



Domdidier

feuille: 2557, 2657 & 2685

Min. 8495

Rép. 9650

Journal No. 645

Réquisition reçue le
23.4.1976

à 8 heures

Fil No. 19928

*Toix pièces annexes dans
l'enveloppe ci-après.*

----- ACTE CONSTITUTIF DE PROPRIETE PAR ETAGE -----

du 12 mars 1976

Devant Me PIERRE BURRI, notaire, à Fribourg, comparaît:

Monsieur HANS MEIER, né le 3.12.1934,
fils de Wilfried, originaire de
Fällanden/ZH, domicilié à Genève, rue
du Môle 38,

----- lequel -----

déclare soumettre l'immeuble ci-après désigné, dont il est
propriétaire, au régime de la propriété par étage au sens des
arts. 712a ss du Code civil suisse:

----- Registre foncier de la commune de Domdidier -----

Art. Fol.

taxe

2557	27	ES VUARINES, No 581, bâtiment locatif	1'581'000.--
		garages et place de 2053 m2	2'053.--
		Ch. Droit de passage de 4 m de large,	
		selon le plan, en faveur des No	1.583.053
		1926, 1927, 1928 et 114.	

La désignation de cet immeuble est conforme à un extrait du
registre foncier établi à Estavayer-le-Lac le 25.11.1975.

En vue de réaliser le but poursuivi le comparant dispose de ce qui suit:

I

Les unités de propriété par étage suivantes, formant chacune un tout disposant d'un accès propre et complétées par les locaux dépendants qui leur sont annexés, conformément aux plans de répartition, feront chacune l'objet d'un droit de propriété exclusif prévu par la loi:

Etage	unité de PPE No	situation	pièce	quote-part o/oo
rez	√ 1 ✓ 2657 ✓	SE	4 1/2 ✓	50 ✓
rez	√ 2 ✓ 2658 ✓	SO	4 1/2 ✓	50 ✓
rez	√ 3 ✓ 2659 ✓	NO	3 1/2 ✓	43 ✓
rez	√ 4 ✓ 2660 ✓	NE	3 1/2 ✓	43 ✓
1er	√ 11 ✓ 2661 ✓	SE	4 1/2 ✓	50 ✓
1er	√ 12 ✓ 2662 ✓	SO	4 1/2 ✓	50 ✓
1er	√ 13 ✓ 2663 ✓	NO	3 1/2 ✓	43 ✓
1er	√ 14 ✓ 2664 ✓	NE	3 1/2 ✓	43 ✓
2ème	√ 21 ✓ 2665 ✓	SE	4 1/2 ✓	50 ✓
2ème	√ 22 ✓ 2666 ✓	SO	4 1/2 ✓	50 ✓
2ème	√ 23 ✓ 2667 ✓	NO	3 1/2 ✓	43 ✓
2ème	√ 24 ✓ 2668 ✓	NE	3 1/2 ✓	43 ✓

Flavien



3ème	✓ 31 ✓ 2669 ✓ SE	4 1/2 ✓	50 ✓
3ème	✓ 32 ✓ 2670 ✓ SO	4 1/2 ✓	50 ✓
3ème	✓ 33 ✓ 2671 ✓ NO	3 1/2 ✓	43 ✓
3ème	✓ 34 ✓ 2672 ✓ NE	3 1/2 ✓	43 ✓
4ème	✓ 41 ✓ 2673 ✓ SE	4 1/2 ✓	50 ✓
4ème	✓ 42 ✓ 2674 ✓ SO	4 1/2 ✓	49 ✓
4ème	✓ 43 ✓ 2675 ✓ NO	3 1/2 ✓	43 ✓
✓ 4ème	✓ 44 ✓ 2676 ✓ NE	3 1/2 ✓	43 ✓
	✓ 51 ✓ 2677 ✓ garage		8 ✓
	✓ 52 ✓ 2678 ✓ "		7 ✓
	✓ 53 ✓ 2679 ✓ "		8 0
	✓ 54 ✓ 2680 ✓ "		8 ✓
	✓ 55 ✓ 2681 ✓ "		8 ✓
	✓ 56 ✓ 2682 ✓ "		8 1
	✓ 57 ✓ 2683 ✓ "		8 ✓
	✓ 58 ✓ 2684 ✓ "		8 ✓
	✓ 59 ✓ 2685 ✓ "		8 ✓

II

Les dimensions et la disposition des unités de propriété par étage ressortent des plans ci-après:

- plan de situation
- plan du sous-sol
- plans des appartements sud-est, 4 1/2 pièces, rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème et 4ème étage
- plans des appartements sud ouest, 4 1/2 pièces, rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème et 4ème étage

- plans des appartements nord-ouest, 3 1/2 pièces, rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème et 4ème étage
- plans des appartements nord-est, 3 1/2 pièces, rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème et 4ème étage.

III

Font l'objet des parties communes, soustraites au droit exclusif des copropriétaires et affectés à l'usage commun de tous les copropriétaires, les parties énumérées à l'art. 5 du règlement ci-après adopté, notamment:

- le bien-fonds;
- les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux des copropriétaires ainsi que celles qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
- les ouvrages et installations qui servent à l'ensemble des copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.

IV

Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune, proportionnellement à la valeur de leurs parts, telles que celle-ci sont déterminées sous chiffre I ci-devant.



V

Le comparant déclare adopter le règlement d'utilisation et d'administration ici produit, signé par lui. Ce règlement, dont un exemplaire signé sera déposé au registre foncier, aura force obligatoire pour tous les copropriétaires, de même que pour tous leurs successeurs en droit. L'acquisition sous quelque forme que ce soit, d'une part de copropriété, implique nécessairement l'acceptation du règlement.

VI

Le comparant déclare que les fonctions d'administrateur seront assumés par la société IPART FRIBOURG S.A., chemin de la Forêt 2a, à Fribourg, pour une première période jusqu'au 31 décembre 1977.

VII

L'art 2557 de Domdidier est actuellement grevé des titres hypothécaires suivants:

- | | |
|--|----------------|
| - Cédule hypothécaire du 4.1.1973, en faveur de la Banque Suisse de Crédit et de Dépôts, à Fribourg, du capital de | Fr. 800'000.-- |
| - Cédule hypothécaire du 22.3.1974, en faveur du porteur, du capital de | " 200'000.-- |
| - Hypothèque du 25.3.1968, en faveur du porteur, du capital de | " 30'000.-- |
| - Cédule hypothécaire du 21.12.1974, en faveur du porteur, du capital de | " 120'000.-- |
| - Cédule hypothécaire du 8.7.1975, en faveur du porteur, du capital de | " 75'000.-- |
| - Cédule hypothécaire du 8.7.1975, en faveur du porteur, du capital de | " 75'000.-- |

- Cédule hypothécaire du 8.7.1975, en faveur
du porteur, du capital de

Fr. 75'000.--

Fr. 1375'000.--

=====

Le comparant déclare par la présente étendre les droits de
gage mentionnés ci-dessus sur toutes les unités de propriété
par étage constituées par le présent acte sur l'art. 2557.

Ces titres resteront inscrits en gage collectif et dans le
rang dont ils bénéficient actuellement sur cet article.

Il est expressément constaté que toutes les clauses et condi-
tions contenues dans les titres restent inchangées et
s'appliqueront intégralement aux immeubles nouvellement grevés.
Le comparant requiert en particulier l'inscription pour chacun
des titres hypothécaires d'un taux d'intérêt maximum de
8 1/2 % (huit et demi pour cent).

Les créanciers auront le droit de profiter des cases libres
et le comparant consentent à l'annotation de ce droit au
registre foncier.

VIII

Au vu de ce qui précède, le comparant requiert le Conservateur
du registre foncier de procéder aux inscriptions nécessaires
découlant du présent acte, notamment:

- a) à la constitution de la propriété par étage conformément
aux dispositions qui précèdent;
- b) à la mise à jour des inscriptions figurant sur l'art. 2557
ouvert au bien-fonds;
- c) la mention du règlement d'utilisation et d'administration;
- d) l'extension de gage.

H. H. H.



L'acte qui précède est lu par le notaire au comparant. Celui-ci déclare que cet acte renferme l'expression de sa volonté. Toutes les personnes participant à la réception de l'acte sont présentes pendant les opérations qui ont lieu sans interruption en l'étude du notaire, à Fribourg, rue St. Pierre 26, où le comparant signe l'acte à la minute avec le notaire, le *douze mai mil neuf cent trente-six, à quinze heures 30*

Ami H. H. H.

Première expédition conforme à la minute, exécutoire pour le registre foncier avec réquisition de procéder aux inscriptions suivantes:

- a) à la constitution de la propriété par étage conformément aux dispositions qui précèdent
- b) à la mise à jour des inscriptions figurant sur l'art. 2557 ouvert au bien-fonds
- c) à la mention du règlement d'utilisation et d'administration
- d) à l'extension de gage,

l'atteste:



Facture N° 23388

Etude du dossier 50 —
 Acté contributif: 60 fcs 20 —
 29 fcs: à 10.- 290 —
 300 —

Mentres: $30 \times 10 =$

Examen de gpe 280 —
 $7 \times 40.-$

Modification de Taux 30 —
 $3 \times 10.-$
970.-

Débours:

dernier: 10 —
 Taux: 14 —
 Faut: 2. —
26.-

Emploi f 5 —
1001.-

Emploi: 5 —
 Empl: 370 —
 D'bus 26 —
1001.-

RÈGLEMENT

d'administration et d'utilisation de l'immeuble
art. 2557 du registre foncier
de la commune de Domdidier

R E G L E M E N T

d'administration et d'utilisation de l'immeuble art. 2557
du registre foncier de la commune de Domdidier

A. Division de la propriété

Art. 1

Objet

1. L'immeuble sis à Domdidier, art. 2557 du registre foncier de la commune de Domdidier est soumis au régime de la propriété par étage au sens des articles 712a ss CCS.
2. Chaque étage représente une part de copropriété comportant le droit exclusif d'utiliser et d'aménager des parties déterminées de l'immeuble.

Art. 2Division de l'immeuble

1. Selon inscription au registre foncier l'immeuble est divisé comme suit en propriété par étage :

Etage	unité de PPE No	situation	pièces	quote-part o/oo
rez	1	SE	4 $\frac{1}{2}$	50
rez	2	SO	4 $\frac{1}{2}$	50
rez	3	NO	3 $\frac{1}{2}$	43
rez	4	NE	3 $\frac{1}{2}$	43
1er	11	SE	4 $\frac{1}{2}$	50
1er	12	SO	4 $\frac{1}{2}$	50
1er	13	NO	3 $\frac{1}{2}$	43
1er	14	NE	3 $\frac{1}{2}$	43
2ème	21	SE	4 $\frac{1}{2}$	50
2ème	22	SO	4 $\frac{1}{2}$	50
2ème	23	NO	3 $\frac{1}{2}$	43
2ème	24	NE	3 $\frac{1}{2}$	43
3ème	31	SE	4 $\frac{1}{2}$	50
3ème	32	SO	4 $\frac{1}{2}$	50
3ème	33	NO	3 $\frac{1}{2}$	43
3ème	34	NE	3 $\frac{1}{2}$	43

4ème	41	SE	4 1/2	50
4ème	42	SO	4 1/2	49
4ème	43	NO	3 1/2	43
4ème	44	NE	3 1/2	43
	51	Garaçe		8
	52	"		7
	53	"		8
	54	"		8
	55	"		8
	56	"		8
	57	"		8
	58	"		8
	59	"		8

2. A chaque appartement correspond une cave, comme local annexe. Selon plan de division elle porte le même numéro et la même couleur que l'unité à laquelle elle appartient. Les parties communes sont désignées en blanc.
3. La répartition des locaux des étages ou parties d'étages ressort en particulier du contrat de constitution de la propriété par étage et des plans annexés.
4. Le droit exclusif d'utilisation est lié inséparablement à la part de copropriété.

Art. 3

Modification des parts

1. Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.
2. Il en est de même pour les modifications concernant l'attribution de certains locaux en droit exclusif.
3. Les conventions y relatives doivent être faites par acte authentique et être inscrites au registre foncier.
4. Chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses alentours.
5. La subdivision ou la réunion de parts de copropriété est soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

Art. 4

Les parties privées

1. Le droit exclusif de chaque copropriétaire s'étend à tous les locaux, locaux annexes ou installations compris dans l'étage ou la partie d'étage qui lui sont attribués. La situation et la superficie des locaux sont définies dans l'acte constitutif et sur les plans.

2. Sont notamment objet d'un droit exclusif :

- a) les parois de séparation intérieures en tant qu'elles ne sont pas parties portantes ;
- b) les sols et les plafonds, excepté les chapes et la dalle brute ;
- c) les fenêtres, persiennes, volets et portes y compris la porte d'entrée ;
- d) le revêtement intérieur des parois et les armoires encastrées ;
- e) les balcons ;
- f) les installations sanitaires de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes ;
- g) les conduites depuis leur point de dérivation à l'exception des conduites passantes ;
- h) les caves faisant objet d'un droit exclusif sous réserve des dispositions sur la protection aérienne.

Art. 5

Les parties communes

1. Sont notamment communes :

- a) le terrain ;
- b) les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux des copro-

priétaires ainsi que celles qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment ;

- c) tous les ouvrages et installations qui servent aux copropriétaires pour l'usage de leurs locaux, qu'ils se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux qui sont l'objet d'un droit exclusif ;
- d) la sous-station de chauffage avec les locaux correspondants, les conduites d'eau et d'égout, le tableau de commande électrique, l'accès intérieur aux caves et aux buanderies ainsi qu'à l'abri ; les places de parc à l'extérieur n'ayant pas fait l'objet d'une attribution particulière ;
- e) les locaux communs en sous-sol, le local pour vélos, réduit etc.) ;
- f) les appareils et ustensiles servant au nettoyage et à l'entretien des parties communes ;
- g) les moyens et réserves constitués pour l'administration et l'entretien de l'immeuble.

Les places de parc extérieures numérotées de 104-114 sont destinées à être attribuées pour l'usage exclusif aux différents copropriétaires. Ces attributions seront faites lors de la signature des contrats de vente.

Les frais d'entretien de ces places de parc seront supportés par les bénéficiaires.

B. Usage des parties privées

Art. 6

Dispositions générales

Le copropriétaire peut utiliser, aménager et administrer librement ses propres locaux, dans la mesure où ce droit est compatible avec les mêmes droits des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté et dans la mesure où le règlement ne contient pas d'autres dispositions restrictives.

Art. 7

Restrictions au droit d'utilisation

Est interdit au copropriétaire toute utilisation ou modification de sa propriété qui provoquent un dommage aux parties communes, qui entravent leur bon fonctionnement, qui diminuent la valeur, l'aspect ou la bonne renommée du bâtiment ou qui troublent la jouissance des autres copropriétaires.

Est notamment interdit :

- a) de surcharger les planchers de ses propres locaux. Les revêtements de sol ne peuvent être remplacés que par des matériaux à isolation phonique, tels que revêtement textile ou PVC (les revêtements durs, tels que parquet, céramique etc. sont interdits) ;
- b) de déposer dans ses propres locaux ou dans les parties communes des matériaux inflammables ou explosifs ;

- c) de laisser se former de l'humidité qui pourrait avoir un effet nocif sur les parties communes ou sur la partie privée d'un autre copropriétaire ;
- d) de modifier des éléments de son unité de propriété par étage, tels que fenêtres, balcons etc. en y apposant des écriteaux ou des réclames qui portent préjudice à l'aspect extérieur du bâtiment. Il est en particulier interdit de placer sur les balcons des objets encombrants et qui dépassent le parapet ;
- e) des radiateurs ne peuvent être remplacés que par des radiateurs d'une même surface de chauffe ; l'installation de radiateurs supplémentaires est interdite.

Art. 8

Destination des locaux

1. Les appartements sont destinés en premier lieu à l'habitation.
2. Ne peuvent être exercées dans l'immeuble des activités commerciales qui provoquent des émissions et émanations incommodantes, telles que bruit, vibrations, odeurs ou qui portent préjudice ou qui vont à l'encontre du désir de repos des copropriétaires ou à l'encontre des principes moraux ou de l'hygiène.

L'exercice d'une profession tranquille (architecte, médecin, avocat etc.) est autorisé.

Il est notamment interdit :

- a) d'exploiter une pension ou une entreprise analogue ;

- b) d'exploiter une école de gymnastique, de danse ou de musique ;
 - c) de louer professionnellement des chambres.
3. Il est permis de détenir des animaux domestiques. Les propriétaires d'animaux doivent prendre garde aux intérêts légitimes des autres copropriétaires.

Art. 9

Charge d'entretien de l'appartement

1. Le copropriétaire est tenu d'entretenir à ses frais les locaux et installations sur lesquels il jouit d'un droit exclusif de manière à ce que le bon aspect et l'état irréprochable du bâtiment soient maintenus.
2. Sont à la charge de chaque copropriétaire les frais pour l'entretien et la réparation des objets et installations suivantes :
 - fenêtres, persiennes et volets ;
 - volets à rouleaux et leur mécanisme ;
 - tous les appareils.
3. Si le copropriétaire néglige d'exécuter des travaux d'entretien qui seraient nécessaires dans l'intérêt du bâtiment, l'administrateur peut les faire exécuter aux frais du copropriétaire négligent, après avertissement préalable.
4. Le copropriétaire peut faire appel à l'assemblée des copropriétaires contre cette décision de l'administrateur ;

celle-ci décide à la majorité des copropriétaires si les travaux en question doivent être exécutés.

Art. 10

Droit d'accès

1. Les copropriétaires autorisent l'administrateur et d'autres mandataires de la communauté d'accéder et de séjourner dans leurs locaux aux fins de constater et de réparer les dommages.
2. Il en est de même pour l'exécution de travaux de rénovation et de transformation du bâtiment.
3. Ce droit sera exercé avec tous les égards voulus et à des heures considérées comme normales.

Art. 11

Responsabilité

1. Les copropriétaires répondent envers la communauté et ses membres de l'observation du règlement de communauté par toutes les personnes faisant partie de leur ménage ou de leur exploitation ou qu'ils ont autorisées à séjourner dans leurs locaux ou à en faire usage.
2. Le copropriétaire, dont le locataire enfreint le règlement d'administration ou d'utilisation, peut être tenu, si des réclamations réitérées sont demeurées sans effet, de dénon-

cer le bail ou même, dans des cas graves, de le résilier pour de justes motifs. Une demande y relative peut être faite par l'administrateur ou à sa place par les autres copropriétaires sur la base d'une décision prise à la majorité simple.

Art. 12

Remise de l'appartement à des tiers

Si le copropriétaire remet l'usage total ou partiel de sa propriété par étage à un tiers, il doit en informer l'administrateur par lettre recommandée.

C. L'usage des parties et installations communes

Art. 13

Dispositions générales

1. Tout copropriétaire est autorisé à utiliser les parties communes du bâtiment ainsi que les ouvrages et installations communes dans une mesure compatible avec les droits respectifs des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté.
2. Il est notamment interdit :
 - a) de procéder à des modifications des parties communes du bâtiment ;
 - b) d'entreposer des matériaux ou véhicules aux alentours du bâtiment ;

- c) d'entreposer dans les parties communes, en particulier dans les cages d'escalier et les couloirs, des objets quelconques, entravant le libre passage, et portant préjudice au bon ordre et à l'aspect du bâtiment ;
 - d) d'apposer des enseignes ou écriteaux sur les parties communes, à l'extérieur ou à l'intérieur, sans l'autorisation de l'administrateur ; celui-ci établit les critères pour la grandeur, l'exécution et la disposition de ces écriteaux.
 - e) de parquer des véhicules (autos, motos, mopeds, vélos etc.) à l'extérieur des emplacements prévus.
3. L'administrateur est autorisé à établir toutes les prescriptions nécessaires à l'utilisation des installations et locaux communs.

Art. 14

L'utilisation des installations communes

Lorsqu'ils utilisent les parties communes de l'immeuble, les copropriétaires et autres usagers doivent observer les prescriptions particulières arrêtées par l'assemblée des copropriétaires et s'abstenir de tout emploi exagéré ou non indispensable.

Art. 15

L'administrateur loue les locaux communs et en fixe le loyer. Il accorde la préférence aux copropriétaires dans l'ordre d'inscription et en cas de nécessité en tenant compte de la

situation personnelle des intéressés.

Art. 16

Règlement de maison

Le règlement de maison contient des prescriptions détaillées sur l'utilisation des parties privées et communes. Il peut être modifié ou complété par l'administrateur avec le consentement de l'assemblée des copropriétaires.

Ce règlement est applicable également à toute personne à laquelle le copropriétaire a confié l'usage de ses parties privées.

Art. 17

Communication de dommages

Chaque copropriétaire est tenu d'informer immédiatement l'administrateur de tout dommage aux parties communes, de même qu'aux parties et installations qui lui sont attribuées et qui se trouvent liées à des parties communes.

Si l'accès à une partie privée est impossible dans un délai raisonnable, le copropriétaire répond des dommages qui peuvent en résulter. En cas d'absence prolongée, des mesures adéquates doivent être prises.

D. Les frais d'administration et d'entretien des parties communes

Art. 18

Notion des frais communs

1. Sont communs tous les frais résultant de l'utilisation, de l'entretien et de la rénovation des parties communes ainsi que les frais d'administration commune.
2. Constituent en particulier de tels charges et frais :
 - a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et les réfections des parties communes de l'immeuble, ainsi que des ouvrages et installations communs ;
 - b) les frais d'exploitation des ouvrages et installations communs ;
 - c) les dépenses pour des travaux extraordinaires de rénovation et de transformation ;
 - d) les contributions publiques et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires ;
 - e) les primes d'assurance collective contre les risques d'incendie, dégâts d'eau, bris de glace et R.C. ;
 - f) les frais d'administration, y compris la rétribution de l'administrateur ;
 - g) les versements au fonds de renouvellement.

Art. 19

Principe de la répartition des frais communs

1. Les copropriétaires contribuent aux frais communs proportionnellement à la valeur de leurs parts.
2. Les frais communs supplémentaires occasionnés par un copropriétaire par suite de son comportement ou du genre de son exploitation seront supportés exclusivement par lui.
3. Plusieurs personnes propriétaires d'une unité de propriété par étage répondent solidairement de leur part aux frais communs.
4. Si un copropriétaire, pour des raisons indépendantes de sa volonté, utilise durablement certaines installations dans une mesure qui est sensiblement différente de sa quote-part, chaque copropriété peut demander une modification de la répartition des frais communs.
5. Les frais d'entretien, de réparation et de rénovation des parties ou installations communes qui ne sont utilisées que par un groupe de copropriétaires sont à répartir entre les membres de ce groupe.

Art. 20

Fonds de renouvellement

1. Il est créé un fonds de renouvellement en vue du paiement partiel des frais d'entretien et de rénovation. Ce fonds

1. L'Assemblée des copropriétaires

Art. 28

Attributions

1. L'assemblée des copropriétaires se prononce sur tous les actes d'administration, qui, en vertu de la loi, du contrat de constitution ou du présent règlement sont des affaires communes et pour autant qu'ils n'entrent pas dans les attributions de l'administrateur.
2. Aux dispositions spéciales de la loi, les dispositions réglant les associations sont applicables par analogie.
3. L'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :
 - a) nommer et révoquer l'administrateur et surveiller son activité ;
 - b) approuver chaque année les comptes annuels et la répartition des frais entre les copropriétaires ;
 - c) fixer le montant des versements au fonds de rénovation ;
 - d) approuver le budget et fixer les acomptes à verser par les copropriétaires ;
 - e) donner décharge à l'administrateur ;
 - f) autoriser l'administrateur à agir en justice ;
 - g) établir un règlement de maison et toute autre disposition réglant l'utilisation des parties communes ;

3. Les avances de frais sont payables chaque mois ou trimestriellement ; elles font l'objet d'un décompte à la fin de l'année.
4. La part des frais communs non couverte par les avances est à la charge du copropriétaire actuel à la fin de l'exercice annuel.

Art. 22

Garantie des contributions aux frais communs

1. Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part de chaque copropriétaire qui se trouve en retard.
2. L'administrateur peut requérir l'inscription dans les délais nécessaires.
3. Pour garantir les mêmes contributions, la communauté a un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent à leur aménagement et à leur usage.
4. Les droits de gage et de rétention sont également donnés en garantie des contributions aux frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude ainsi que des créances résultant de l'exécution d'office.

E. Entretien, transformation et rénovation du bâtiment

Art. 23

Assurances du bâtiment

1. L'assurance du bâtiment contre les risques d'incendie et autres risques ainsi que l'assurance responsabilité civile du propriétaire du bâtiment constituent une charge commune pour tous les copropriétaires.
2. Le copropriétaire qui a aménagé ses locaux avec des dépenses extraordinaires est tenu de verser une part plus élevée des primes s'il ne contracte pas une assurance complémentaire à ses frais.
3. L'assemblée des copropriétaires décide quelles assurances doivent être conclues.

Art. 24

Travaux nécessaires et urgents d'entretien et de réparation

1. La communauté des copropriétaires doit faire exécuter tous les travaux d'entretien, de réfection ou de rénovation nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. L'administration ordonne les travaux à exécuter dans le cadre de ses compétences.
2. Si ces travaux ou les actes d'administration y relatifs n'ont pas été décidés par l'assemblée des copropriétaires,

chaque copropriétaire peut demander au Juge d'en ordonner l'exécution ou d'autoriser l'administration ou un tiers à procéder à leur exécution.

3. Chaque copropriétaire peut prendre des mesures d'urgence, afin de préserver la chose de dommages imminents ou grandissants si l'administrateur ne prend pas les dispositions nécessaires.
4. Dans tous ces cas les copropriétaires supporteront les frais qui en résultent proportionnellement à la valeur de leurs parts.

Art. 25

Modifications utiles de l'immeuble

1. L'exécution de modifications qui augmentent la valeur de l'immeuble ou améliorent sa rentabilité ou son utilisation ne peut être imposée à un copropriétaire si elle a pour effet de gêner notablement ou durablement l'usage et la jouissance de sa copropriété.
2. 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 de frais, en tant que celle-ci dépasse le montant qui peut raisonnablement être exigé de lui.

Art. 26

Mesures pour l'embellissement et la commodité de l'immeuble

1. Les travaux servant seulement à l'embellissement ou à une meilleure commodité de l'immeuble ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.
2. Si ces travaux sont décidés par la majorité des copropriétaires qui représente en même temps la majorité des parts, ils peuvent être exécutés même contre la volonté des copropriétaires qui s'y opposent, à la condition que les autres copropriétaires indemnisent un préjudice temporaire et reprennent la part des opposants aux frais.
3. Les copropriétaires qui n'ont pas participé au paiement de tels travaux ne peuvent utiliser les installations ou aménagements nouveaux qu'après le paiement ultérieur de leur part aux frais initiaux.

F. L'administration

Art. 27

Les organes de l'administration

Les organes de l'administration sont :

- a) l'assemblée des copropriétaires ;
- b) l'administrateur.

2) L'assemblée des copropriétaires

art. 28

attributions

1. L'assemblée des copropriétaires se prononce sur tous les actes d'administration, qui, en vertu de la loi, du contrat de constitution ou du présent règlement sont des affaires communes et pour autant qu'ils n'entrent pas dans les attributions de l'administrateur.
2. sauf dispositions spéciales de la loi, les dispositions réglant les associations sont applicables par analogie.
3. L'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :
 - a) nommer et révoquer l'administrateur et surveiller son activité ;
 - b) approuver chaque année les comptes annuels et la répartition des frais entre les copropriétaires ;
 - c) fixer le montant des versements au fonds de rénovation ;
 - d) approuver le budget et fixer les acomptes à verser par les copropriétaires ;
 - e) donner décharge à l'administrateur ;
 - f) autoriser l'administrateur à agir en justice ;
 - g) établir un règlement de maison et toute autre disposition réglant l'utilisation des parties communes ;

- h) trancher les recours contre les décisions de l'administrateur ;
- i) décider des assurances à conclure.

Art. 29

Convocation et présidence

1. L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur par lettre, adressée au domicile des copropriétaires 30 jours au moins avant la date de l'assemblée. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.
2. Le compte annuel ainsi que les propositions concernant la répartition des frais communs doivent être remis aux copropriétaires au plus tard avec la convocation.
3. L'assemblée ordinaire a lieu au plus tard dans les trois mois qui suivent la clôture des comptes annuels. L'exercice va du 1er juillet au 30 juin.
4. Des assemblées extraordinaires ont lieu aussi souvent que l'administrateur l'estime nécessaire ou sur demande d'un ou de plusieurs copropriétaires représentant un cinquième des parts.
5. L'assemblée est présidée par l'administrateur. Elle peut désigner un autre président.
6. Les décisions de l'assemblée doivent être protocolées.

Art. 30

Quorum

1. L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.
2. Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée qui peut se tenir au plus tôt 10 jours après la première.
3. La deuxième assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais au minimum deux sont présents ou représentés.

Art. 31

Exercice du droit de vote

1. Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant.
2. Lorsqu'une personne est propriétaire de plus d'une unité de propriété par étage, elle peut faire valoir séparément ses droits pour chaque unité. Elle a, en outre, une voix personnelle pour chaque étage qui lui appartient.
3. Un propriétaire peut se faire représenter valablement par

un tiers qui ne doit pas être obligatoirement membre de la communauté.

4. Tout copropriétaire domicilié à l'étranger est tenu de désigner un mandataire ayant son domicile en Suisse, habilité à recevoir valablement toutes les communications.

Art. 32

Droit de vote de l'usufruitier

1. Le copropriétaire et l'usufruitier d'un étage s'entendent sur l'exercice du droit de vote.
2. Faute d'entente, l'usufruitier vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de construction qui ne sont qu'utiles ou qui ne servent qu'à l'embellissement ou à la commodité.

Art. 33

Les décisions en général

1. L'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires votants. Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité.
2. L'administrateur départage en cas d'égalité de voix.
3. Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires; sont applicables

les dispositions des art. 33, 34 et 35 du présent règlement.

A la majorité des copropriétaires votants, en modification des dispositions légales non impératives, seront pris en particulier les décisions concernant :

- a) la modification de la destination des locaux ;
- b) les actes administratifs importants qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur ;
- c) l'exécution des travaux nécessaires sous réserve des dispositions de l'art. 24 ;
- d) les décisions concernant la compétence pour des actes ordinaires d'administration ;
- e) la modification des quote-parts sous réserve de l'art. 3 ;
- f) l'autorisation pour la demande en justice en vue de l'exclusion d'un copropriétaire (art. 45) ;
- g) la modification du règlement de maison.

Art. 34

Majorité qualifiée

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

- a) ordonner les travaux de réfection et de transformation ayant pour but d'augmenter la valeur ou d'améliorer le rendement de la chose sous réserve de l'art. 25 ;

- b) ordonner des travaux de construction qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité, sous réserve de l'art. 26 ;
- c) ordonner la reconstruction d'un bâtiment partiellement détruit ;
- d) modifier et compléter le présent règlement.

Art. 35

Unanimité

L'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour :

- a) décider de modifier ou compléter le présent règlement en tant que ce règlement se rapporte à :
 - la compétence d'exécuter des actes d'administration et la force obligatoire de décision de l'assemblée des copropriétaires ;
 - la délimitation des parties de l'immeuble faisant l'objet d'un droit exclusif (art. 2) ;
 - les places de parc attribuées à l'extérieur ;
- b) la dissolution de la propriété par étage (art. 47).

Art. 36

Actions contre les décisions de l'assemblée générale

Tout copropriétaire ou l'administrateur peut, dans un délai

d'un mois, après en avoir eu connaissance, porter devant le Juge les décisions de l'assemblée des copropriétaires qui violent la loi, l'acte constitutif ou le présent règlement.

b) L'administrateur

Art. 37

Nomination et révocation

1. L'assemblée des copropriétaires élit l'administrateur qui peut être copropriétaire ou non, personne physique ou morale.
2. L'assemblée établit le cahier des charges de l'administrateur et fixe sa rémunération.
3. L'assemblée peut révoquer l'administrateur en tout temps sous réserve de dommages-intérêts éventuels.
4. Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au Juge de prononcer sa révocation.

Art. 38

Attributions en général

1. L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

2. Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes, la loi, le présent règlement et le règlement de maison soient observés.
3. L'administrateur a la compétence de faire des réparations et acquisitions jusqu'à concurrence de Fr 500.-. Le montant global de ces actes d'administration ne peut dépasser Fr 2'000.- par an.

Art. 39

Attributions particulières

L'administrateur a en particulier les attributions suivantes :

- a) assurer la gérance ordinaire de l'immeuble ;
- b) soumettre annuellement à l'assemblée des copropriétaires un rapport de gestion et les comptes ;
- c) soumettre à l'assemblée des copropriétaires un projet de budget pour l'année à venir et qui propose la fixation des avances à payer à titre de contribution commune ;
- d) répartir les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresser facture et encaisser leurs contributions ;
- e) gérer et utiliser correctement les fonds qu'il détient et placer le fonds de rénovation en valeurs sûres ;
- f) veiller à l'établissement, la tenue correcte et la conservation des livres, procès-verbaux et registres de la communauté ;

- g) exécuter les décisions de l'assemblée des copropriétaires ;
- h) conserver tous les dossiers concernant le bâtiment (plans de construction etc.) ;
- i) prendre toutes mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage ;
- j) engager le concierge, établir pour celui-ci un cahier de charges, lui attribuer ses fonctions, ses tâches et veiller à leur exécution correcte ;
- k) louer les locaux communs ;
- l) conclure les contrats d'assurance selon les directives de l'assemblée des copropriétaires.

Art. 40

Représentation de la communauté

1. L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et qui entrent dans ses attributions.
2. L'administrateur ne peut agir en justice sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Art. 41

Responsabilité de la communauté pour les actions de l'administrateur

La communauté des copropriétaires comme telle ainsi que les copropriétaires individuellement ne peuvent être engagés que par des actes juridiques de l'administrateur.

Art. 42

Recours contre les décisions de l'administration

1. Le propriétaire concerné peut, dans un délai de 14 jours, recourir à l'assemblée des copropriétaires contre les décisions que l'administrateur a prises de son chef.
2. L'assemblée générale tranche définitivement le recours.

G. Changement de copropriétaires

Art. 43

La propriété par étage est cessible et passe aux héritiers. Chaque copropriétaire est autorisé à grever librement sa part de copropriété.

Art. 44

Subrogation de l'acquéreur d'une part de copropriété

1. Le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires (acte constitutif, règlements etc.), les décisions administratives prises par les copropriétaires, de même que les jugements et ordonnances judiciaires sont opposables à tout acquéreur de parts ou à tout acquéreur d'un droit réel restreint sur une part (usufruit, droit d'habitation, droit de gage).
2. Le copropriétaire est tenu de donner connaissance à l'acquéreur de toutes les obligations résultant des dispositions du règlement et des conventions.
3. L'acquéreur d'une propriété par étage doit aviser immédiatement l'administrateur du transfert de propriété.

Art. 45

Exclusion d'un copropriétaire

1. Le copropriétaire peut être exclu de la communauté lorsque par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, les obligations envers les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.
2. L'exclusion se fait par décision judiciaire sur demande en justice formulée par un ou plusieurs copropriétaires sur autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur.

3. Si le défendeur n'aliène pas sa part de copropriété dans le délai imparti, elle sera vendue aux enchères publiques, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables. La proposition tendant à la vente aux enchères peut être faite par l'administrateur.

Art. 46

Titulaires d'autres droits

Les dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire s'appliquent par analogie à l'usufruitier ou au bénéficiaire d'un droit d'habitation, d'un droit personnel annoté au registre foncier (locataire, fermier).

Art. 47

Fin de la propriété par étage

1. La propriété par étage prend fin avec le consentement de tous les copropriétaires.
2. Est réservée la dissolution de la propriété en cas de destruction du bâtiment.
3. Si la propriété par étage prend fin par l'aliénation de tout l'immeuble, les copropriétaires partagent le bénéfice de l'aliénation, sous réserve d'un autre accord, proportionnellement à la valeur de leurs parts.

H. Divers

Art. 48

Annotation du règlement

1. Le règlement d'utilisation et d'administration est annoté au registre foncier.
2. L'administrateur est tenu de procéder à l'annotation de toutes les modifications du présent règlement.

Art. 49

Modification du règlement

1. Ce règlement peut être modifié en tout temps par l'assemblée des copropriétaires.
2. L'assemblée des copropriétaires peut décider la modification du règlement avec l'accord de la majorité des copropriétaires votants, représentant en outre plus que la moitié de la valeur des parts.
3. Est réservé l'accord de tous les copropriétaires dans les cas prévus par l'art. 35.

Art. 50

For et clause de domicile

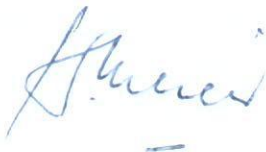
1. En cas de litige découlant de la propriété par étage, les copropriétaires font élection de domicile au lieu de l'immeuble ; ce domicile vaut également comme for de la poursuite si un copropriétaire est domicilié à l'étranger.
2. Les communications aux copropriétaires peuvent être valablement adressées à l'administrateur. Celui-ci est chargé d'en donner connaissance aux copropriétaires dans un délai utile.
3. Les copropriétaires ayant leur domicile à l'étranger doivent désigner une personne domiciliée en Suisse habilitée pour recevoir les communications.

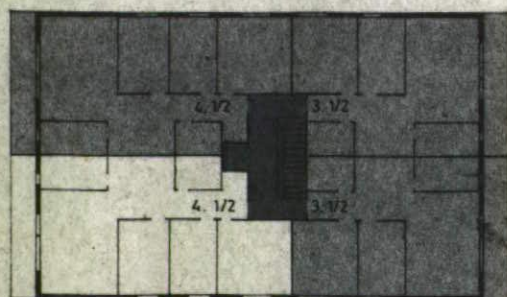
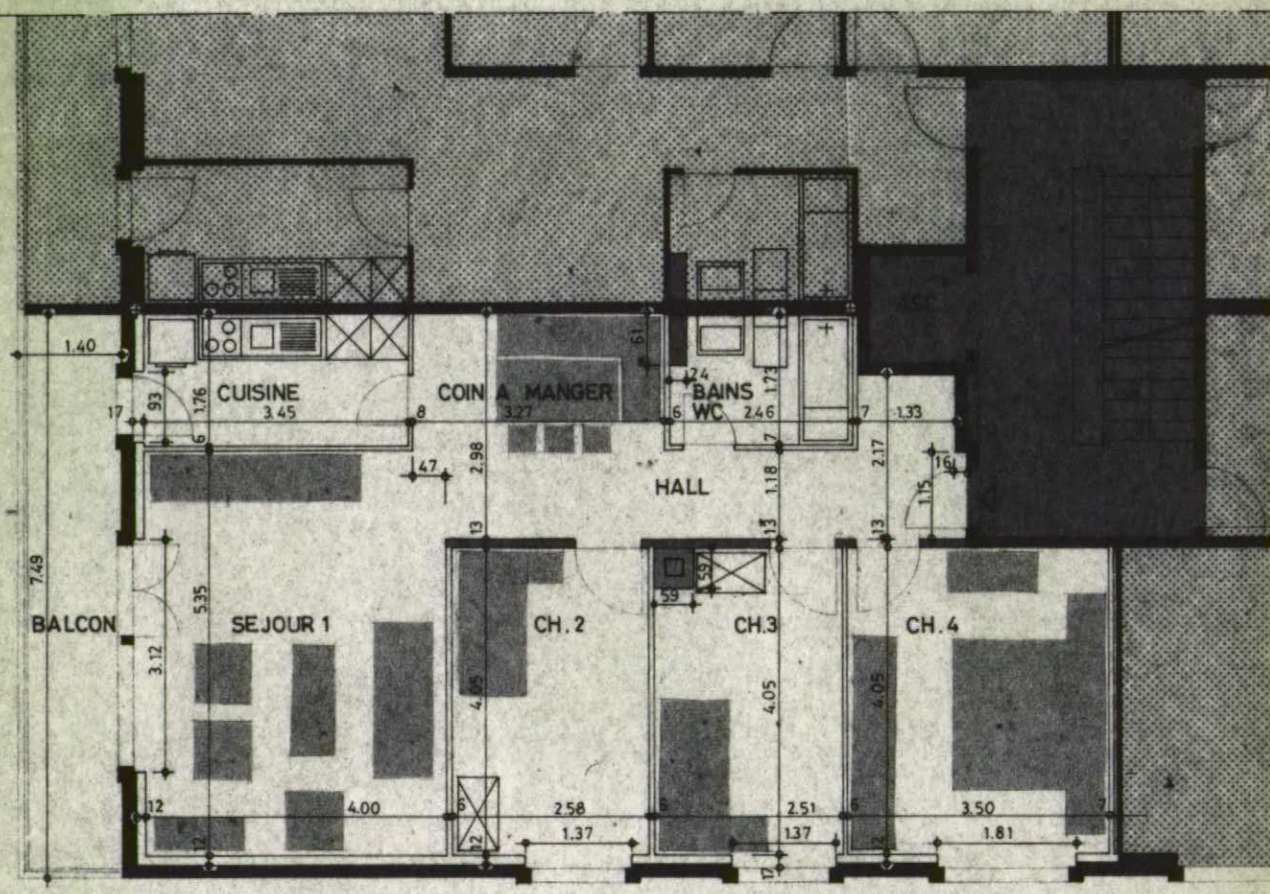
Art. 51

Dispositions légales

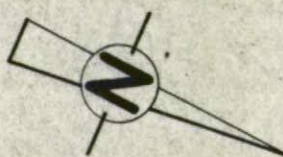
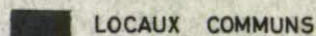
1. Pour tous les cas non prévus dans le présent règlement, les dispositions du CCS sur la propriété par étage (art. 712a ss) et la copropriété simple (art. 647 ss CCS) sont applicables.
2. Pour l'assemblée des copropriétaires sont applicables en outre les prescriptions concernant les organes de l'association (art. 64 ss CCS).

Domdidier, le 5 janvier 1976

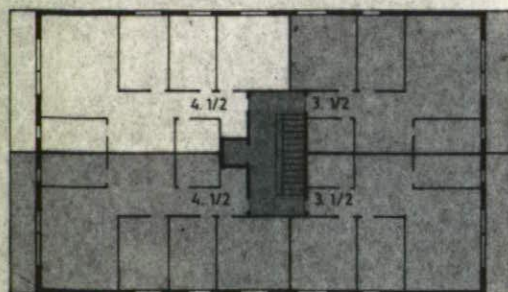
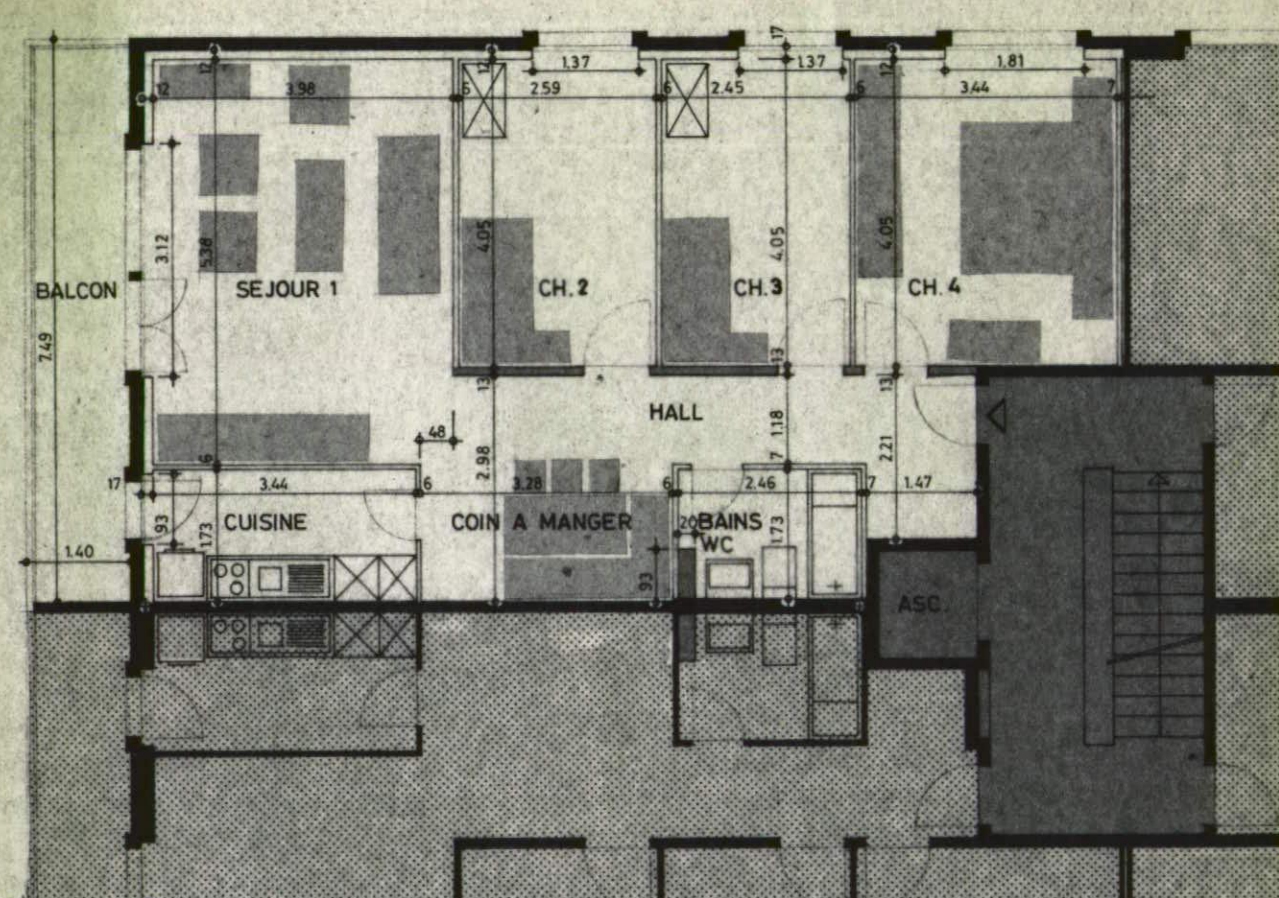




REZ-DE-CHAUSSEE

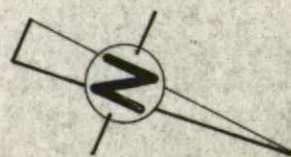


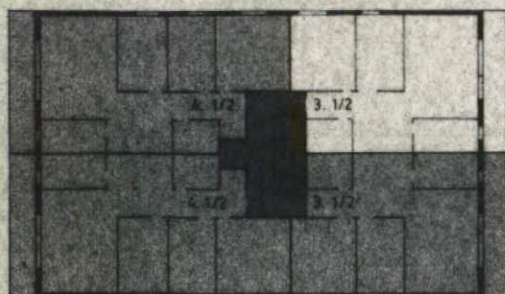
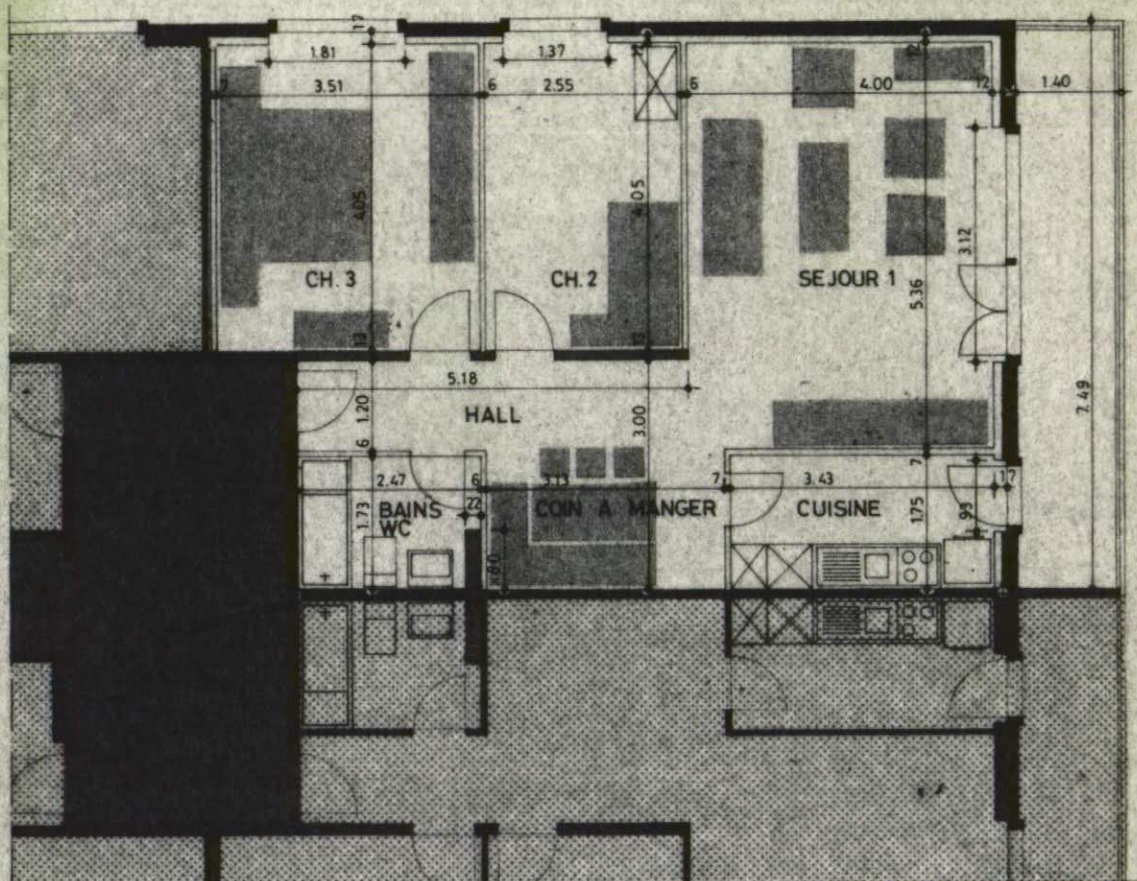
St. Louis



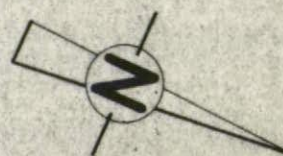
REZ-DE-CHAUSSE

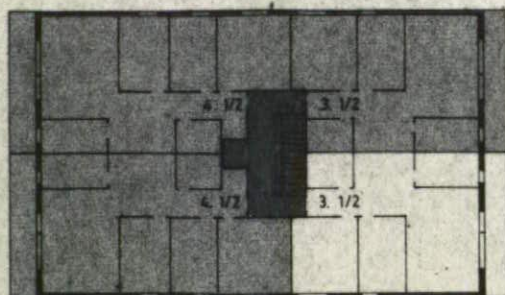
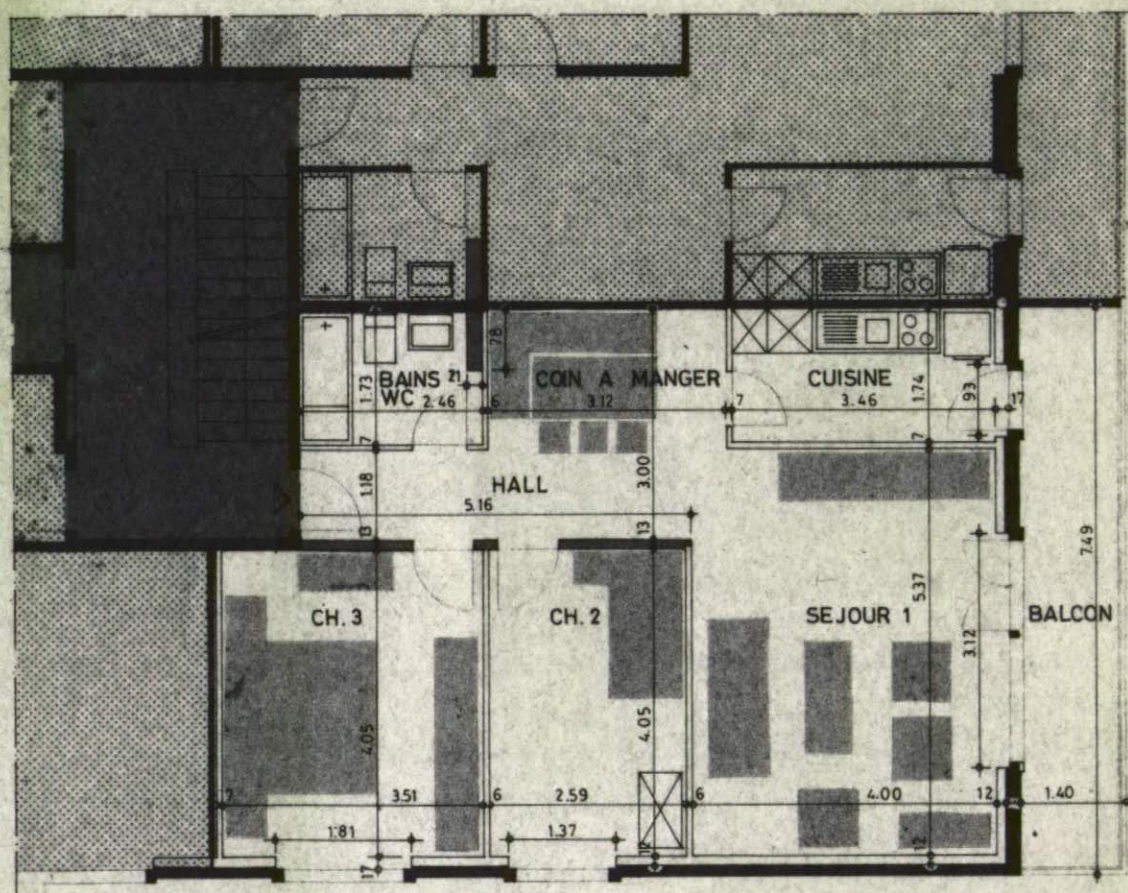
LOCAUX COMMUNS

*Financ*

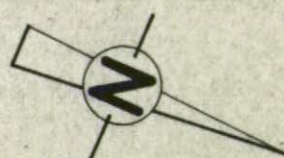


LOCAUX COMMUNS

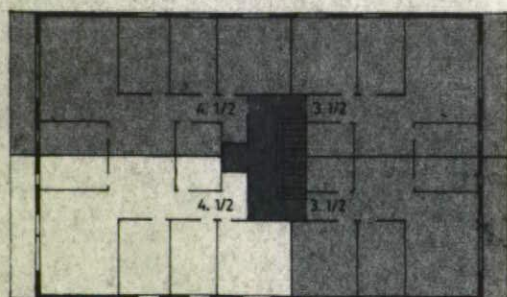
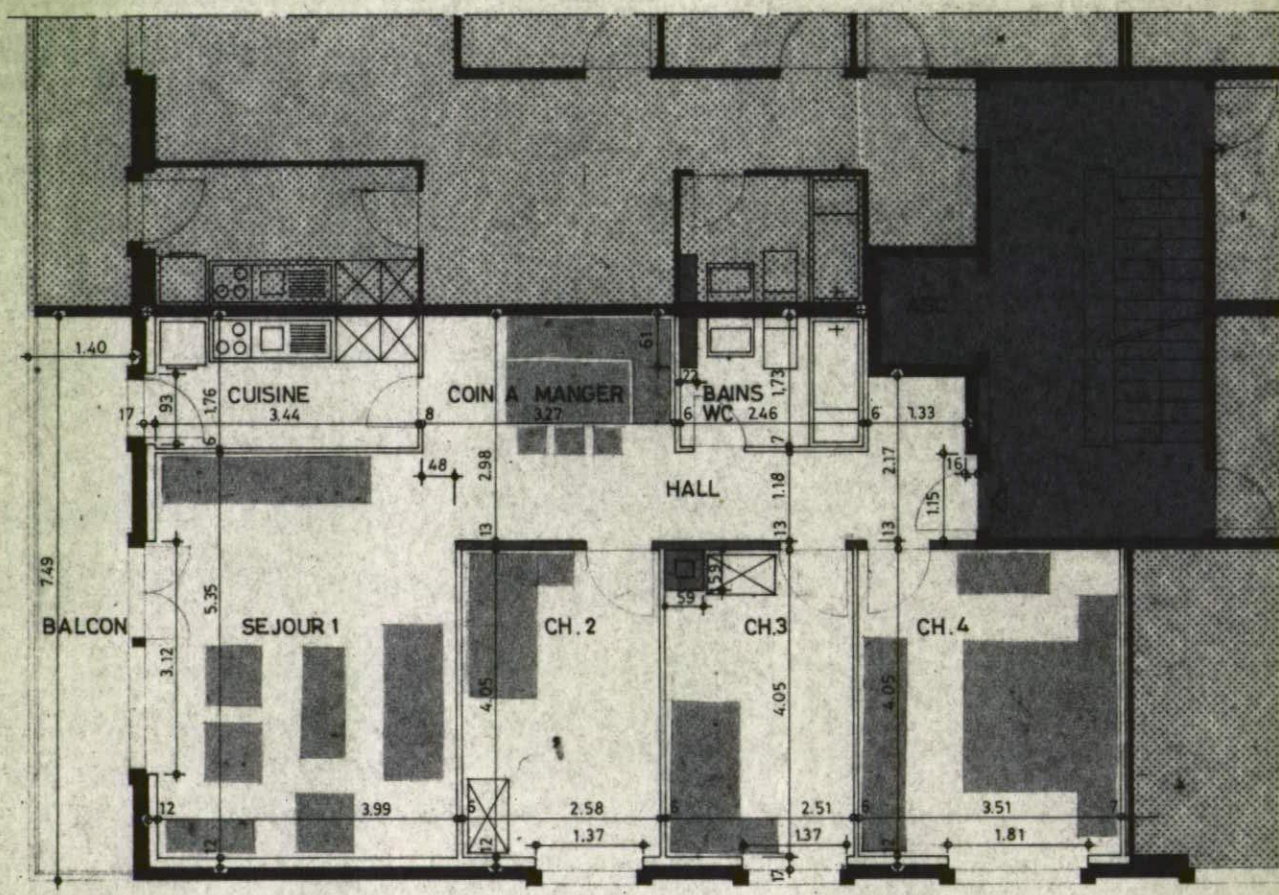
*Therese*



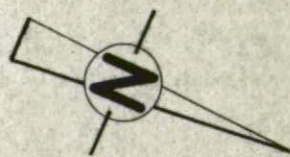
LOCAUX COMMUNS

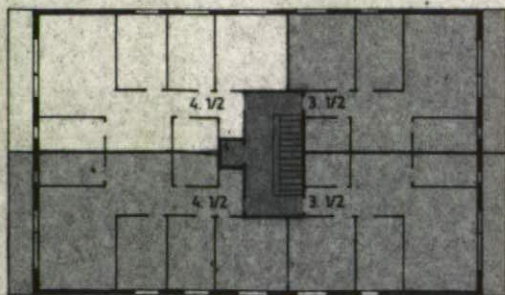
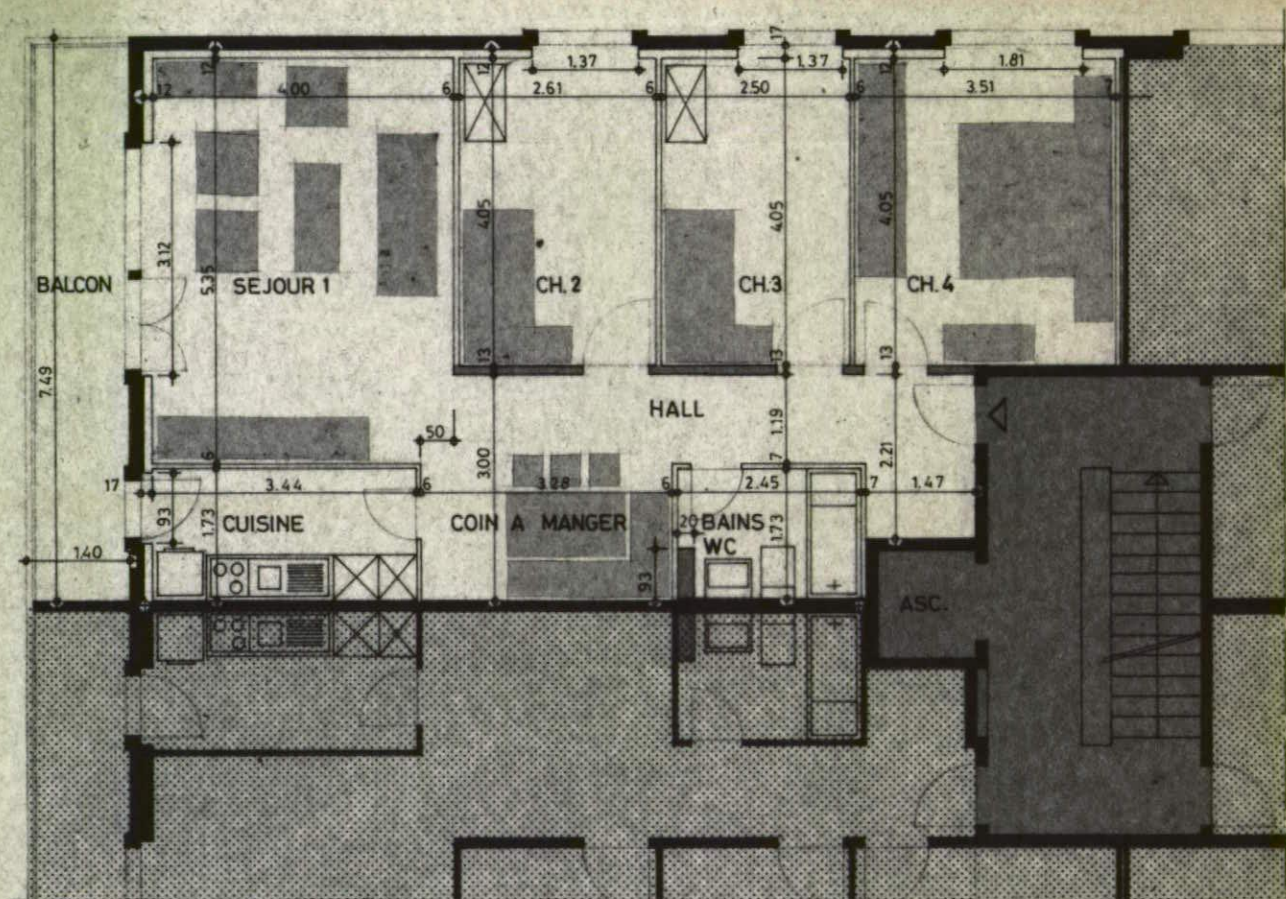
*Strenis*

REZ-DE-CHAUSSEE

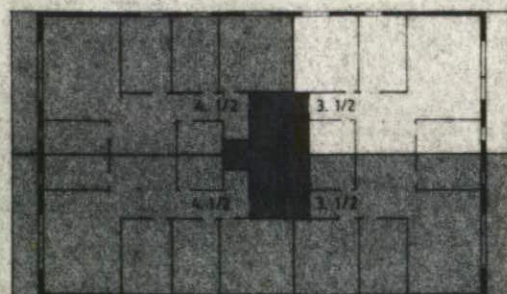
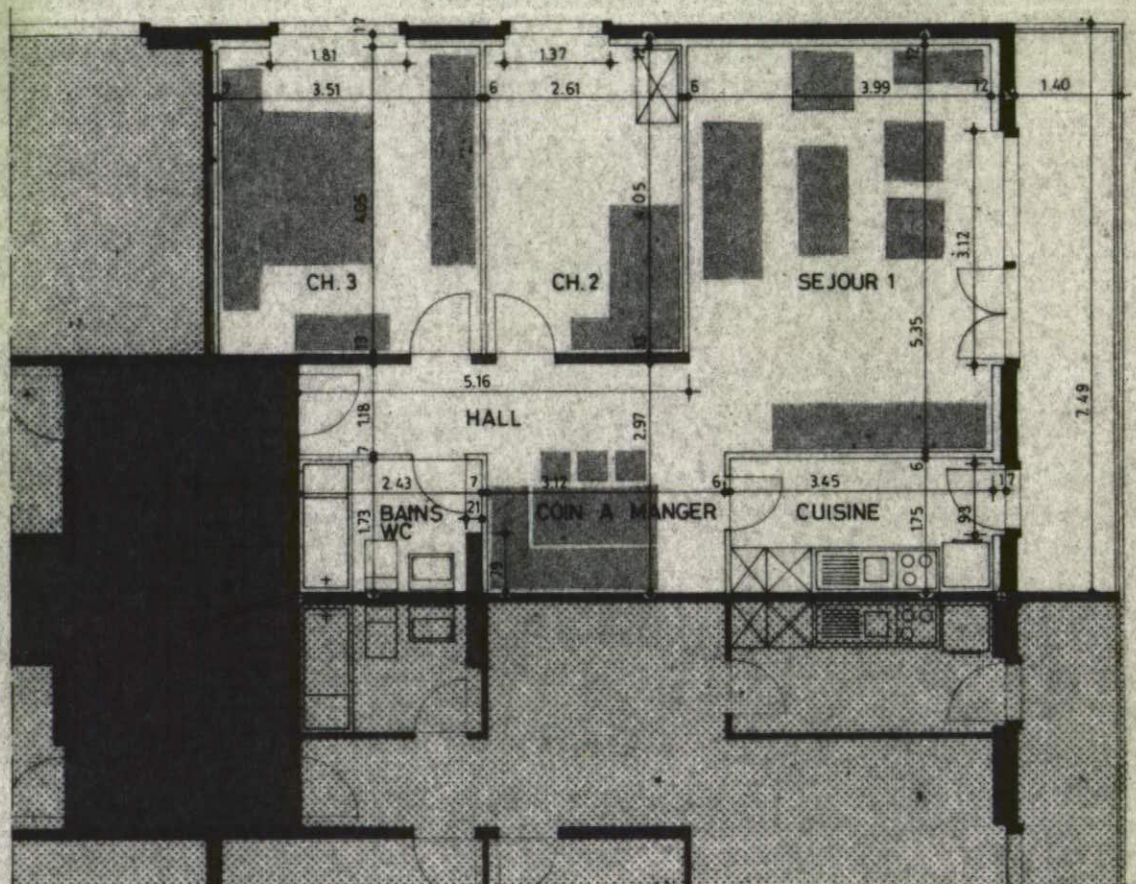


LOCAUX COMMUNS

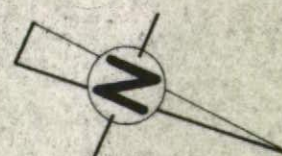
*Henri*



1er ETAGE

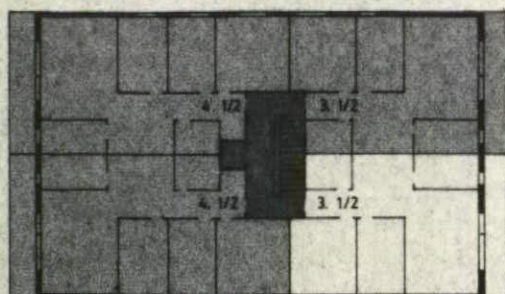
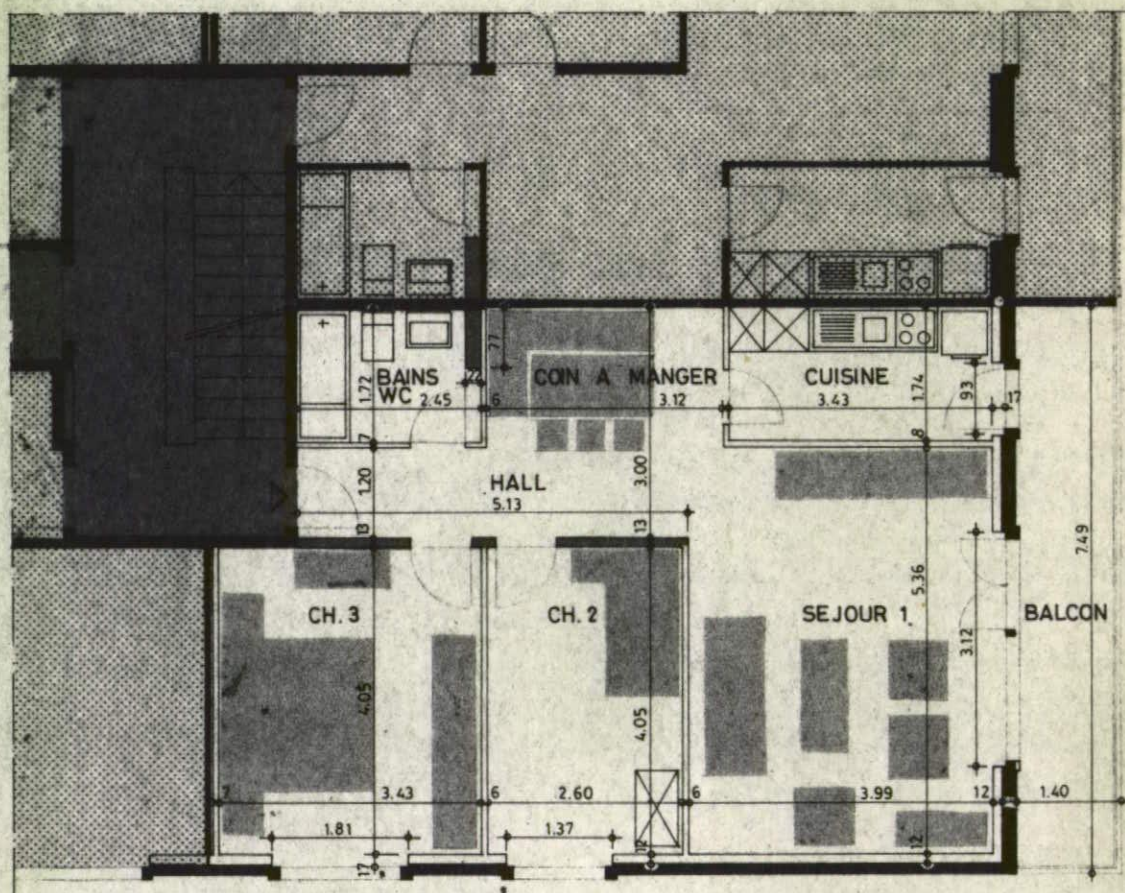


LOCAUX COMMUNS

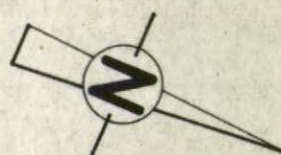


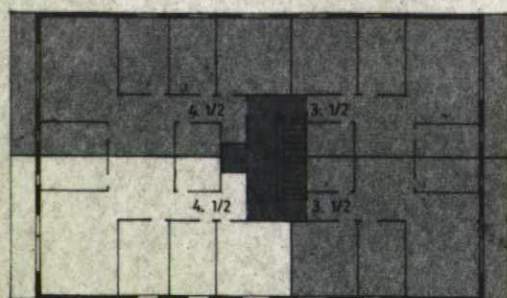
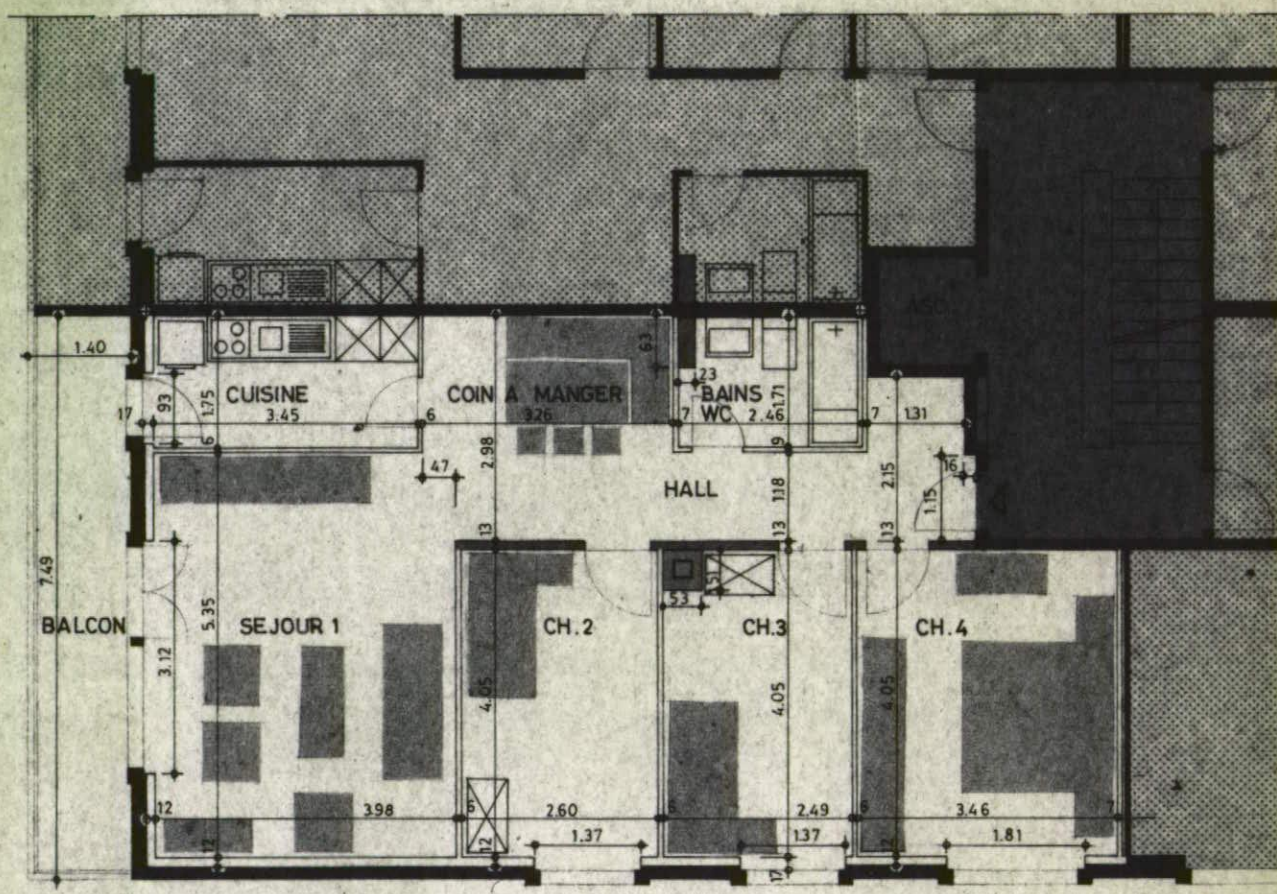
—

1er ETAGE

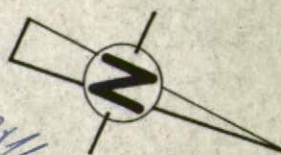


LOCAUX COMMUNS





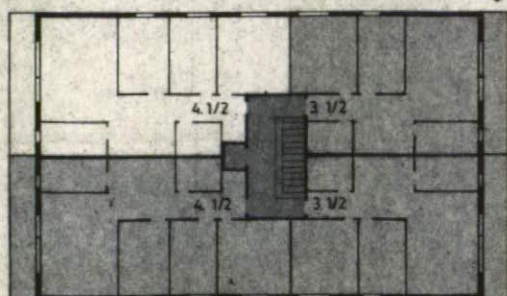
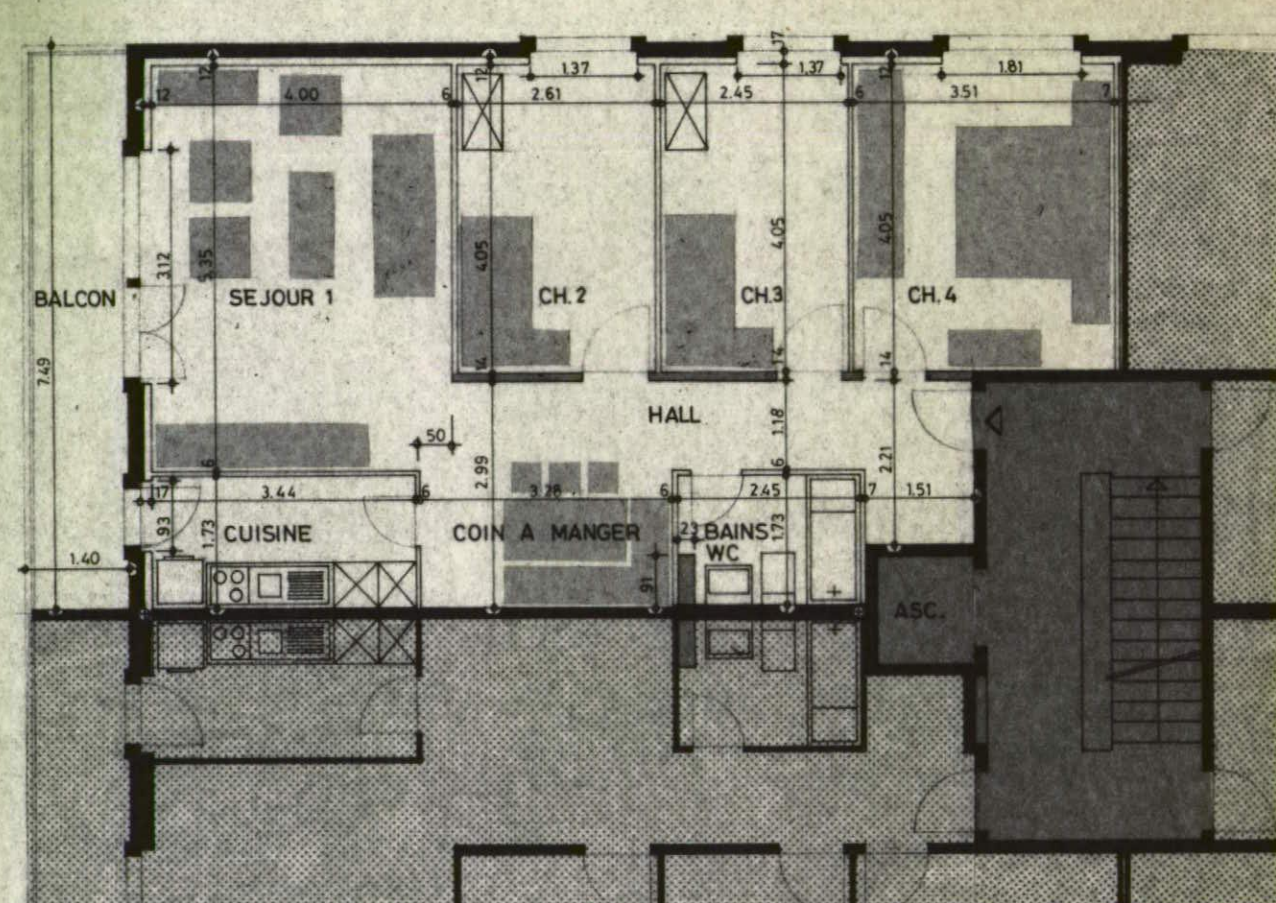
LOCAUX COMMUNS



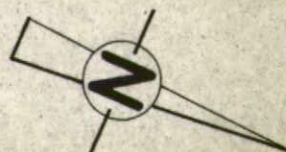
Sturges

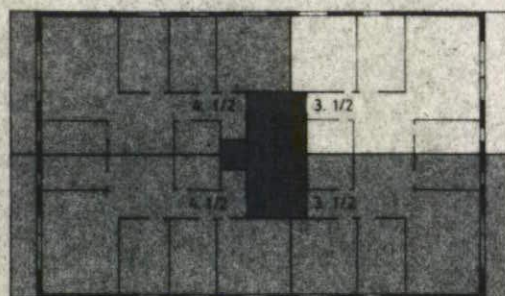
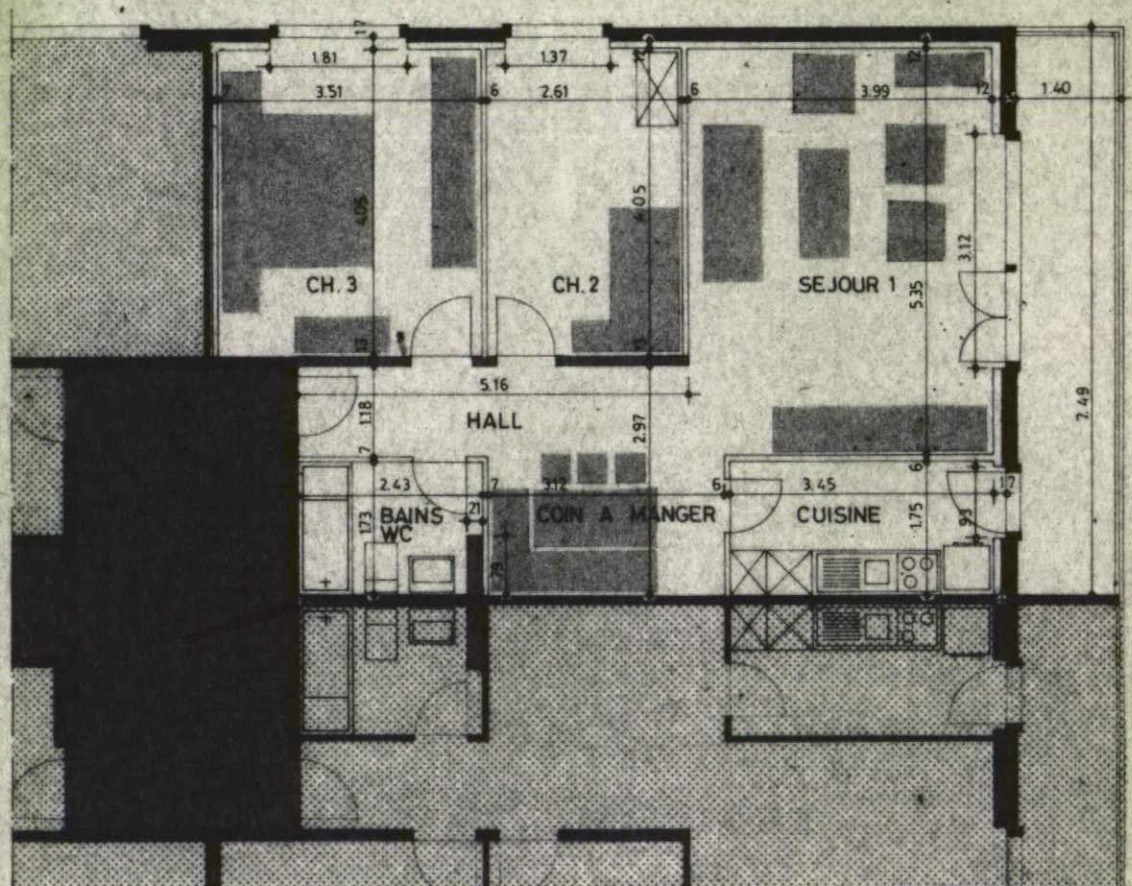
Alfred
Pell

2ème ETAGE



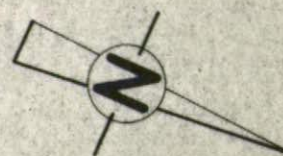
LOCAUX COMMUNS

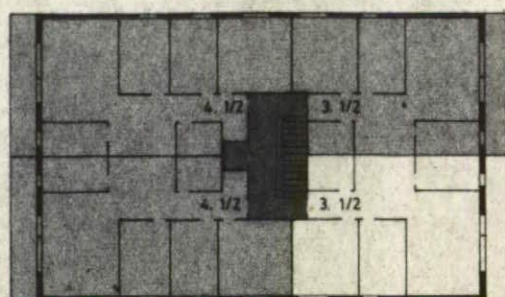
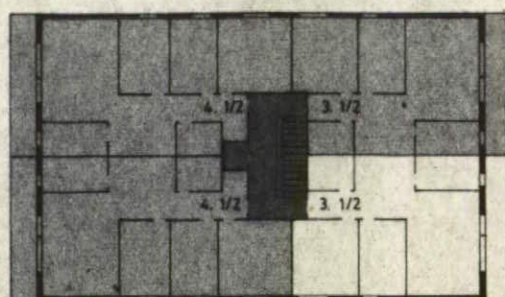
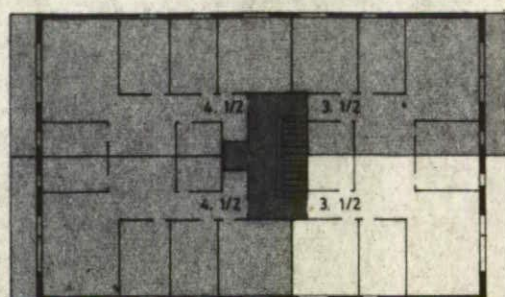
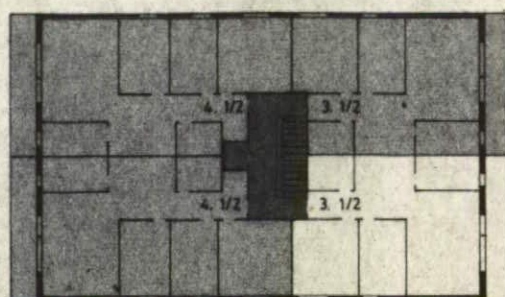
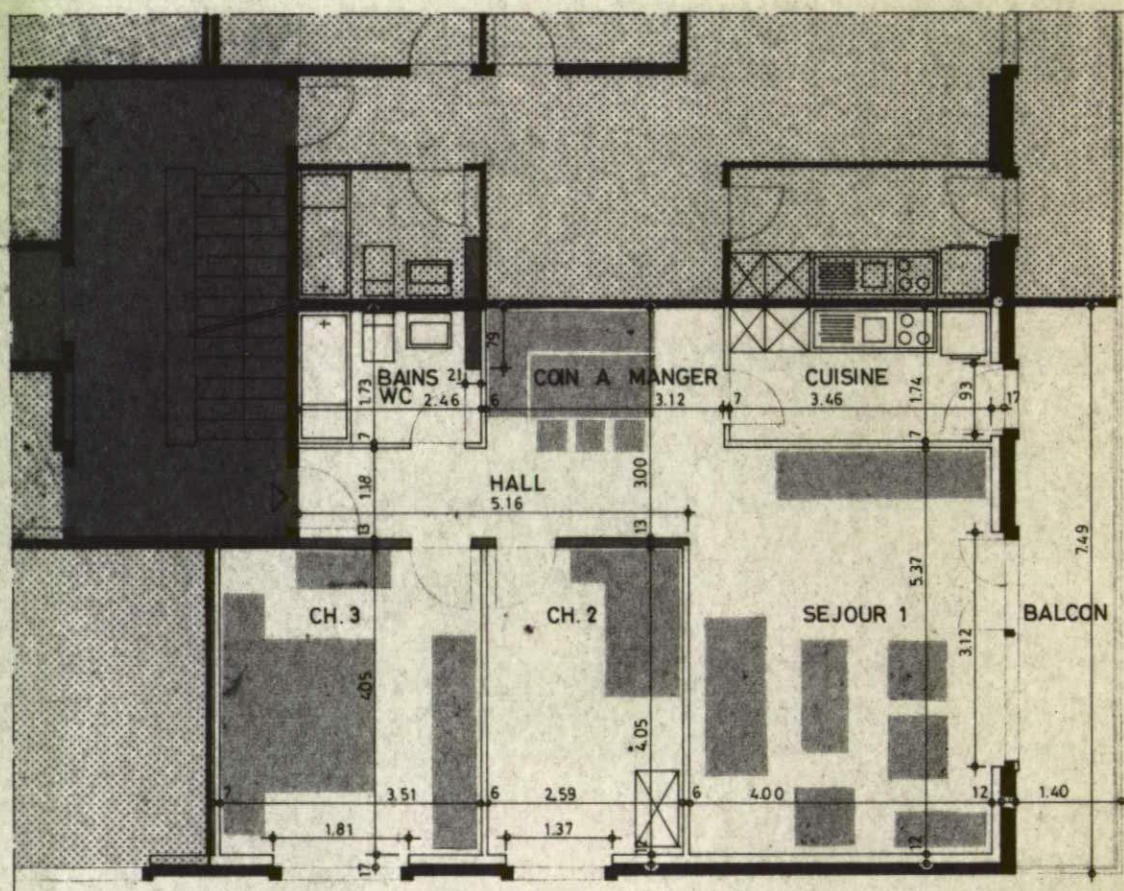
*Handwritten signature*



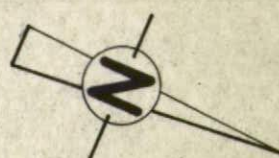
2ème ETAGE

LOCAUX COMMUNS

*Shen*

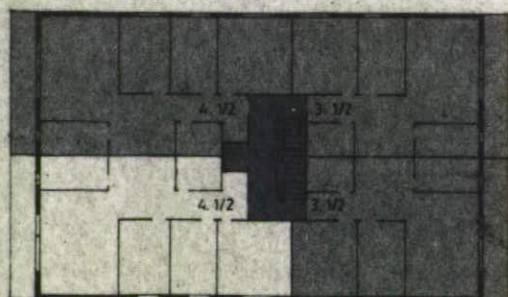
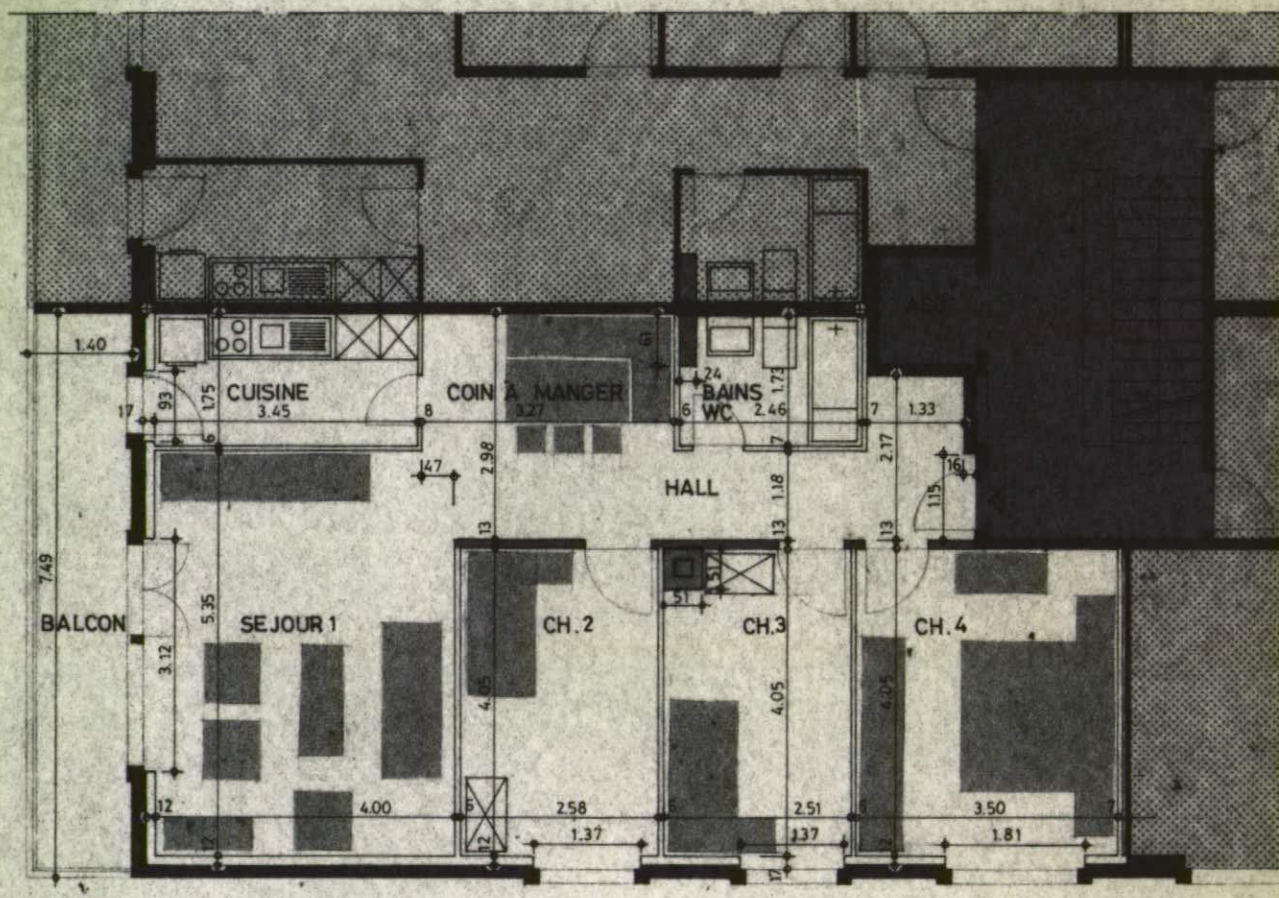


LOCAUX COMMUNS



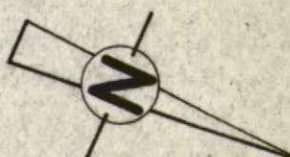
Shrews

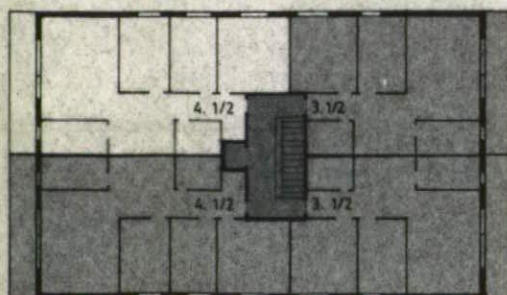
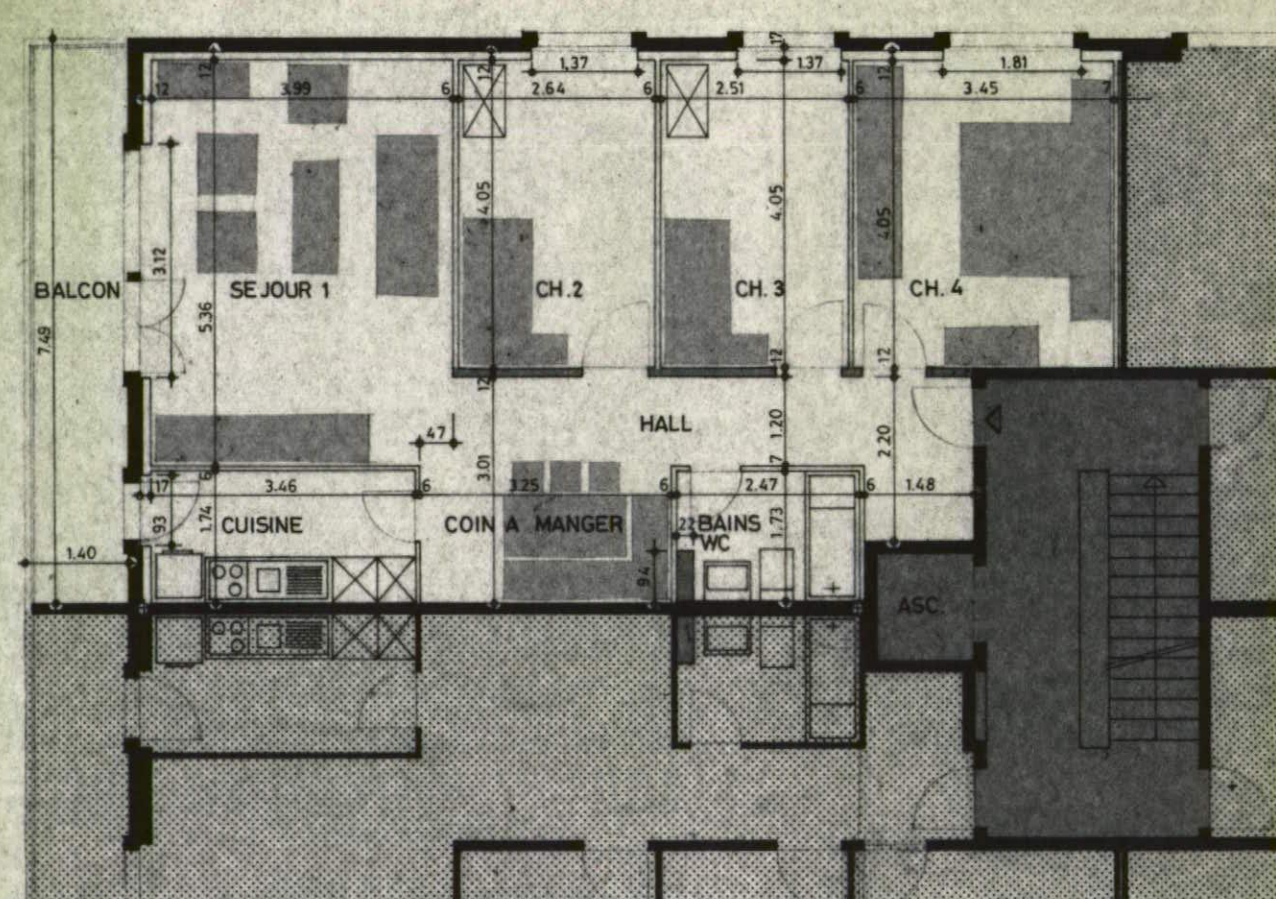
2ème ETAGE



3ème ETAGE

LOCAUX COMMUNS

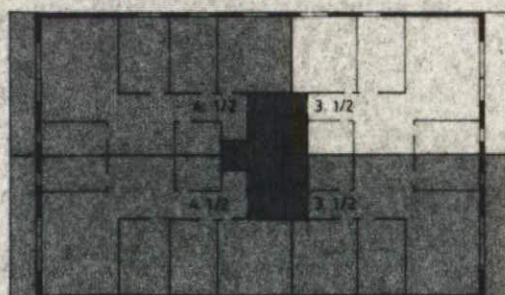
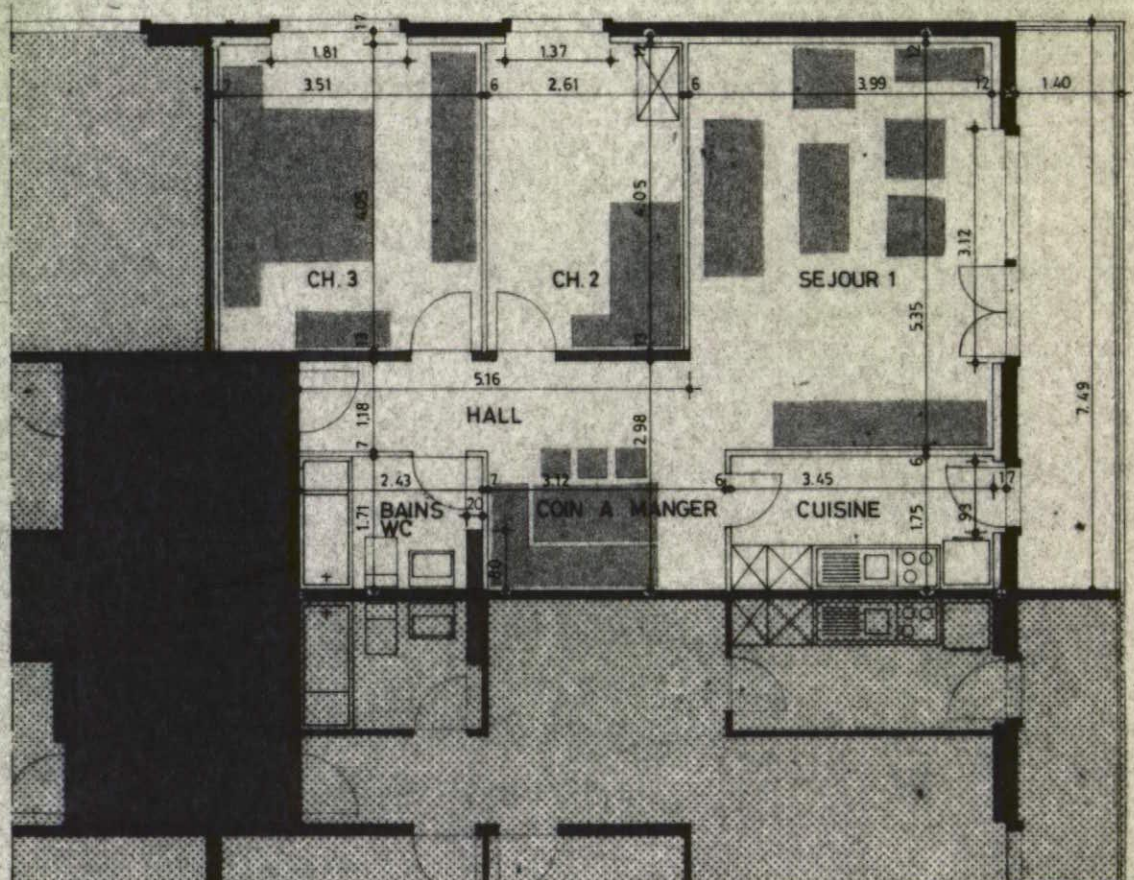
*Sturmer*



LOCAUX COMMUNS

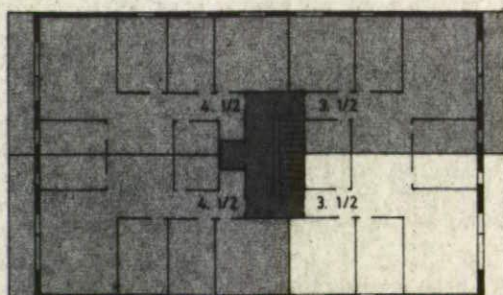
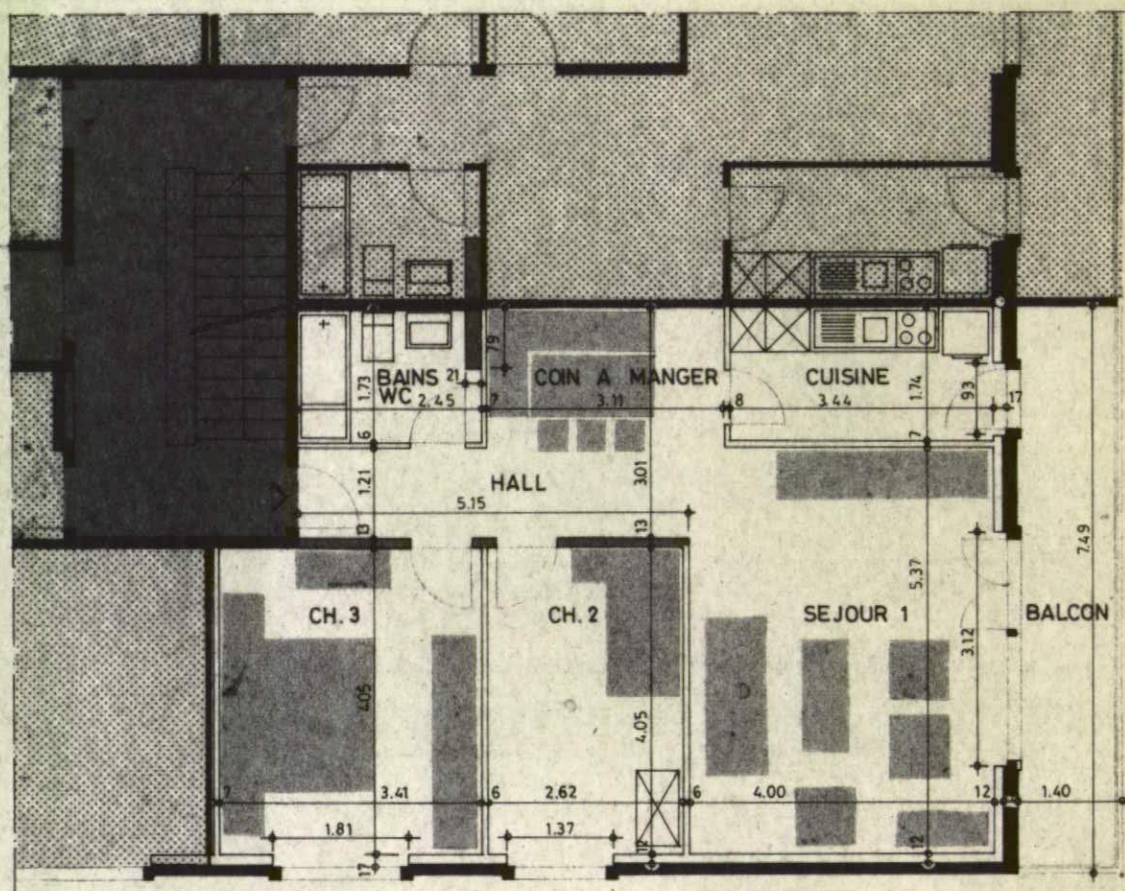


Handwritten signature



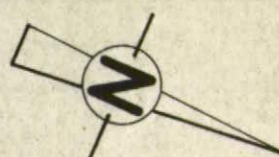
LOCAUX COMMUNS

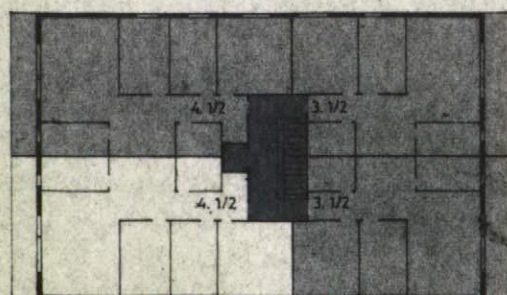
*Stinner*



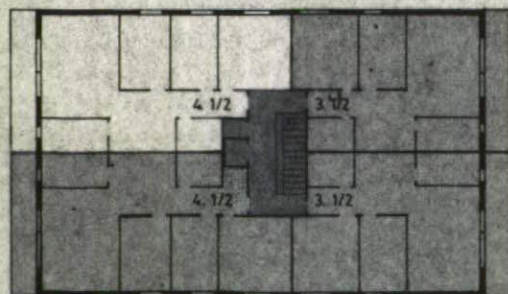
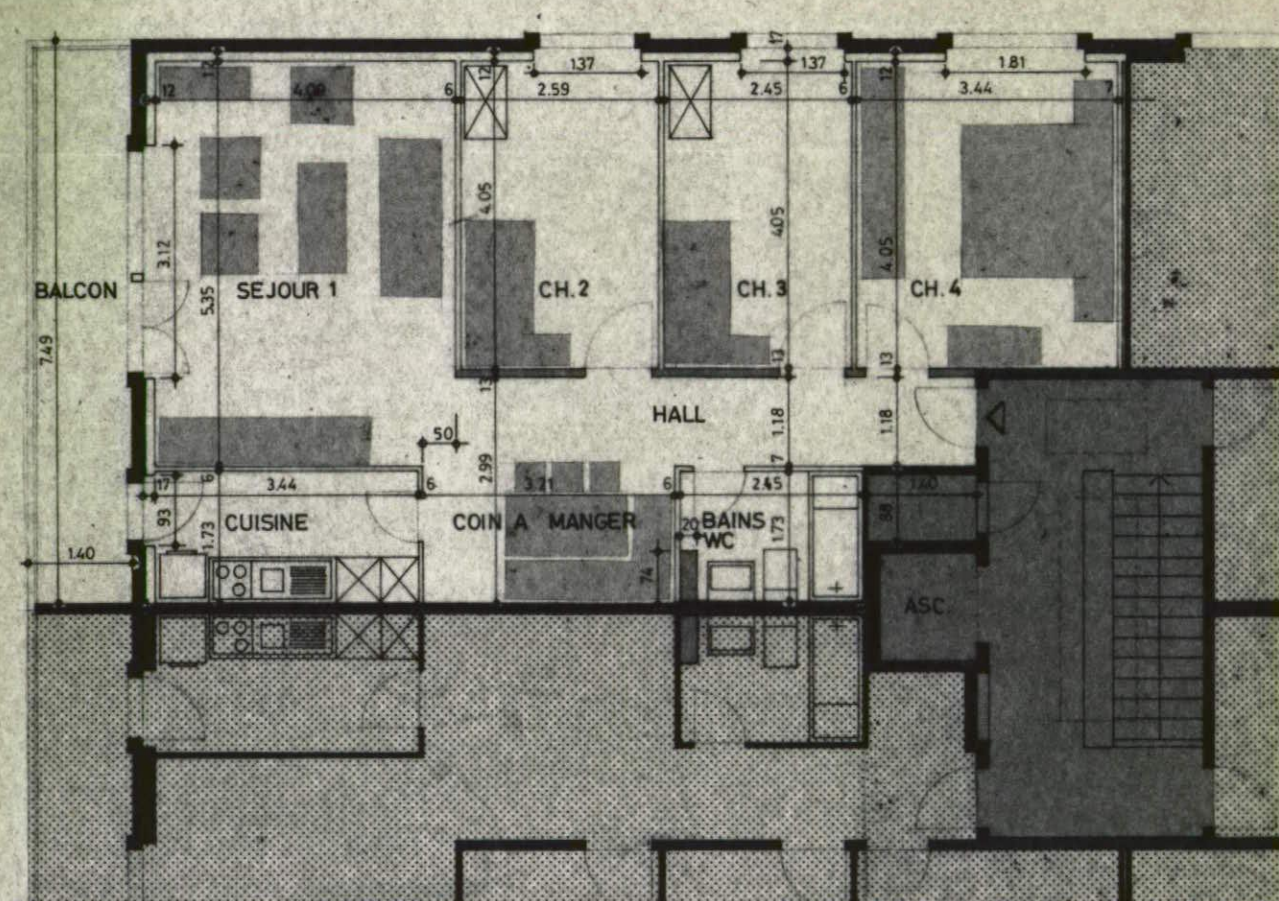
3ème ETAGE

LOCAUX COMMUNS



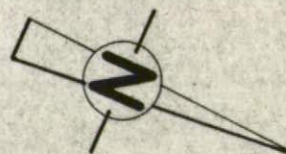


Stevens

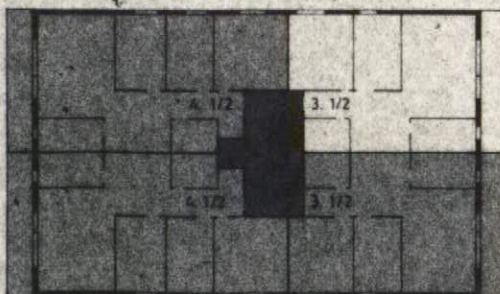
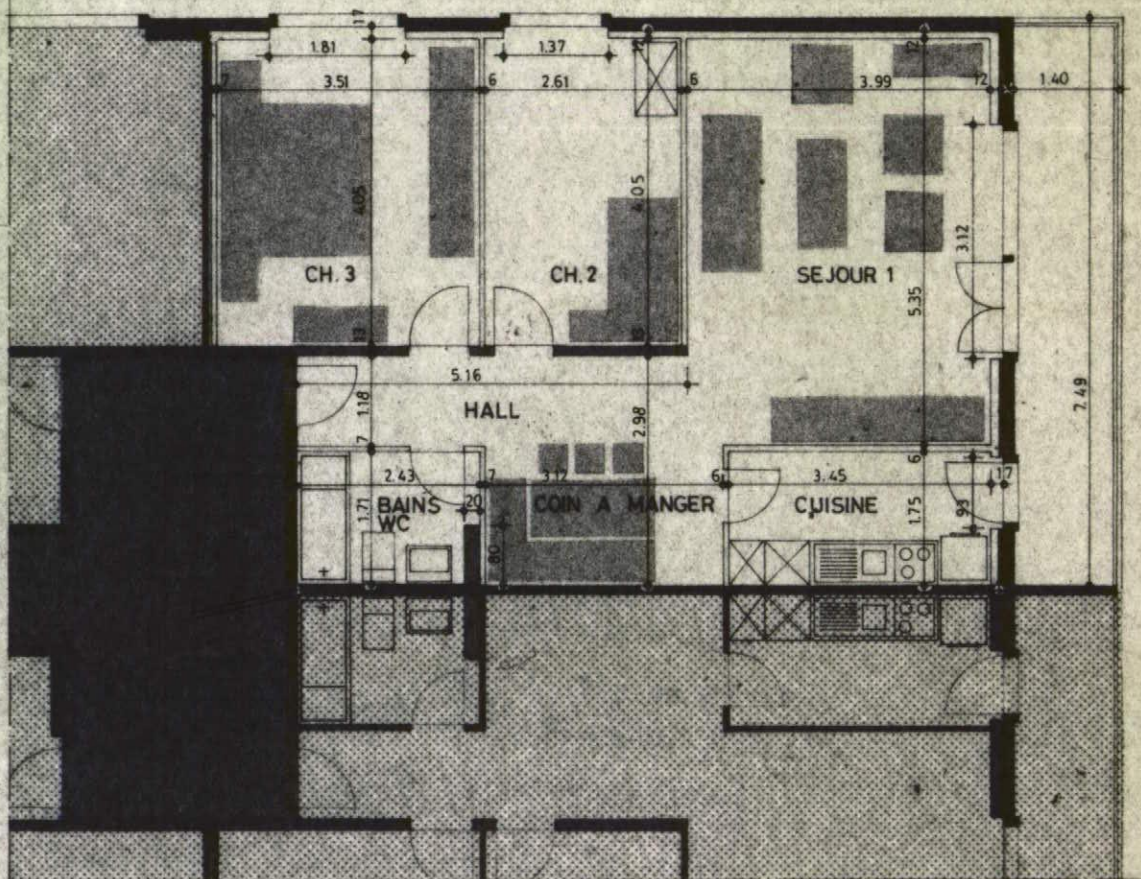


4ème ETAGE

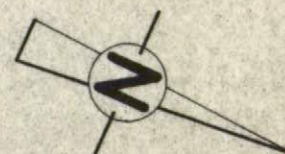
LOCAUX COMMUNS

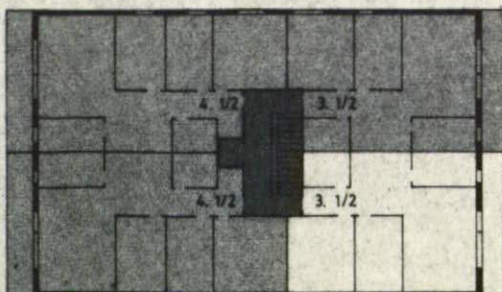
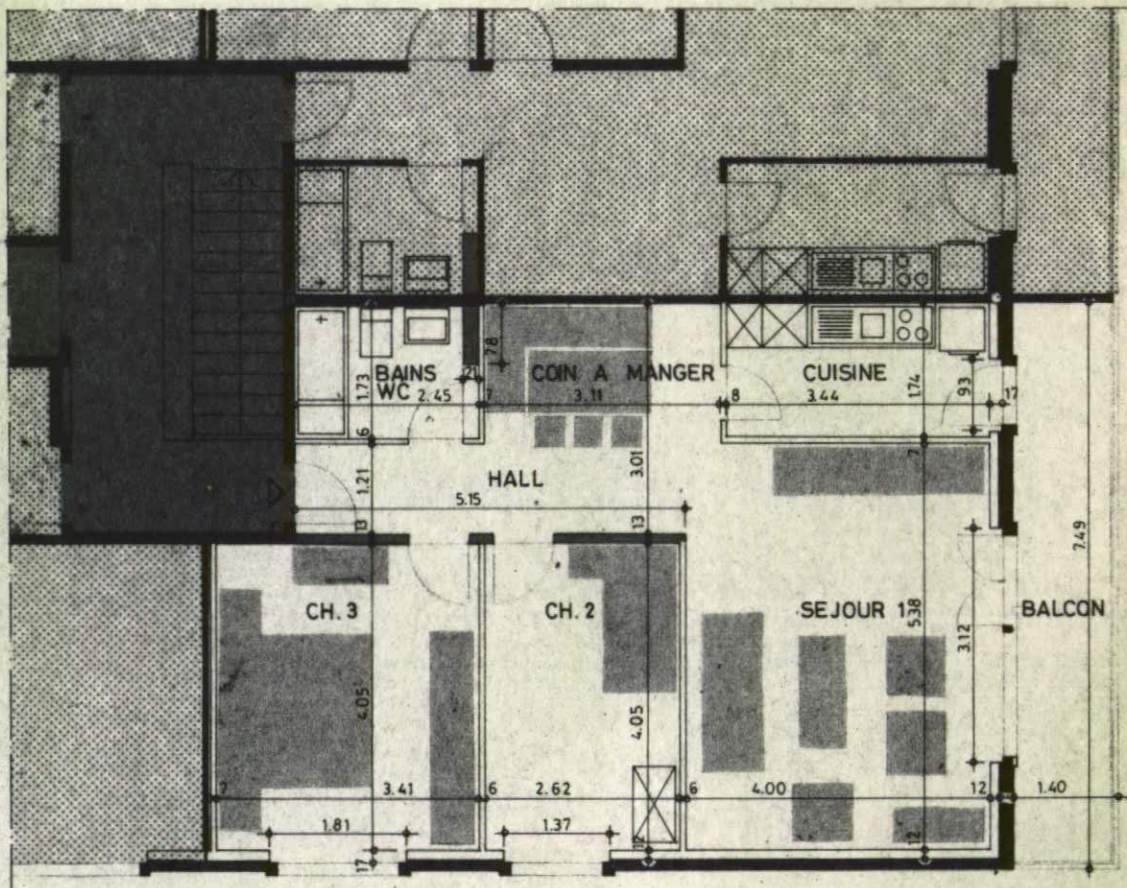


St. Louis



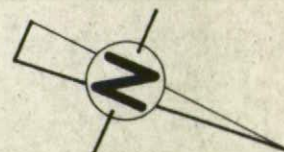
LOCAUX COMMUNS



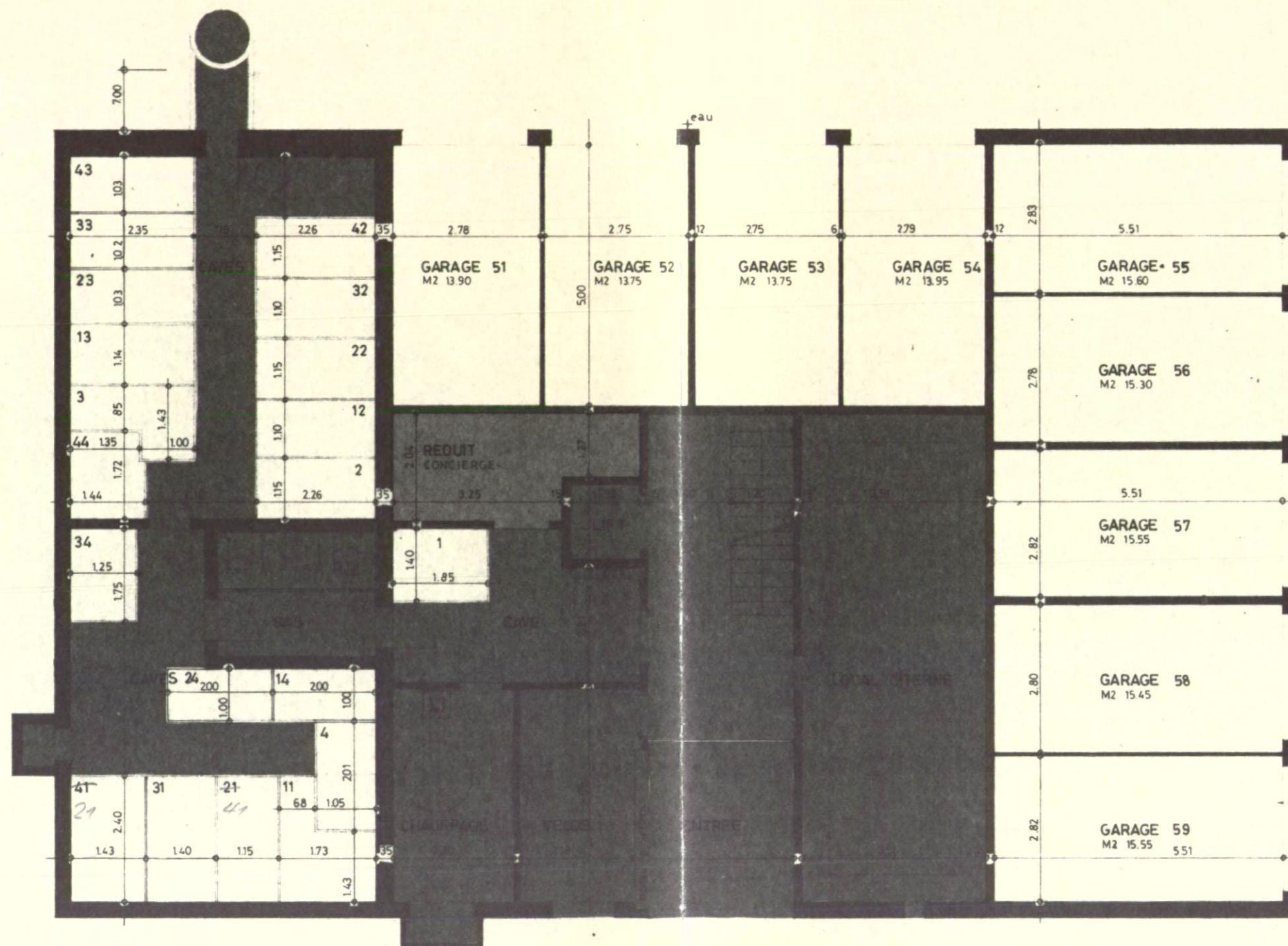


4ème ETAGE

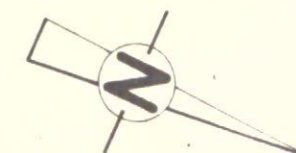
LOCAUX COMMUNS

*Handwritten signature*

■ LOCAUX COMMUNS



ROUTE COMMUNALE



Stevens

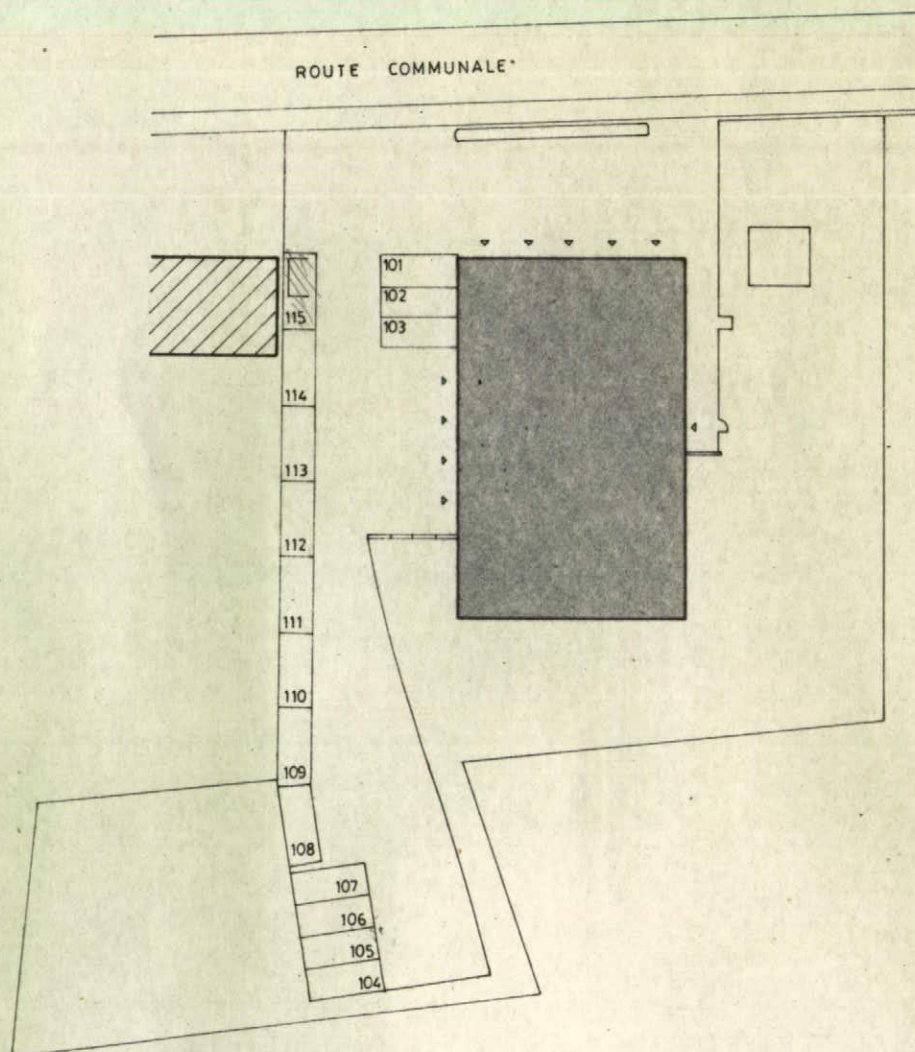
100

LA ROMANDIE - DOMDIDIER

DATE 24.11.75

PARKING

ECHELLE 1:500



Stener

Consentement à radiation ou modification

au sens de l'article 964 du code civil suisse

L e soussigné, porteur de { l'hypothèque
créancier de { la cédule hypothécaire
la lettre de rente

du 4.1.1973 de Fr. 800'000.-- grevant les Immeubles de
22.3.1974 200'000.--
21.12.1974 120'000.--
8.7.1975 75'000.--
8.7.1975 75'000.--
soit les art. 8.7.1975 75'000.--
No 22.3.1974 30'000.--

de M. Hans Meier, soit l' art. 2557 de Domdidier,

déclare consentir

- a) ~~à la radiation totale de son gage, à la suite du remboursement total de sa créance,~~
- b) ~~à la réduction à Fr. ----- du montant de son gage, à la suite du remboursement de Fr. :~~
- c) au dégrèvement des art. 2557 de Domdidier
- d) à l'extension de gage sur toutes les unités de PPE constituées sur l'art. 2557 de Domdidier

Fribourg , le 20 avril 1976

Le créancier :

BANQUE SUISSE DE CREDIT ET DE DEPOTS

Déclaration du propriétaire

L soussigné requiert la radiation totale partielle du droit de gage dans le sens du consentement donné ci-dessus.

Fribourg , le 20 avril 1976



PLAN DE SITUATION POUR MISE A L'ENQUÊTE

Commune: DOMDIDIER

Pl. Fol. 3, 27

Propriétaire: MEIER Hans

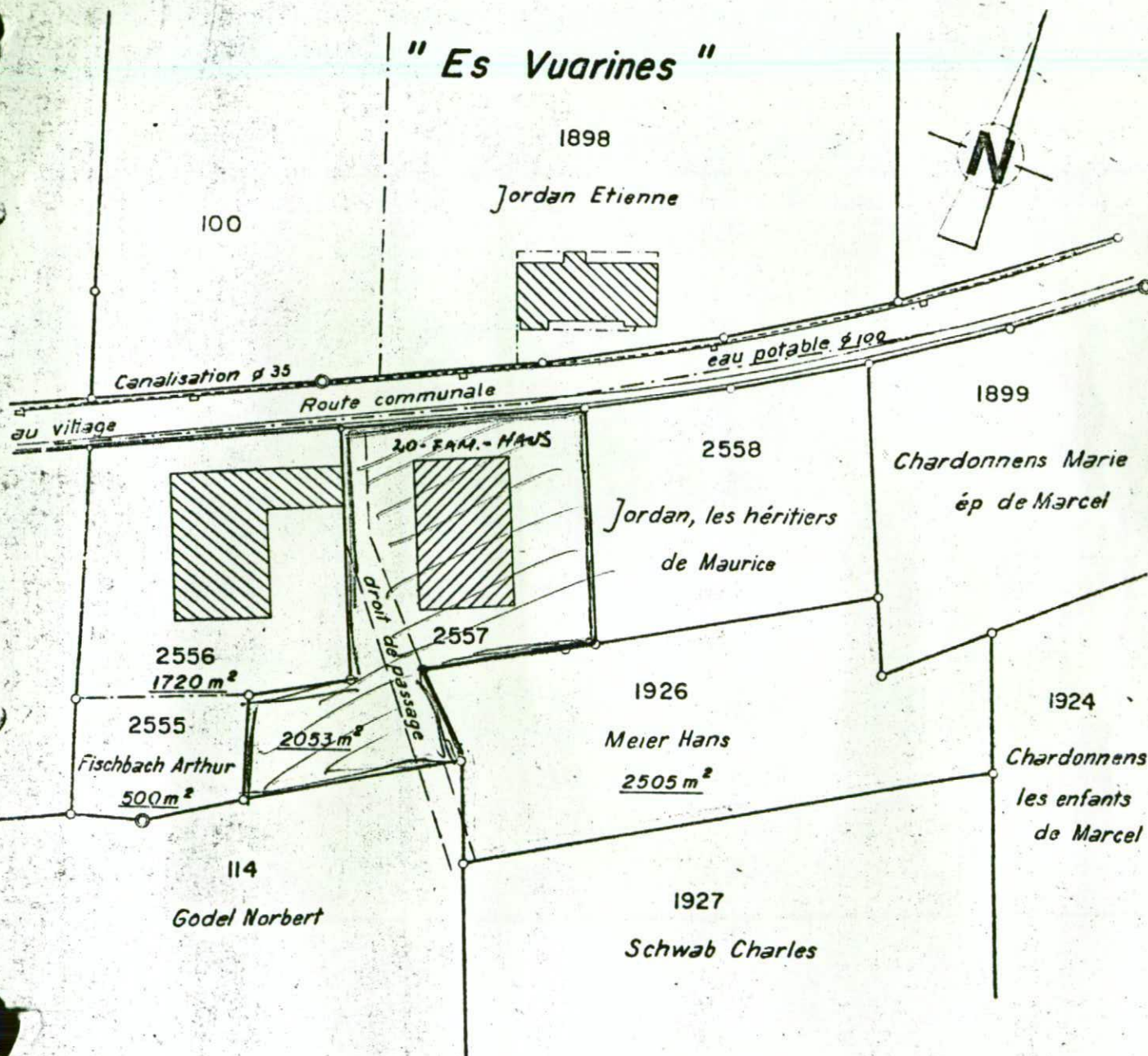
Art. N° 2557
1926

" Es Vuarines "

1898

Jordan Etienne

100



1564 Domdidier, le 20 décembre 1973

BUREAU TECHNIQUE

J.-CL. HAERING géomètre off,

J. MORET technicien

1564 DOMDIDIER ☎ 037 75 16 00

Échelle: 1: 1000

Coord. milit. 568 080
190 850