chacun pour une part d'un tiers, de l'art. PPE 1085-7 du RF Les Montets (= 121 o/oo), -----
  - d) Monsieur Ricardo GONÇALVES DOMINGUEZ et Madame Maria Helena DA CRUZ SILVARES comme copropriétaires, chacun pour une demie, de l'art. PPE 1085-6 du RF Les Montets (= 129 o/oo), -----
  - e) Monsieur Lulzim FAZLIU comme seul propriétaire de l'art. PPE 1085-4 du RF Les Montets (= 129 o/oo), -----
  - f) Madame Lumnije AGUSHI comme seule propriétaire de l'art. PPE 1085-1 du RF Les Montets (= 150 o/oo), -----
  - g) Monsieur Rinor AGUSI comme seul propriétaire des art. PPE 1085-2 (18 o/oo) et 1085-5 (91 o/oo) du RF Les Montets (= 109 o/oo), -----
  - h) Monsieur Bekim SHERIFI et Madame Magrîbe SAKIRI comme copropriétaires, chacun pour une demie, de l'art. PPE 1085-3 du RF Les Montets (= 150 o/oo). -----
- 6) inscription des servitudes foncières à charge de l'immeuble art. 1085 du -----

16

16



- RF Les Montets de droit d'usage exclusif, avec charge d'entretien,
- des places de parc extérieures no P1 et P2 en faveur de l'art. PPE 1085-1 du RF Les Montets ; -----
  - des places de parc extérieures no P16, P17, P18 et P19 en faveur de l'art. PPE 1085-3 du RF Les Montets ; -----
  - des places de parc extérieures no P4 et P5 en faveur de l'art. PPE 1085-4 du RF Les Montets ; -----
  - de la place de parc extérieure no P3 en faveur de l'art. PPE 1085-5 du RF Les Montets ; -----
  - des places de parc extérieures no P6 et P7 en faveur de l'art. PPE 1085-6 du RF Les Montets ; -----
  - des places de parc extérieures no P8 et P9 en faveur de l'art. PPE 1085-7 du RF Les Montets ; -----
  - de la place de parc extérieure no P10 en faveur de l'art. PPE 1085-8 du RF Les Montets ; -----
  - des places de parc extérieures no P11 et P12 en faveur de l'art. PPE 1085-9 du RF Les Montets ; -----
- 7) inscription de la servitude personnelle cessible et transmissible de droit d'usage exclusif des places de parc pour voiture P13, P14 et P15 sises sur l'immeuble art. 1085 précité, avec charge d'entretien et droit d'accès, en faveur de la société « Le Banneret Immobilier SA ». -----
- droit de garage sur le parking (art 1085)*
- DONT ACTE**

passé sans interruption et délivré en minute en mon étude, à Fribourg, et lu en présence du notaire par le comparant, constamment présent, qui le déclare conforme à sa volonté, respectivement conforme à la volonté des personnes représentées, et qui, immédiatement après, le signe avec moi, notaire, le quatre décembre deux mille dix-huit, à *deux heures et trente minutes*

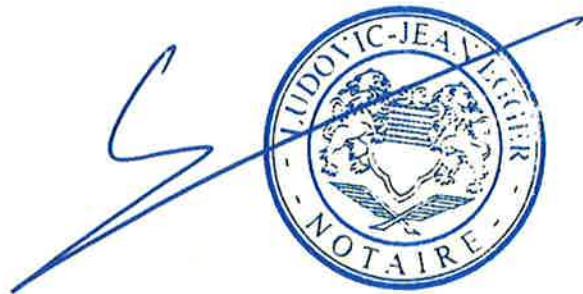
*Le et apposé*

*[Signature]*

*C*

**PREMIERE EXPEDITION**, conforme  
à la minute, exécutoire pour le **Registre**  
**Foncier de la Broye**, à Estavayer-le-  
Lac.

L'atteste :

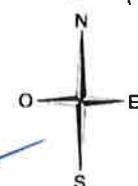


**PPE *Petite Glâne* à Montets**  
**PLAN DE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE**  
**ARTICLE 1085**

ECHELLE 1/500



- Servitude pour le LOT 1085.01
- Servitude pour le LOT 1085.03



## PPE Petite Glâne à Montets

### Article 1085

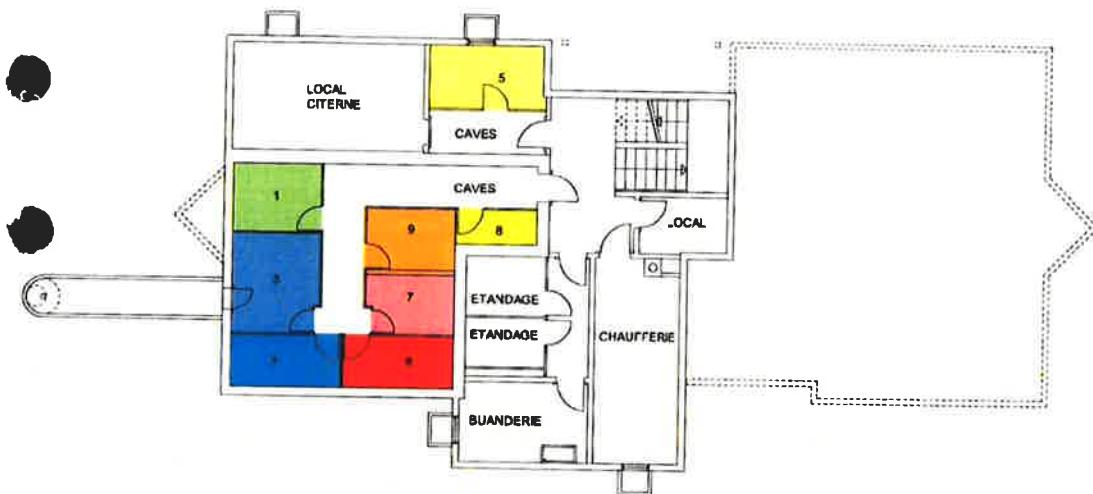
Lots	N° Article	Nbre pièces	Descriptif	Surface m <sup>2</sup> Appart. y. c. ½ balcon	‰	Droit de jouissance	
						Terrasse	Balcon
Lot 1	1085.01	4 ½	Rez-de-chaussée	110.00	150	1085.01a	-
Lot 2	1085.02	1	Rez-de-chaussée	13.00	18	1085.02a	-
Lot 3	1085.03	4 ½	Rez-de-chaussée	110.00	150	1085.03a	-
Lot 4	1085.04	3 ½	1 <sup>er</sup> étage	94.00	129	-	1085.04b
Lot 5	1085.05	2 ½	1 <sup>er</sup> étage	66.00	91	-	1085.05b
Lot 6	1085.06	3 ½	1 <sup>er</sup> étage	94.00	129	-	1085.06b
Lot 7	1085.07	3 ½	2 <sup>ème</sup> étage	88.00	121	-	1085.07b
Lot 8	1085.08	2 ½	2 <sup>ème</sup> étage	66.00	91	-	1085.08b
Lot 9	1085.09	3 ½	2 <sup>ème</sup> étage	88.00	121	-	1085.09b
				729.00	1000		

*Remarques :*

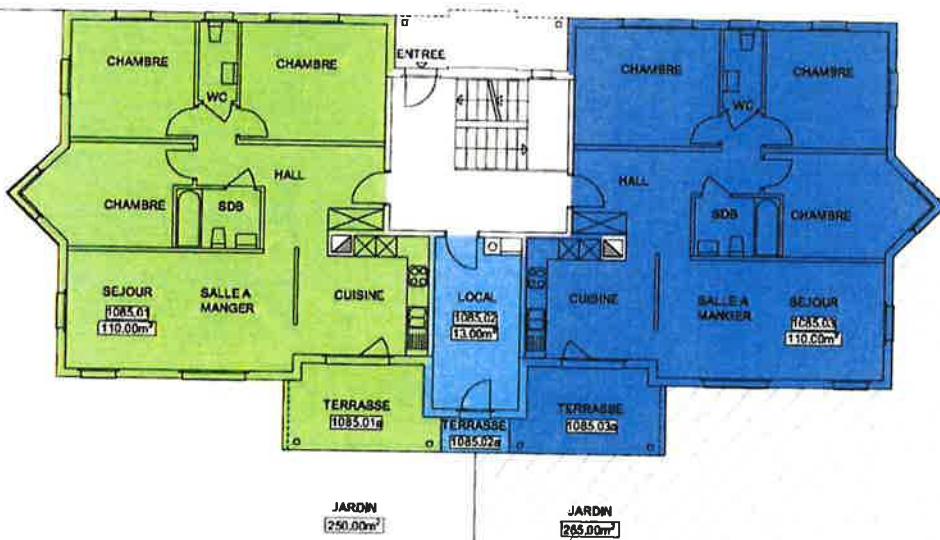
- La cuisine n'est pas comptée comme pièce.
- Les surfaces de caves ne sont pas prises en compte dans le calcul des millièmes.
- Les places de parc sont en droit de jouissance exclusif.
- La surface des appartements est calculée brute, murs de façades compris.
- La surface des balcons est calculée brute et compte pour 1/2.

Le 4.12.2018

# PLANS - ECHELLE 1/200



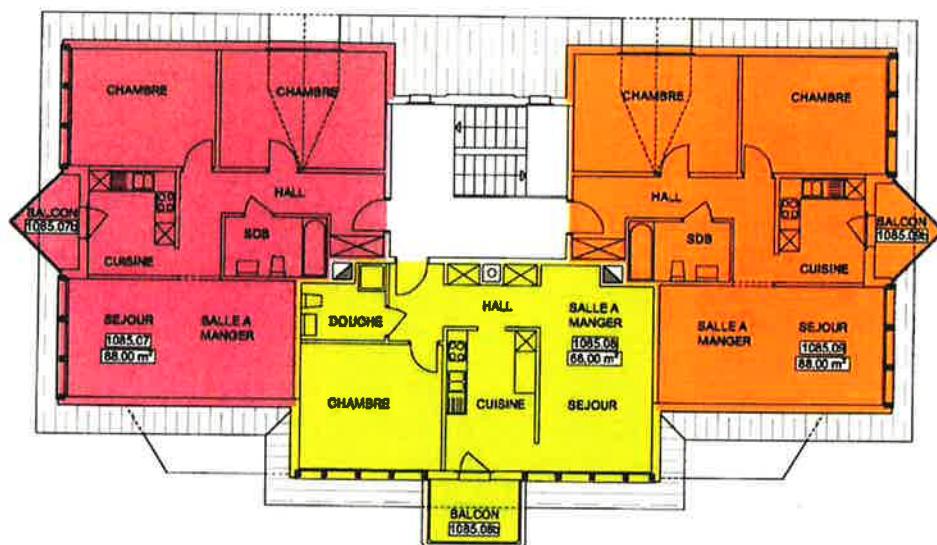
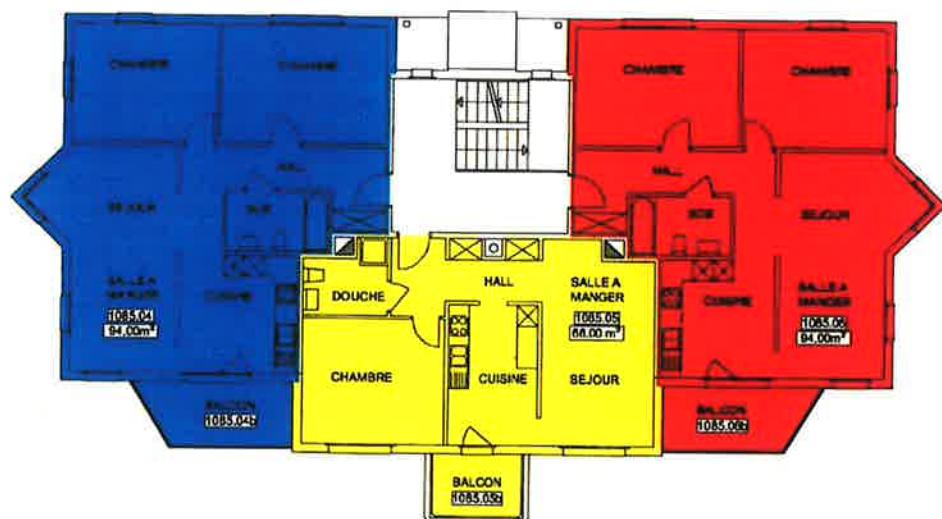
SOUS-SOL



REZ-DE-CHASSEE

6. 12. 2010

/ G



le 6.12.2018

2<sup>ème</sup> ETAGE

*1 -> G*

AD PA 2019/  
211



# REGLEMENT D'ADMINISTRATION ET D'UTILISATION

## PROPRIETE PAR ETAGES

### LES MONTETS

Les Marinis 9

#### Chapitre 1

##### Objet et limite du droit

##### Article premier Bases légales

La propriété par étages de l'immeuble objet des présentes est régie par ce règlement d'administration et d'utilisation et par les articles 712a à 712t du Code civil Suisse.

##### Article 2 Force obligatoire

Ce règlement est mentionné au Registre Foncier du district de la Broye, à Estavayer-le-Lac.

Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement.

##### Article 3 Désignation

Le présent règlement a pour objet le bien-fonds art. 1085 du Registre Foncier de la Commune de Les Montets sur lequel est érigé un bâtiment sis à Les Marinis 9, dont la description/répartition des unités de propriété par étages est la suivante :

*AB*

*CC*

## **CONSTITUTION DES LOTS ET REPARTITION EN MILLIEMES**

<b>Lot</b>	<b>Etages</b>	<b>Couleur</b>	<b>Description</b>	<b>Millièmes</b>	<b>Feuillet RF</b>
1	rez-de-chaussée	vert pâle	Appartement n°1 de 4 ½ pièces, cave n°1	150	PPE 1085-1
2	rez-de-chaussée	bleu clair	Local de 1 pièce	18	PPE 1085-2
3	rez-de-chaussée	bleu foncé	Appartement n°3 de 4 ½ pièces, cave n°3	150	PPE 1085-3
4	1 <sup>er</sup>	bleu	Appartement n°4 de 3 ½ pièces, cave n°4	129	PPE 1085-4
5	1 <sup>er</sup>	jaune pâle	Appartement n°5 de 2 ½ pièces, cave n°5	91	PPE 1085-5
6	1 <sup>er</sup>	rouge	Appartement n°6 de 3 ½ pièces, cave n°6	129	PPE 1085-6
7	2 <sup>ème</sup>	violet	Appartement n°7 de 3 ½ pièces, cave n°7	121	PPE 1085-7
8	2 <sup>ème</sup>	vert pomme	Appartement n°8 de 2 ½ pièces, cave n°8	91	PPE 1085-8
9	2 <sup>ème</sup>	orange	Appartement n°9 de 3 ½ pièces, cave n°9	121	PPE 1085-9
					1000

### Description des locaux

Conformément à la description qui précède, les divers locaux sont destinés strictement à l'habitation.

### Chapitre II

#### Parts de copropriété ou lots

#### Article 4 Quotes-parts

L'immeuble est divisé en neuf parts de copropriété dénommées lots ou quotes-parts numérotées 1 à 9 selon tableau ci-devant, lequel est mentionné dans l'acte constitutif.

Les quotes-parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds; elles figurent sur ledit tableau précité.

Chaque lot de copropriété comporte :

- un droit de libre disposition des parties privées, dans les limites de la loi et du présent règlement;
- un droit collectif de jouissance et d'administration des parties communes.

/

w



Les locaux sont délimités conformément au plan déposé au Registre Foncier, lequel fait partie intégrante de l'acte constitutif.

### Article 5 Rectification

Les quotes-parts de copropriété fixées avant ou pendant la construction du bâtiment seront vérifiées après l'achèvement des travaux, et, si besoin est, rectifiées.

## Chapitre III

### Distinction entre les parties privées et les parties communes

#### Article 6 Parties privées

Sont notamment parties privées, objet de l'usage exclusif des copropriétaires :

- les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles figurant sur le tableau précité;
- les murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes;
- tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation;
- la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières;
- les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis;
- les toiles de tente et leur mécanisme;
- les installations sanitaires et la robinetterie;
- les installations électriques, de radio, de télévision et de téléphone avec les conduites qu'elles impliquent, mais à l'intérieur du lot seulement;
- les canalisations intérieures et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;
- les radiateurs dans les lots branchés sur le chauffage central;
- les cheminées d'appartement et leurs canaux;
- et, en résumé, tout ce qui est à l'intérieur des locaux et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans modifier l'aspect extérieur, sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La présente désignation n'est qu'énonciation et non limitation.

#### Article 7 Parties communes

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

- la totalité du bien-fonds ;

- les murs ;
- les fondations de l'immeuble ;
- les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots ;
- les façades avec leurs revêtements et leurs ornements ;
- la charpente et le toit ;
- les fenêtres et vitrages des parties communes ;
- la ferblanterie, les chéneaux et descentes ;
- le hall et la porte d'entrée de l'immeuble, les escaliers, cages d'escaliers, paliers d'étage et leur aménagement (boîtes aux lettres, etc.) ;
- les couloirs, corridors et portes des parties communes ;
- les locaux de service, notamment : local de chaufferie, local disponible, local vélos-poussettes, séchoir, dégagement, etc. avec leurs installations et accessoires ;
- l'ascenseur ;
- les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, du téléphone, de la radio, de la télévision, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés ;
- les portes d'accès aux locaux de services communs et les parties communes ;
- les coffres, gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales à l'immeuble ;
- les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits,
- le local technique, le local rangement poussettes/vélos et le local conciergerie.

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

#### Parties communes affectées à un usage spécial

**Balcons, terrasses et jardins :** bien qu'étant juridiquement inclus dans les parties communes, les balcons, terrasses et jardins sis devant les appartements et mis en évidence de la même couleur que le lot en question sont réservés à l'usage exclusif et respectif des propriétaires qui y accèdent par leur appartement, ces derniers en supportant également l'entretien.

### Chapitre IV

#### Usage et jouissance des parties privées et des parties communes

##### Article 8 En général

###### A - Parties privées

Chaque propriétaire jouit et dispose librement, dans les limites de l'affectation prévue à l'article 3 ci-dessus, des locaux sur lesquels il exerce un droit exclusif de jouissance et d'administration et les aménage à son gré, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou aux intérêts de la communauté, et sous les réserves ci-après :

je

un



a) absences :

en cas d'absence, le propriétaire prend toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence, dans ses locaux ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.)

Il dépose une clé chez un voisin ou le concierge et en informe ce dernier ou l'administrateur. Si l'accès aux locaux privés est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, l'administrateur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le copropriétaire doit être avisé au plus tôt.

b) animaux :

la détention de chiens, chats et autres animaux est tolérée à condition qu'ils ne gênent pas d'autres copropriétaires.

Les copropriétaires éviteront d'attirer les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

### Article 9 En particulier

Il est d'autre part prévu les dispositions particulières suivantes :

a) modifications et travaux :

chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semble, la disposition intérieure de son lot, mais en cas de percement d'importants murs de refend, il doit faire exécuter, à ses frais, les travaux sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur désigné par l'administrateur; il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. La réparation de tous dommages pouvant être causés par ces modifications lui incombe.

b) bruits - trépidations - odeurs et fumée :

l'usage des appareils de radio et autres, ainsi que des instruments de musique est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements ou locaux, troubant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

Il est interdit d'exercer une activité susceptible d'importuner les autres copropriétaires ou de leur causer un dommage, comme par exemple de provoquer du bruit ou des trépidations, ou de répandre des odeurs ou fumée pouvant les incommoder.

c) antennes :

au cas où, en l'absence de raccordement à un réseau commun, une antenne de radio et télévision était installée sur le toit, elle serait alors raccordée à chaque

unité de copropriété.

L'installation d'antennes particulières extérieures n'est pas autorisée.

d) enseignes :

il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écritage quelconque, sans l'accord écrit de l'administrateur. Dans tous les cas, les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

e) entretien :

le copropriétaire est tenu d'entretenir à ses frais ses locaux de manière à assurer la solidité, la salubrité et la sécurité du bâtiment.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

f) fenêtres :

il ne peut être étendu du linge aux fenêtres, aucun objet ne peut être posé sur le bord des fenêtres; les vases à fleurs doivent être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans les escaliers et aux fenêtres.

g) gel :

les copropriétaires prennent toutes mesures utiles pour éviter le gel des installations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

h) harmonie et esthétique de l'immeuble :

les portes d'entrée des locaux, les fenêtres, persiennes, les balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne peuvent être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de l'administrateur et sous réserve des quorums éventuels fixés dans le présent règlement ou par la loi.

i) ramonage :

les cheminées et les appareils qu'elles desservent doivent être ramonés selon les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui.

j) réparations - accès des ouvriers :

les copropriétaires doivent supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux choses communes, quelle qu'en soit la durée et si besoin, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller,



conduire ou faire ces travaux.

k) responsabilité :

tout propriétaire reste responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses locataires, visiteurs ou clients, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) surcharge des planchers :

il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

### Article 10 Destination

Les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés.

Tout changement de destination doit être préalablement accepté par les deux tiers des copropriétaires et sous réserve des dispositions légales en vigueur.

### Article 11 en général

#### B - Parties communes

Chaque propriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de la jouissance normale de son lot, mais dans une mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.

Chaque copropriétaire est tenu d'informer l'administrateur ou les autres copropriétaires de tous les dommages causés aux parties communes dont il a connaissance.

### Article 12 en particulier

Il est, d'autre part, prévu les dispositions particulières suivantes :

a) ascenseur :

s'il existe un ascenseur, il est réservé au transport de personnes à l'exclusion des enfants non accompagnés et des marchandises destinées exclusivement à l'activité des copropriétaires. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

b) chauffage :

l'administrateur décide de la mise en service et de l'arrêt du chauffage, en tenant

16

Le

compte, dans la mesure du possible, des désirs exprimés par les copropriétaires.

c) conciergerie

ce service, s'il existe, est assuré par un concierge qui sera choisi par l'administrateur et engagé par contrat. Le contrat doit prévoir les tâches incombant au concierge. Les travaux d'entretien et de nettoyage peuvent être éventuellement confiés à des maisons spécialisées qui effectueront leurs travaux sous le contrôle du concierge.

d) dépôt :

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

e) ordures/déchets :

les copropriétaires déposent dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, et, en général, tout objet, déchets provenant de son activité dans le respect du règlement communal en matière de gestion des déchets.

f) dommages divers :

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

## Chapitre V

### Les charges et frais communs

#### Article 13 Définition - répartition

La définition des charges et frais communs ainsi que leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.

#### Article 14 Contributions

Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les 15 premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont



passibles d'un intérêt de retard au taux hypothécaire 2ème rang de la Banque Cantonale. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712 i, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS, un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.

### Article 15 Charges

Les charges et frais communs comportent, en particulier :

- a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs.
- b) les charges d'exploitation et d'entretien de l'ascenseur éventuel.
- c) les frais d'administration générale ainsi que les honoraires versés à l'administrateur.
- d) les frais de conciergerie, l'eau froide, l'électricité des locaux communs.
- e) les contributions de droit public et impôts incomptant à l'ensemble des copropriétaires.
- f) les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents du concierge.

### Article 16 Chauffage

Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses pour l'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locatifs.

Un décompte annuel est établi.

### Article 17 Eau chaude

Les coûts de l'eau chaude, frais d'entretien de l'installation compris, se répartissent entre les copropriétaires, selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation.

Un décompte annuel est établi.

### Article 18 Assurances

La copropriété a l'obligation d'assurer le bâtiment contre les dégâts d'eau, les bris de glaces, responsabilité civile et accidents du concierge. L'administrateur est chargé de

*[Signature]*

*Let*

contracter ces polices au nom de la communauté.

Malgré cela, il est recommandé aux copropriétaires de conclure pour eux-mêmes une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance dégâts d'eau complémentaire pour leur mobilier et bris de glaces, notamment pour les surfaces commerciales.

### Article 19 Fonds de rénovation

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

Il est alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire, ainsi que par le produit de la location éventuelle des parties communes.

L'assemblée des copropriétaires décide du placement et de l'utilisation de la contre-valeur de ce fonds.

## Chapitre VI

### Organisation

### Article 20 Organes de la communauté

Les organes de la communauté sont :

- A) L'assemblée des copropriétaires
- B) L'administrateur
- C) Le contrôle

#### **A) L'assemblée des copropriétaires**

### Article 21 Compétences

L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi et le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou de membres individuellement.

### Article 22 Réunion - Présidence

L'assemblée se réunit au moins une fois par an, dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes annuels, au 31 décembre de chaque année.



Elle est présidée par l'administrateur si elle n'en a pas décidé autrement.

### Article 23 Convocations et communications

L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée.

L'assemblée doit être convoquée à la demande écrite des copropriétaires disposant du cinquième des parts.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, fait à cette adresse, est réputée valable.

### Article 24 Procès-verbal

Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire, qui n'est pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée.

### Article 25 Exercice du droit de vote

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant.

Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la majorité qualifiée, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.

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

L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative.

### Article 26 Représentation

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne moyennant procuration écrite.

### Article 27 Quorum

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

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

La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires.

### Article 28 Majorités

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).

### Article 29 Majorité simple

La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivants :

- a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, art. 647 b CCS réservé;
- b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé;
- c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur;
- d) approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
- e) fixer la contribution annuelle au fonds de rénovation;
- f) donner décharge à l'administrateur;
- g) conclure les polices d'assurances d'intérêt commun;
- h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (article 712t. al. 2 CCS);
- i) autoriser l'administrateur à louer ou faire louer les locaux et emplacements communs



- susceptibles d'être loués;
- j) désigner éventuellement l'organe de contrôle.

### Article 30 Majorité absolue

La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CCS);
- b) l'autorisation d'intenter une action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (art. 649b al. 2 CCS);
- c) requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712 i, al. 2 CCS).

### Article 31 Double majorité ou majorité qualifiée

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :

- a) les adjonctions et modifications au présent règlement (article 712g, al. 3 CCS), à l'exception de celles prévues à l'article 712g, al. 2 CCS);
- b) les actes d'administration importants (art. 647b CCS);
- c) les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (article 647d CCS).

Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

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

### Article 32 Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour:

- a) les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (article 647e CCS). Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais;

*J.-C.*

*LL*

- b) les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose (art. 648, al. 2 CCS). Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits;
- c) les modifications des règles concernant la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g, al. 1 et 2 CCS).

## B) L'administration

### Article 33 Election

L'assemblée élit l'administrateur pour une année ou plus. L'administrateur peut être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale.

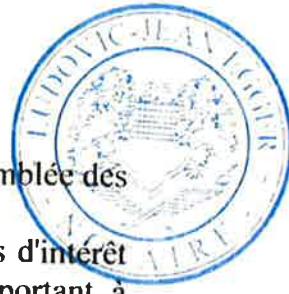
Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

### Article 34 Attributions

L'administrateur a notamment les attributions suivantes :

- a) il exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du présent règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- b) il établit éventuellement un règlement de maison;
- c) il prend toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage, ou pour faire cesser un trouble;
- d) il fait exécuter les travaux d'entretien et les réparations courantes;
- e) il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient, notamment le fonds de rénovation;
- f) il doit placer judicieusement les fonds provenant des contributions versées par les copropriétaires, il utilise un compte bancaire pour les mouvements de fonds intéressant la communauté et place la contre-valeur du fonds de rénovation en valeurs pupillaires;
- g) il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances à la charge commune, du salaire du concierge, des contributions d'eau et d'électricité à l'usage commun, du combustible, des réparations aux parties communes et dépenses d'entretien de celles-ci;
- h) il choisit et révoque le concierge et lui donne des ordres; il fixe son salaire;
- i) il veille au bon fonctionnement des services de chauffage et d'eau chaude;
- j) il tient la comptabilité et veille à la conservation des titres, registres et de toutes pièces utiles;



- k) il présente un rapport de gestion et les comptes de la communauté à l'assemblée des copropriétaires;
- l) il renseigne les copropriétaires qui en font la demande, sur les questions d'intérêt commun et leur permet de consulter les comptes et dossiers se rapportant à l'administration de l'immeuble;
- m) il convoque l'assemblée chaque fois qu'il le juge utile ou à la demande des copropriétaires;
- n) il doit contracter les assurances incendie et autres dommages, dégâts des eaux pour tout l'immeuble (y compris les propriétés par étages), responsabilité civile de la copropriété et accidents professionnels du concierge, en exécution des décisions de l'assemblée;
- o) il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le présent règlement et le règlement de maison éventuel soient observés;
- p) il poursuit, au nom de la communauté, le copropriétaire qui ne paierait pas sa quote-part des charges communes, des frais d'entretien et de réparation et du fonds de rénovation;
- q) il requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur de contributions aux charges communes et exerce le droit légal de rétention sur le mobilier garnissant les locaux de ce copropriétaire;
- r) il loue ou fait louer les locaux et emplacements communs susceptibles de l'être.

### Article 35 Représentation

L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

### Article 36 Notifications

Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

## C) Le contrôle

### Article 37 Désignation

L'assemblée des copropriétaires peut désigner un ou des contrôleurs des comptes et de

120

12

la gestion de l'administrateur. Une fiduciaire peut être chargée de ce contrôle.

## **Chapitre VII**

Constitution de droits réels

Cession de parts

### **Article 38 Cession, usufruit, droit d'habitation**

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

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

Le copropriétaire qui aliène son lot ou le grève d'un usufruit ou d'un droit d'habitation doit en aviser l'administrateur dans les huit jours par lettre recommandée.

### **Article 39 Droit de préemption + d'opposition**

Les copropriétaires n'ont pas de droit de préemption ni d'opposition contre tout tiers acquéreur d'une part.

### **Article 40 Gages immobiliers**

Tout copropriétaire a la faculté de grever sa propre part de gages immobiliers.

## **Chapitre VIII**

Exclusion

### **Article 41 Exclusion**

Un copropriétaire peut être exclu de la communauté s'il viole gravement et de façon réitérée ses obligations envers elle, ou si lui-même, les personnes auxquelles il a remis l'usage de ses locaux dont il répond, se comportent à l'égard des copropriétaires ou d'habitants d'autres lots d'une manière telle que l'on ne saurait imposer à ceux-ci de poursuivre la communauté.

/

w



### Article 42 Motifs

L'exclusion peut être prononcée notamment pour les motifs suivants :

- a) lorsque le copropriétaire viole gravement et de manière réitérée son obligation d'entretenir, de maintenir en bon état ses locaux, de sorte que l'architecture ou l'aspect de bâtiment en souffre;
- b) lorsqu'il s'oppose résolument à des travaux de restauration et de rénovation des parties communes se trouvant dans ses propres locaux;
- c) lorsqu'il apporte aux parties communes des transformations nuisibles à la communauté ou à certains copropriétaires et s'oppose à la remise en état des lieux ou refuse de réparer les dommages;
- d) lorsque lui-même ou des personnes dont il répond rendent impossible par leur comportement, une vie commune entre voisins, conforme au bon usage;
- e) lorsqu'il ne donne pas suite aux ordres réitérés de l'administrateur d'éloigner de chez lui des personnes auxquelles il a laissé l'usage de ses locaux ou de certains d'entre eux et dont le comportement est insupportable.

### Article 43 Procédure

L'exclusion est prononcée par le Juge, dans les formes de la procédure ordinaire. La demande doit être décidée à la majorité absolue de tous les copropriétaires, sans tenir compte de la voix de celui qui doit être exclu.

## Chapitre IX

### Clause compromissoire

### Article 44 Arbitrage

Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires.

Chacune des parties désignera un arbitre; le troisième sera choisi par les deux arbitres ou, à défaut d'entente, par le président du tribunal du district du for, soit du lieu de situation de l'immeuble.

Les dispositions sur l'arbitrage du Code de procédure civile fribourgeois sont applicables.

## Chapitre X

### Election de domicile et divers

#### Article 45 For

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

#### Article 46 Divers

Pour les cas non spécialement prévus dans le présent règlement, les dispositions du Code civil suisse et du droit suisse sont applicables.

\*\*\*\*\*

Fribourg, le 4 décembre 2018.



### VIDIMUS

Le notaire soussigné atteste que la présente photocopie de 18 pages est la reproduction conforme de la pièce originale qui lui a été présentée et qu'il a collationnée.

Fribourg, le 16 janvier 2019

