

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I:	CONSTITUTION DE LA COPROPRIÉTÉ	
TITRE II:	DESCRIPTION	2.1 à 2.3.3.2
TITRE III:	QUOTES-PARTS DE LA COPROPRIÉTÉ	
TITRE IV:	VOTE	
TITRE V:	TABLE DES VOTES ET DE CONTRIBUTION	
TITRE VI:	UTILISATION DES PARTIES COMMUNES	6.1 à 6.2.5
TITRE VII:	UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES	7.1 à 7.4.3
	UNITÉS D'HABITATION	
TITRE VIII:	UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES	8.1 à 8.14
	UNITÉS DE GARAGE	
TITRE IX:	ENTRETIEN ET RÉPARATION	9.1 à 9.8
TITRE X:	ADMINISTRATEURS	10.1 à 10.4.7
TITRE XI:	ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	11.1 à 11.8.3
TITRE XII:	CHARGES COMMUNES	12.1 à 12.3.7
TITRE XIII:	ASSURANCES	13.1 à 13.4.3
TITRE XIV:	INDEMNISATION	14.1 à 14.2
TITRE XV:	DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE - DOMMAGES	
TITRE XVI:	FIN DE LA COPROPRIÉTÉ	16.1 à 16.3
TITRE XVII:	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	17.1 à 17.9

TITRE II

DESCRIPTION

2.1 Parties exclusives - unités d'habitation

2.1.1 Désignation

Les parties exclusives servant à des fins d'habitation, sont et seront désormais désignées comme suit:

Les lots numéros CENT UN, CENT DEUX, CENT TROIS, CENT QUATRE, CENT CINQ, CENT SIX, CENT SEPT, CENT HUIT, CENT NEUF, CENT DIX, CENT ONZE, CENT DOUZE, CENT TREIZE, CENT QUATORZE, CENT QUINZE, CENT SEIZE, CENT DIX-SEPT, DEUX CENT UN, DEUX CENT DEUX, DEUX CENT TROIS, DEUX CENT QUATRE, DEUX CENT CINQ, DEUX CENT SIX, DEUX CENT SEPT, DEUX CENT HUIT, DEUX CENT NEUF, DEUX CENT DIX, DEUX CENT ONZE, DEUX CENT DOUZE, DEUX CENT TREIZE, DEUX CENT QUATORZE, DEUX CENT QUINZE, DEUX CENT SEIZE, DEUX CENT DIX-SEPT, DEUX CENT DIX-HUIT, TROIS CENT UN, TROIS CENT DEUX, TROIS CENT TROIS, TROIS CENT QUATRE, TROIS CENT CINQ, TROIS CENT SIX, TROIS CENT SEPT, TROIS CENT HUIT, TROIS CENT NEUF, TROIS CENT DIX, TROIS CENT ONZE, TROIS CENT DOUZE, TROIS CENT TREIZE, TROIS CENT QUATORZE, TROIS CENT QUINZE, TROIS CENT SEIZE, TROIS CENT DIX-SEPT, TROIS CENT DIX-HUIT, QUATRE CENT UN, QUATRE CENT DEUX, QUATRE CENT TROIS, QUATRE CENT QUATRE, QUATRE CENT CINQ, QUATRE CENT SIX, QUATRE CENT SEPT, QUATRE CENT HUIT, QUATRE CENT NEUF, QUATRE CENT DIX, QUATRE CENT ONZE, QUATRE CENT DOUZE, QUATRE CENT TREIZE, QUATRE CENT QUATORZE, QUATRE CENT QUINZE, QUATRE CENT SEIZE, QUATRE CENT DIX-SEPT,

QUATRE CENT DIX-HUIT, CINQ CENT UN, CINQ CENT DEUX, CINQ CENT TROIS, CINQ CENT QUATRE, CINQ CENT CINQ, CINQ CENT SIX, CINQ CENT SEPT, CINQ CENT HUIT, CINQ CENT NEUF, CINQ CENT DIX, CINQ CENT ONZE, CINQ CENT DOUZE, CINQ CENT TREIZE, CINQ CENT QUATORZE, CINQ CENT QUINZE, CINQ CENT SEIZE, CINQ CENT DIX-SEPT, CINQ CENT DIX-HUIT, SIX CENT UN, SIX CENT DEUX, SIX CENT TROIS, SIX CENT QUATRE, SIX CENT CINQ, SIX CENT SIX, SIX CENT SEPT, SIX CENT HUIT, SIX CENT NEUF, SIX CENT DIX, SIX CENT ONZE, SIX CENT DOUZE, SIX CENT TREIZE, SIX CENT QUATORZE, SIX CENT QUINZE, SIX CENT SEIZE, SIX CENT DIX-SEPT, SIX CENT DIX-HUIT, SEPT CENT UN, SEPT CENT DEUX, SEPT CENT TROIS, SEPT CENT QUATRE, SEPT CENT CINQ, SEPT CENT SIX, SEPT CENT SEPT, SEPT CENT HUIT, SEPT CENT NEUF, SEPT CENT DIX, SEPT CENT ONZE, SEPT CENT DOUZE, SEPT CENT TREIZE, SEPT CENT QUATORZE, SEPT CENT QUINZE, SEPT CENT SEIZE, SEPT CENT DIX-SEPT, SEPT CENT DIX-HUIT, HUIT CENT UN, HUIT CENT DEUX, HUIT CENT TROIS, HUIT CENT QUATRE, HUIT CENT CINQ, HUIT CENT SIX, HUIT CENT SEPT, HUIT CENT HUIT, HUIT CENT NEUF, HUIT CENT DIX, HUIT CENT ONZE, HUIT CENT DOUZE, HUIT CENT TREIZE, HUIT CENT QUATORZE, HUIT CENT QUINZE, HUIT CENT SEIZE, HUIT CENT DIX-SEPT et HUIT CENT DIX-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (lots 226-101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 601,

602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817 et 818) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Pointe-Claire.

2.1.2 Bornes des parties exclusives - unités d'habitation

Chacune des parties exclusives décrites au paragraphe 2.1.1 est bornée comme suit:

2.1.2.1 Verticalement, par la surface intérieure du placoplâtre, c'est-à-dire la surface donnant sur le côté de la partie exclusive, et par le prolongement des plans de ces surfaces traversant les parties exclusives. Le revêtement des murs et les joints de plâtre sont partis exclusives.

2.1.2.2 Horizontalement, par la surface supérieure du plancher de béton de la partie exclusive et par la surface inférieure du plancher de béton de l'étage supérieur ou par la surface inférieure de la dalle de béton du toit pour ces appartements situés aux étages supérieurs. Dans le cas d'unités d'habitation nécessitant ou comportant des plafonds suspendus, la limite verticale supérieure est alors la limite inférieure du placoplâtre du dit plafond suspendu et le revêtement du dit plafond suspendu est parti exclusive.

2.1.2.3 Nonobstant ce qui précède, ne font pas partie des parties exclusives:

2.1.2.3.1 Le béton ou la maçonnerie des murs de structure situés à l'intérieur des parties exclusives;

2.1.2.3.2 Les dalles de béton des planchers situés à l'intérieur des parties exclusives;

2.1.2.3.3 Les tuyaux, fils, câbles, conduits, canalisations, bouches, puits, canalisations de services publics et autres canalisations verticales ou horizontales, utilisés pour la distribution des services d'électricité, d'eau, d'égout ou d'autres services, qui sont situés à l'intérieur des limites de la partie exclusive. Mais, sont exclusives, les sorties et canalisations de distribution de ces différents services, situés à l'intérieur des limites de la partie exclusive et desservant cette partie exclusive seulement et également ceux situés à l'intérieur des plafonds suspendus et desservant seulement cette unité exclusive. Sont également communs les murs servant à cacher ou à entourer les dits tuyaux, fils, câbles, conduits, canalisation, et bouche situés à l'intérieur d'une unité exclusive;

2.1.2.3.4 Les portes et fenêtres conduisant à l'extérieur de chaque partie exclusive;

2.1.2.3.5 Les terrasses et balcons auxquels les parties exclusives ont accès;

2.1.2.3.6 Les cheminées desservant les foyers sont parties communes. Par conséquent, toute décision concernant des travaux majeurs d'entretien, de maintien, d'amélioration et de réparation des dites cheminées, sera élaborée par les administrateurs et soumise au vote des copropriétaires, si les dépenses prévues

excèdent dix mille dollars (\$10,000.00).

Pour assurer le service, l'accès aux unités devra être autorisé, sans réticence. Quant au foyer proprement dit, partie exclusive de chaque unité, la réparation doit être assumée par chaque copropriétaire.

2.2 Parties exclusives - unités de garage

2.2.1 Désignation

Les parties exclusives servant à des fins de garage sont et seront désormais désignées comme suit:

Les lots numéros B ZÉRO UN, B ZÉRO DEUX, B ZÉRO TROIS, B ZÉRO QUATRE, B ZÉRO CINQ, B ZÉRO SIX, B ZÉRO SEPT, B ZÉRO HUIT, B ZÉRO NEUF, B DIX, B ONZE, B DOUZE, B TREIZE, B QUATORZE, B QUINZE, B SEIZE, B DIX-SEPT, B DIX-HUIT, B DIX-NEUF, B VINGT, B VINGT-ET-UN, B VINGT-DEUX, B VINGT-TROIS, et B VINGT-QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (lots 226-B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, et B24) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Pointe-Claire.

2.2.2 Bornes des unités de garage

Les unités de garage décrites au paragraphe 2.2.1 sont des parties exclusives et sont bornées comme suit:

2.2.2.1 Horizontalement, par la surface supérieure du plancher d'asphalte ou de béton jusqu'à la hauteur de 2 mètres calculée depuis la surface supérieure du dit plancher d'asphalte ou de béton. Lorsque les parties communes sont à moins de 2 mètres de hauteur de la surface supérieure du plancher d'asphalte ou de béton alors, la limite inférieure de ces parties communes est la limite supérieure de l'unité de garage concernée à l'endroit où ces parties communes sont situées;

2.2.2.2 Verticalement, les limites de chaque unité de garage sont, selon le cas, les murs, blocs et colonnes de béton, les unités de garage contiguës, exclusives ou encore les parties communes du garage et les lots UN et DEUX de la subdivision officielle du lot originaire DEUX CENT VINGT-SIX (lots 226-1 et 2) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Pointe-Claire, selon le cas.

Tous les propriétaires et les occupants des parties exclusives ont un droit de passage, à pied, à travers toute unité de garage étant partie exclusive, pour se rendre aux parties communes auxquelles les copropriétaires ont accès.

Aux fins du présent paragraphe, la Déclarante établit par les présentes une servitude de passage à pied sur toutes et sur chaque unité de garage - partie exclusive, en faveur de chaque partie exclusive décrite dans la présente Déclaration et ce en faveur et contre les lots exclusifs, en faveur de chaque partie exclusive décrite dans la présente Déclaration au paragraphe 2.1 du titre II et contre les lots exclusifs de garage décrits au paragraphe 2.2 du titre II.

Les droits de passage précédemment décrits ne doivent pas nuire au stationnement des véhicules automobiles sur les dites unités de garage.

Il est expressément déclaré que chaque propriétaire d'une fraction comportant une partie exclusive d'habitation, a droit à une aire commune de stationnement. Toute autre fraction comportant une partie exclusive de stationnement, ne peut être vendue ou louée qu'à un copropriétaire d'une fraction comportant une partie exclusive d'habitation du même immeuble de la présente copropriété.

Toutes les fractions comportant une partie exclusive de stationnement non vendue par la déclarante après deux (2) ans de l'enregistrement de la dernière vente par la déclarante des fractions comportant une partie exclusive d'habitation, devront être cédées aux administrateurs pour le prix de un dollar (\$1.00).

2.3 Parties communes

2.3.1 Définition et composition des parties communes

Les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires, sont toutes celles qui ne sont pas exclusives et elles comprennent notamment: la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, y compris le sol des parties construites, des cours et jardins; les fondations; les gros murs de façade et de refend; les tuyaux d'aération, de chute et d'écoulement des eaux; les conduits, prises d'air et canalisations, le système de chauffage sauf disposition contraire des présentes; les conduits électriques, sauf, toutefois les parties de ceux-ci se trouvant à l'intérieur des parties exclusives s'ils sont affectés à l'usage exclusif de celles-ci; les fenêtres, escaliers extérieurs aux parties exclusives et balcons; les paliers situés à l'extérieur des parties exclusives; les portes conduisant à l'extérieur des parties exclusives, y

compris les portes de balcons et paliers; les puits d'ascenseurs; les locaux communs tels: les parties communes des garages, les aires de stationnement communs à usage exclusif, les salles communes, halls d'entrées, saunas, buanderies, tous les effets mobiliers affectés à l'usage commun et, nonobstant l'énumération qui précède, le volume d'air surplombant l'immeuble et tout le sous-sol et toutes les parties construites qui ne sont pas des parties exclusives. L'énumération qui précède est purement énonciative et non limitative.

2.3.2 Description technique

Les parties communes sont et seront désormais désignées comme suit:

2.3.2.1 Le lot numéro TROIS (3) de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (226-3) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Pointe-Claire, division d'enregistrement de Montréal, étant l'ensemble des parties communes situées hors de l'édifice, telles qu'elles sont établies par la loi et par la présente Déclaration de Copropriété, comprenant également le sous-sol entourant les caves et fondations et le volume d'air entourant l'édifice tant au-dessus du sol, qu'au-dessous du sol;

2.3.2.2 Le lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT VINGT-SIX (226-2) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de Pointe-Claire, division d'enregistrement de Montréal, de forme irrégulière, étant l'ensemble des parties communes de l'immeuble telles qu'elles sont établies par la loi, par les plans des architectes et par la présente Déclaration, en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas parties exclusives, formant parties communes.

2.3.3 Seront également considérées comme appartenant à la copropriété ou à l'ensemble des copropriétaires tous les biens meubles et immeubles qui seront acquis après l'enregistrement de la présente Déclaration par les administrateurs ou la déclarante pour les copropriétaires.

2.3.3.1 Nonobstant les articles 536 et 537 du Code Civil de la Province de Québec, aucune ouverture ou vue dans les immeubles affectés par la présente Déclaration, ne sera considérée illégale.

2.3.3.2 LES MOTS: Unités d'habitation, parties exclusives d'habitation, parties exclusive résidentielles, unités résidentielles, appartements, employés dans les présentes veulent dire la même chose et signifient fraction au sens de la Loi, et les mots unités de garage exclusives, places de garage exclusives, espaces de stationnement exclusifs signifient également fraction au sens de la Loi. Parties communes de stationnement, aires de stationnement communes, places de garage communes signifient une place de garage à usage exclusif mais sujet aux restrictions quant à leur allocation par les administrateurs mentionnés à l'article 6.2.5 des présentes.

TITRE III
QUOTES-PARTS
DE LA COPROPRIÉTÉ INDIVISE
DES PARTIES COMMUNES ET
CONTRIBUTION AUX DÉPENSES COMMUNES

Chaque copropriétaire d'une partie exclusive est également copropriétaire indivis des parties communes et il est tenu de contribuer aux charges résultant de la copropriété et, plus particulièrement, il doit participer aux frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes ainsi qu'aux dépenses occasionnées par les services communs, le pourcentage de participation de chaque propriétaire de chaque partie exclusive est établi selon la table du titre V des présentes.

TITRE IV

VOTE

Chaque copropriétaire, à toute assemblée des copropriétaires, a droit à un nombre de votes directement proportionnel à la valeur relative de sa fraction, le tout tel que plus amplement détaillé par la table du titre V des présentes.

TITRE V

TABLE DES VOTES

ET DE LA CONTRIBUTION

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPRO- PRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
226-B01	.1100%	1
B02	.1100%	1
B03	.1100%	1
B04	.1100%	1
B05	.1100%	1
B06	.1100%	1
B07	.1100%	1
B08	.1100%	1
B09	.1100%	1
B10	.1088%	1
B11	.1100%	1
B12	.1171%	1
B13	.1065%	1
B14	.0988%	1
B15	.1053%	1
B16	.1053%	1
B17	.1053%	1
B18	.1053%	1
B19	.1053%	1
B20	.1041%	1
B21	.0994%	1

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPRO- PRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
226-B22	.1088%	1
B23	.1189%	1
B24	.1189%	1
101	.6590%	7
102	.6655%	7
103	.6655%	7
104	.8335%	8
105	.4584%	5
106	.6655%	7
107	.6661%	7
108	.7430%	7
109	.7258%	7
110	.7992%	8
111	.7412%	7
112	.6655%	7
113	.6655%	7
114	.8276%	8
115	.6655%	7
116	.6655%	7
117	.6590%	7
201	.6590%	7

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPRO- PRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
226-202	.6655%	7
203	.6655%	7
204	.8317%	8
205	.4644%	5
206	.6655%	7
207	.6667%	7
208	.7430%	7
209	.7258%	7
210	.7974%	8
211	.7412%	7
212	.6655%	7
213	.6655%	7
214	.4922%	5
215	.8317%	8
216	.6655%	7
217	.6655%	7
218	.6590%	7
301	.6590%	7
302	.6637%	7
303	.6637%	7
304	.8317%	8

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPRO- PRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
226-305	.4584%	5
306	.6655%	7
307	.6643%	7
308	.7430%	7
309	.7240%	7
310	.7974%	8
311	.7388%	7
312	.6637%	7
313	.6637%	7
314	.4922%	5
315	.8287%	8
316	.6649%	7
317	.6637%	7
318	.6590%	7
401	.6590%	7
402	.6655%	7
403	.6655%	7
404	.8287%	8
405	.4644%	5
406	.6655%	7
407	.6637%	7

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPRO- PRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
226-408	.7430%	7
409	.7223%	7
410	.7950%	8
411	.7388%	7
412	.6649%	7
413	.6655%	7
414	.4993%	5
415	.8287%	8
416	.6643%	7
417	.6655%	7
418	.6590%	7
501	.6566%	7
502	.6637%	7
503	.6619%	7
504	.8276%	8
505	.4584%	5
506	.6637%	7
507	.6637%	7
508	.7430%	7
509	.7240%	7
510	.7938%	8

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPRO- PRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
226-511	.7388%	7
512	.6649%	7
513	.6619%	7
514	.4933%	5
515	.8317%	8
516	.6619%	7
517	.6637%	7
518	.6566%	7
601	.7867%	8
602	.5182%	5
603	.6619%	7
604	.8264%	8
605	.4644%	5
606	.6619%	7
607	.6637%	7
608	.7400%	7
609	.7193%	7
610	.7927%	8
611	.7388%	7
612	.6619%	7

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPROPRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
613	.6619%	7
226-614	.4993%	5
615	.8246%	8
616	.6619%	7
617	.6619%	7
618	.6566%	7
701	.6566%	7
702	.6619%	7
703	.6619%	7
704	.8264%	8
705	.4584%	5
706	.6625%	7
707	.6631%	7
708	.7406%	7
709	.7193%	7
710	.7950%	8
711	.7388%	7
712	.6637%	7
713	.6625%	7
714	.4927%	5

PARTIE EXCLUSIVE NO.	QUOTE-PARTS DE LA COPROPRIÉTÉ INDIVISÉ DES PARTIES COMMUNES ET POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES	NO.DE VOTES
715	.8264%	8
716	.6607%	7
226-717	.6613%	7
718	.6566%	7
801	.6566%	7
802	.6619%	7
803	.6607%	7
804	.8252%	8
805	.4644%	5
806	.6631%	7
807	.6619%	7
808	.7406%	7
809	.7175%	7
810	.7921%	8
811	.7382%	7
812	.6625%	7
813	.6619%	7
814	.4993%	5
815	.8246%	8
816	.6596%	7
817	.6602%	7

818

.6566%

7

TITRE VI

UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

6.1 Sujet aux dispositions de la loi, de la présente Déclaration et de tout autre règlement adopté par les administrateurs ou par les copropriétaires, chaque copropriétaire d'une fraction comportant une partie exclusive a droit à l'utilisation et la jouissance pleine et entière des parties communes suivant leur destination, mais sans nuire aux droits des autres copropriétaires et sauf stipulation contraire des présentes;

6.1.1 Les trottoirs, corridors, passages et entrées ne doivent pas être obstrués ni utilisés à d'autres fins que l'entrée et la sortie des parties exclusives et des aires de stationnement.

6.1.2 Les corridors, passages, escaliers, entrées et vestibules et autres parties communes destinées à la circulation doivent être utilisés selon leurs destinations et ne doivent pas être obstrués par des bicyclettes, carrosses d'enfants, colis ou autres objets.

6.1.3 Aucun véhicule automobile ne peut circuler ou stationner sur aucune partie des parties communes sauf les entrées et les espaces de stationnement destinés à cet usage.

6.1.4 Aucun véhicule automobile, remorque, maison mobile, tente, bateau, motoneige, motocyclette, machinerie ou équipement de quelque sorte que ce soit, ne peut être stationné, placé, gardé ou entreposé sur les parties communes, sauf par permission écrite des administrateurs.

6.1.5 Les véhicules automobiles, motoneiges, remorques, motocyclettes et bateaux ne peuvent être réparés ou ajustés sur ou dans les parties communes, sauf le droit d'un copropriétaire d'effectuer ces réparations ou ajustements sur l'aire de stationnement dont ce copropriétaire est propriétaire, et/ou a l'usage exclusif.

6.1.6 Aucun véhicule automobile qui n'est pas utilisé à chaque jour ou qui est en réparation ou restauration ne peut être stationné, entreposé, gardé ou placé sur ou dans les parties communes, sauf sur l'unité de garage dont un copropriétaire est propriétaire, et/ou a l'usage exclusif.

6.1.7 Aucun copropriétaire ne peut endommager, détruire, salir, modifier, encombrer ou endommager les jardins paysagers de l'immeuble, y compris le gazon, les arbres, haies, buissons et fleurs, et personne ne doit placer des chaises, tables ou autres objets sur les pelouses de façon à les endommager ou à prévenir la pousse normale du gazon, ou de façon à empêcher la coupe du gazon.

6.1.8 Les allées, jardins, terrasses et autres parties extérieures communes doivent être utilisés dans l'ordre et la paix et de façon à respecter le confort et les droits de tous les copropriétaires.

6.1.9 Aucun oiseau ni animal, domestique ou autre, ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.

6.1.10 Aucune substance dangereuse, malsaine ou malodorante, ni aucune substance combustible ou inflammable ne peut être laissée ou gardée sur les parties communes.

6.1.11 Aucune construction, structure ou tente ne peut être construite, montée, placée, laissée ou gardée sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs.

6.1.12 Aucune partie des parties communes ne peut être utilisée pour la construction, l'installation ou la fixation de corde à linge, équipement de récréation, clôture ou autre barrière, haie, jardin ou autre végétation, ni pour la disposition des vidanges et détritrus, sans le consentement écrit des administrateurs.

6.1.13 Aucune antenne de télévision, tour ou ligne de transmission ou autre installation du genre ne peut être installée sur les parties communes sauf les antennes, tours ou lignes de transmission et accessoires de celles-ci qui peuvent être installées sur les parties communes par les administrateurs ou la déclarante.

6.1.14 Aucun avis, pancarte, affiche ou autre matériel publicitaire de quelque sorte ne peut être placé sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs.

6.1.15 Rien ne peut être transporté à travers les vestibules, passages et corridors, qui puisse occasionner des dommages aux parties communes.

6.1.16 Les copropriétaires, occupants ou leurs invités doivent s'abstenir de faire, sur les parties communes, quoique ce soit de bruyant ou de choquant qui puisse nuire à la jouissance des parties communes ou des parties exclusives par les autres copropriétaires.

6.1.17 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables pouvant résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui des membres de sa famille, celui de son locataire, de son personnel, de ses invités ou des personnes se rendant à sa partie exclusive.

6.1.18 Sauf le consentement écrit par les administrateurs, les copropriétaires n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble qui sont destinés à l'usage exclusif du concierge, ni aux parties utilisées par les administrateurs ou leurs préposés pour fin d'entretien ou pour l'entreposage de l'équipement et de la machinerie nécessaire à l'opération ou à la conservation de l'immeuble. Les copropriétaires ne peuvent actionner les mécanismes de contrôle du chauffage, de l'électricité et de l'eau, desservant l'ensemble des parties communes. Les normes de chauffage seront déterminées par les administrateurs.

6.1.19 Les copropriétaires et leurs invités utilisant la piscine commune, le sauna et la salle commune doivent se conformer aux règlements affichés à ces endroits par les administrateurs.

6.1.20 Rien ne peut être entreposé sur les parties communes, sauf avec le consentement écrit des administrateurs.

6.1.21 Les administrateurs peuvent adopter des règlements sur l'utilisation des parties communes. Ces règlements, qui doivent être respectés par tous les copropriétaires, resteront en vigueur jusqu'à la prochaine assemblée générale. Un vote pourra être tenu si les copropriétaires le jugent à propos.

6.1.22 D'une manière générale, les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la copropriété.

6.1.23 Chaque copropriétaire peut utiliser librement les ascenseurs selon leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

6.1.24 Les copropriétaires doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer des ordures ménagères lesquelles doivent être convenablement enveloppées et égouttées avant d'y être déposées. Aucun objet susceptible d'obstruer les chutes à ordures ne doit y être déposé; ces objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué par les administrateurs.

6.1.25 Et de façon générale, les copropriétaires, les membres de leurs familles, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions de la présente Déclaration de copropriété et de ses amendements ainsi que tous les règlements qui pourront, de temps à autre, être adoptés par les administrateurs ou par l'Assemblée des copropriétaires.

6.2 Parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires considérés individuellement

6.2.1 Chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres, portes de balcons et portes d'entrées auxquels sa partie exclusive donne seul accès.

6.2.2 Les balcons et terrasses auxquels les appartements ont accès, sont des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires de ces appartements, sujet à réglementation des administrateurs quand à leur utilisation.

6.2.3 Chaque copropriétaire a droit à l'utilisation et à la jouissance exclusive de la surface intérieure des portes et fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne seule accès.

6.2.4 Chaque copropriétaire a droit à l'usage exclusif, à la possession et à l'utilisation de la partie des parties communes qui sert de système de chauffage de sa partie exclusive. Le Système de chauffage lui-même, y compris tous ses contrôles et accessoires, situé dans sa partie exclusive est partie exclusive.

6.2.5 Chaque copropriétaire est propriétaire et a l'usage exclusif de l'aire de stationnement qui lui a été attribuée.

TITRE VII

UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES

UNITÉS D'HABITATION

7.1 Occupation et utilisation

Chaque copropriétaire a le droit de jouir comme bon lui semble de sa partie exclusive comme unité d'habitation résidentielle, à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et, plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, sous les réserves qui suivent:

7.1.1 Usage permis

Les parties exclusives doivent être utilisées comme locaux d'habitation résidentielle. Elles ne peuvent être affectées à l'exercice d'aucun commerce ni d'aucune profession, même s'il s'agit d'une profession libérale;

7.1.2 Les activités des copropriétaires et des occupants ainsi que leurs effets et accessoires, ne devront jamais donner lieu à une augmentation des primes d'assurance ni à une augmentation des risques d'incendie ou des primes d'assurance-incendie des parties communes ou des parties exclusives, ni à aucune augmentation de risques pour les autres copropriétaires ou leurs effets mobiliers;

7.1.3 Aucune partie de l'immeuble ne peut être utilisée par quiconque à des fins qui pourraient entraîner l'annulation de l'une des polices d'assurance couvrant les parties exclusives ou les parties communes;

7.1.4 Aucun copropriétaire ne pourra faire ou permettre que soit fait dans sa partie exclusive quelque chose qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit changer en partie sa destination, soit nuire aux autres copropriétaires à cause du bruit, de l'odeur, des vibrations ou pour toute autre raison;

7.1.5 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie exclusive;

7.1.6 Aucun store et auvent d'aucune sorte ne peut être installé au dessus et/ou au dehors des fenêtres et balcons, sans le consentement écrit des administrateurs. Aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet ne peut être accroché ou placé sur les fenêtres, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, et fenêtres et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être peints, décorés ou autrement modifiés sans l'autorisation des administrateurs, même s'il s'agit d'une partie affectée à l'usage d'un copropriétaire;

7.1.7 Aucun oiseau ou animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie exclusive. Tout animal, domestique ou autre, considéré nuisible par les administrateurs, à leur discrétion absolue, ne pourra être gardé à l'intérieur d'une partie exclusive. Tout copropriétaire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie exclusive un tel animal domestique réputé nuisible devra, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit des administrateurs, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages liquides évalués à CENT DOLLARS (\$100.00) par jour de contravention;

7.1.8 Aucune partie exclusive devant être entretenue par les administrateurs, aux termes de la présente Déclaration, et plus particulièrement mais sans limiter la généralité de ce qui précède, l'extérieur des portes d'entrées des appartements et des fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être peints, décorés ou autrement modifiés sans l'autorisation des administrateurs, même s'il s'agit d'une partie affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire;

7.1.9 Rien ne doit être jeté des fenêtres, portes et balcons d'une partie exclusive;

7.1.10 L'utilisation et/ou le recouvrement de la surface intérieure des fenêtres par des rideaux, stores, pare-soleil ou par tout autre objet visible de l'extérieur des parties exclusives est sujet aux normes établies par les administrateurs;

7.1.11 Chaque copropriétaire doit garder le balcon et la terrasse attenant à sa partie exclusive en bon état d'entretien et de propreté, tout en voyant à leur déneigement régulier;

7.1.12 Aucun copropriétaire ne peut utiliser ou permettre que soit apporté à l'intérieur de sa partie exclusive ou à l'intérieur des parties communes, un liquide ou une substance inflammable (y compris l'essence, le kérosène et le naphthé) ou une substance explosive ou dangereuse pour la vie ou la propriété sans avoir, dans chaque cas, obtenu le consentement écrit des administrateurs;

7.1.13 L'installation d'antennes de radio et d'antennes de télévision extérieures individuelles est interdite;

7.1.14 Aucune installation électrique ou téléphonique ne peut être fixée à l'extérieur des parties exclusives ou à l'extérieur de l'édifice, sauf permission écrite des administrateurs;

7.1.15 Aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconques, visible de l'extérieur des parties exclusives, ne peut être placé en quel qu'endroit des parties exclusives sans le consentement écrit des administrateurs;

7.1.16 Tout appareil ou installation électrique utilisé à l'intérieur d'une partie exclusive doit être conforme aux règlements applicables promulgués par les autorités compétentes;

7.1.17 Aucun instrument, appareil, équipement ou autre objet ne peut être utilisé à l'intérieur d'une partie exclusive si, selon l'opinion des administrateurs, il nuit aux autres copropriétaires;

7.1.18 Il est défendu de cuisiner sur le balcon d'une partie exclusive;

7.1.19 Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de respecter et de faire respecter les dispositions de la loi, des présentes et des règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires, par tous ses invités, préposés et membres de sa famille. Sans limiter ce qui précède aucun copropriétaire ne doit faire ou tolérer que soit fait quelque chose qui soit contraire aux statuts, lois, règlements et ordonnances des gouvernements et municipalités;

7.1.20 Les salles d'eaux et leurs accessoires doivent être utilisés selon leur destination. Les canalisations et cabinets d'aisance ne doivent pas être utilisés pour la disposition des poussières, cendres et ordures ménagères; le propriétaire d'une partie exclusive est responsable des dommages résultant d'une utilisation contraire à leur destination et/ou d'un usage inhabituel ou déraisonnable des salles d'eaux et de leurs accessoires. Les robinets, canalisations, et chasses des cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et toute réparation doit être exécutée sans retard;

7.1.21 Sauf lorsqu'ils sont utilisés, les robinets doivent être fermés;

7.1.22 Il est strictement défendu de secouer des tapis, torchons, linges, balais, plumeaux ou autres objets similaires sur les rues, courettes, balcons, fenêtres ou dans les cages d'escaliers et de les mettre à sécher et de les suspendre ou étaler sur les balcons, fenêtres et galeries donnant sur l'extérieur des parties exclusives;

7.1.23 Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et les terrasses;

7.1.24 Les copropriétaires doivent souffrir sans indemnités l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes ou à d'autres parties exclusives, quel qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux. Toutefois, un copropriétaire qui subit, par suite de l'exécution de tels travaux, une diminution permanente de la valeur de sa partie exclusive peut être indemnisé par les autres copropriétaires en proportion de leur participation aux

coûts des travaux;

7.1.25 En cas d'absence pour plus de six jours, tout copropriétaire ou occupant doit laisser les clefs de son unité exclusive résidentielle aux administrateurs. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence résultant d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris de fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement;

7.1.26 Tant et aussi longtemps qu'une fraction est grevée d'une hypothèque, le copropriétaire de cette fraction est tenu de respecter les clauses et conditions du contrat créant cette hypothèque pour tout ce qui a trait à l'utilisation de la fraction;

7.1.27 Les administrateurs, leurs préposés, employés ou contractants ont libre accès aux parties exclusives, à toute heure raisonnable, pour les fins permises par la présente Déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que cet accès sera accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence;

7.1.28 Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie exclusive et ses accessoires en bon état et propres et conformes aux normes sanitaires établies par les administrateurs ou la municipalité ou toute autre autorité gouvernementale.

7.2 Responsabilité

Chaque copropriétaire est responsable du dommage causé aux parties communes et autres parties exclusives, à l'égard des autres copropriétaires, par sa faute, sa négligence et/ou de ses préposés, invités ou membres de sa famille, locataires, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

7.3 Modification

Chaque copropriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie exclusive résidentielle, mais il doit d'abord soumettre ses plans aux administrateurs au moins un mois avant le début des travaux. Lorsque les travaux à faire peuvent, selon l'opinion des administrateurs, causer des dommages à une partie exclusive ou aux parties communes, les administrateurs, à leur entière discrétion, peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'ils désignent, et les honoraires de celui-ci sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Nonobstant ce qui précède, les administrateurs ne doivent pas refuser d'approuver ces plans et travaux à moins que ceux-ci ne risquent d'affecter la solidité du gros oeuvre de l'immeuble ou d'endommager ou diminuer la valeur d'une autre partie exclusive ou des parties communes.

7.3.1 Augmentation des risques d'incendie

Rien ne peut être fait ou toléré, de même qu'aucune matière ne peut être apportée, conservée ou entreposée dans une partie exclusive qui puisse avoir pour effet, de quelque façon que ce soit, d'augmenter les risques d'incendie ou la prime d'une police d'assurance-incendie souscrite relativement à la propriété ou n'importe quelle partie de celle-ci ou relativement à des effets conservés dans n'importe quelle partie exclusive.

7.3.2 Augmentation ou annulation d'assurance

Aucune partie exclusive ne peut être occupée ni utilisée par quiconque d'une manière qui puisse avoir comme effet l'annulation de n'importe quelle police d'assurance à laquelle référence est faite dans la présente Déclaration, l'augmentation des primes de celle-ci ou l'augmentation de la franchise au-delà des franchises alors normalement en vigueur dans l'industrie des assurances au Québec.

7.3.3 Respect des lois

Le copropriétaire de chaque partie exclusive est responsable de voir à ce que tous les résidents, locataires, visiteurs, invités ou autres personnes venant dans sa partie exclusive respectent les dispositions applicables de la loi, de la présente Déclaration et des règlements en découlant, doit lui-même s'y soumettre et est personnellement redevable envers les autres copropriétaires du non respect de la présente disposition.

7.3.4 Tout copropriétaire louant son unité devra faire signer l'engagement suivant ou un engagement semblable par son locataire, à savoir:

"Je, _____, m'engage par les présentes et m'oblige à ce que moi-même ainsi que toutes personnes de ma famille, mes invités ou toutes autres personnes utilisant la fraction que j'aurai louée, se conforment et obéissent à toutes les dispositions de la loi, de la Déclaration de copropriété, incluant ses règlements (dont je déclare avoir pris connaissance), et tout autre règlement ou directive des administrateurs, et ce, pendant toute la durée de mon occupation."

7.4 Achat ou location

7.4.1 Financement de l'achat par les administrateurs d'une fraction

Les administrateurs ont pleins pouvoirs et autorité pour contracter une hypothèque autorisée par les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 442 (f) du Code civil, et toute imposition ou prélèvement requis doit se faire de la manière prévue aux présentes pour le prélèvement des charges communes.

7.4.2 Tenure des administrateurs

Si les administrateurs décident de l'achat et/ou la location d'une fraction, les administrateurs détiendront alors la propriété de cette fraction pour le bénéfice et l'avantage des autres copropriétaires et ils ne devront louer ou vendre la dite fraction que s'ils y sont autorisés par les copropriétaires, de la manière prévue à l'article 442 (f) du Code civil. Les profits nets ou pertes résultant de la dite revente

ou relocation de cette fraction seront appliqués en réduction ou augmentation des charges communes.

7.4.3 Location par le copropriétaire

Si un copropriétaire loue sa fraction, le bail signé sera un bail type conforme à la Régie du Logement, et devra prévoir entre autres que tout locataire devra respecter intégralement toutes les dispositions de la présente Déclaration et des règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires. Le locataire et le copropriétaire sont conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de discussion ou de division, de toute obligation et de toute charge afférente à l'occupation de la partie exclusive ou à la propriété de la fraction concernée. Le copropriétaire-bailleur reste responsable du fait ou de la faute du locataire ou sous-locataire et il demeure redevable, comme s'il occupait personnellement les lieux loués. À l'expiration du bail ou en cas de sous-location, les dispositions qui précèdent, portant sur le droit d'option des copropriétaires, s'appliqueront.

TITRE VIII

UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES

UNITÉS DE GARAGE

OU COMMUNES À USAGE EXCLUSIF

8.1 Les unités de garage seront utilisées par les copropriétaires pour le stationnement de leurs véhicules automobiles.

8.2 Aucune construction n'est permise sur les unités de garage.

8.3 Rien ne peut être placé ou entreposé sur une unité de garage, sauf le dit véhicule automobile.

8.4 Le copropriétaire, les membres de sa famille, les locataires, employés ou préposés de ce copropriétaire et toute autre personne utilisant l'unité de garage, doivent observer les règlements de stationnement adoptés par les administrateurs.

8.5 Tout véhicule doit être stationné de façon à ne pas nuire à la circulation ou à l'accès aux autres unités de garage. Les copropriétaires, membres de leur famille, leurs employés, serviteurs, agents, visiteurs et toute autre personne utilisant les unités de garage doivent obéir aux règlements de circulation et de stationnement actuellement en vigueur et à ceux qui seront adoptés dans le futur pour la sécurité, le confort et la commodité des copropriétaires.

8.6 Les administrateurs ont libre accès, en tout temps, aux unités de garage pour effectuer l'entretien et les réparations nécessaires.

8.7 Tout entretien et réparation des unités de garage doit être effectué par les administrateurs et les charges afférentes seront considérées comme une charge commune, sauf le cas des dommages occasionnés par la faute d'un copropriétaire, en tel cas ces dommages devront être compensés par le

copropriétaire responsable.

8.8 Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à la réparation de l'immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de son unité de garage.

8.9 Chaque copropriétaire est responsable envers les autres copropriétaires des dommages causés par l'utilisation de son unité de garage, que ces dommages aient été causés par sa faute ou sa négligence ou par celle des membres de sa famille, de ses employés, locataires ou invités.

8.10 Les droits et obligations des copropriétaires, donnés ou imposés par les présentes ou par la loi, ne seront pas modifiés par l'affaissement ou le déplacement de la structure de l'immeuble.

8.11 Les parties communes ne doivent en aucun temps être obstruées. Rien ne doit être laissé ou entreposé sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs.

8.12 Aucun copropriétaire ne doit utiliser ou permettre que soit utilisé ou apporté sur son unité de garage exclusive des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, etc.) ou des matières explosives ou dangereuses, sans avoir préalablement, dans chaque cas, obtenu la permission écrite des administrateurs.

8.13 Tous les copropriétaires, ou occupants des unités d'habitation - parties exclusives ont, pour rejoindre les parties communes, un droit de passage à pied, sur et à travers toute unité de garage - partie exclusive.

8.14 Les administrateurs, les concierges et gérants, ainsi que leurs préposés et commettants, ont pour se rendre aux parties communes, un droit de passer, à pied, sur et à travers toute unité de garage - partie exclusive. Les droits de passage prévus au paragraphe 8.13 qui précède ne doivent pas empêcher ou nuire au stationnement des véhicules automobiles sur les unités de garage.

TITRE IX

ENTRETIEN ET RÉPARATION

9.1 Parties communes

Les charges communes sont définies au titre XII de la présente Déclaration et comprennent notamment (à titre d'exemple et non à titre limitatif):

9.1.1 L'entretien, le nettoyage, la réparation, le remplacement et l'opération des parties communes et des parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés, sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente Déclaration;

9.1.2 Les coûts afférents à tous les services communs, les services d'entretien et de réparation des ascenseurs et de tous les autres appareils à usage commun;

9.1.3 Les salaires des employés et personnes de service nécessaires à l'opération et entretien de l'immeuble;

9.1.4 Les coûts des matériaux, effets mobiliers et équipement utilisés pour effectuer les réparations, l'entretien, le nettoyage, le remplacement et la décoration des parties communes;

9.1.5 Et d'une manière générale, tous les frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments.

9.2 Entretien et réparation des unités d'habitation - parties exclusives par chaque copropriétaire

Chaque copropriétaire doit entretenir lui-même sa partie exclusive et, sujet aux dispositions de la Déclaration de copropriété, chaque copropriétaire doit réparer sa partie exclusive si celle-ci est endommagée, le tout à ses frais. L'obligation de chaque copropriétaire de réparer sa partie exclusive, si elle est endommagée, comprend celle de réparer toutes les améliorations faites à sa partie exclusive, selon les règles de l'art.

9.3 Réparations aux parties communes par les administrateurs

Les administrateurs doivent réparer les parties communes lorsque celles-ci sont endommagées (sont parties communes aux fins des présentes, l'extérieur des fenêtres et des portes permettant l'entrée et la sortie des parties exclusives); les coûts de ces réparations sont réputés charges communes, le tout sujet au droit des administrateurs de réclamer au copropriétaire responsable le coût de ces réparations, conformément aux dispositions de la présente Déclaration. Les administrateurs ont le droit de réclamer le coût des réparations ainsi que les honoraires légaux et frais de collection, plus les intérêts sur ces sommes dépensées par les administrateurs, au taux de 3% l'an de plus que le taux d'intérêt consenti aux banques à charte par la Banque du Canada au moment du défaut de non paiement.

9.4 Entretien des parties communes

Les administrateurs doivent entretenir les parties communes, sauf: les balcons et terrasses auxquels seule une partie exclusive a accès, la surface intérieure des fenêtres auxquelles seule une partie exclusive a accès, et la surface intérieure des portes extérieures qui donnent accès à une partie exclusive, lesquels doivent être entretenus par le copropriétaire qui a l'utilisation et la jouissance exclusive de ces parties communes. Ces dernières parties devront être entretenues conformément aux normes établies par les administrateurs.

9.5 Altérations, additions ou améliorations par les copropriétaires

Aucun copropriétaire ne peut modifier ou faire modifier la structure de sa partie exclusive, il ne peut non plus modifier l'aménagement des parties communes, ni entretenir, décorer ou réparer les parties communes (sauf l'entretien de la partie des parties communes dont ce copropriétaire a l'utilisation et la jouissance exclusive, conformément aux dispositions du paragraphe 9.4 qui précède) sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit des administrateurs. Cette modification, si elle est approuvée par les administrateurs, doit être conforme aux disposition des lois, règlements ou ordonnances des autorités municipales ou gouvernementales compétentes, elle doit de plus respecter les conditions qui peuvent être établies par les administrateurs dans leur approbation.

9.6 Entretien et réparation des circuits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts

Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations aux circuits électriques et aux canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur des bornes de sa partie exclusive, sauf ceux qui desservent également d'autres parties exclusives ou communes. Chaque copropriétaire est également responsable de l'entretien et des réparations aux autres circuits, conduits et canalisations desservant exclusivement sa partie exclusive, la réparation et l'entretien des conduits principaux de ces systèmes, desservant plus d'une partie exclusive, seront une charge commune, sauf le cas où un dommage à ces systèmes est imputable à un copropriétaire en particulier, en tel cas ce dernier supportera le coût.

9.7 Constitution de fonds de réserve

a) Un fonds de réserve ordinaire pourra être constitué par les administrateurs pour faire face à des travaux d'entretien, de réparations normales et/ou de remplacement pour cause de désuétude.

b) Afin d'assurer le remplacement, la réparation et la reconstruction immédiate des éléments importants de l'immeuble et afin d'assurer le paiement immédiat de ces remplacements, réparations ou reconstruction, un fonds de réserve spécial sera constitué. Ce fonds de réserve sera constitué par une charge mensuelle additionnelle égale à quatre pour cent (4%) des charges communes mensuelles déterminées et prélevées à chaque mois par les administrateurs et ce, jusqu'à la constitution d'un fonds de CENT MILLE DOLLARS (\$100,000.00) en capital, en plus des intérêts qui pourront s'accumuler.

c) Les sommes versées aux fonds de réserve doivent être déposées dans un compte distinct et les intérêts en résultant serviront à augmenter les dits fonds.

9.8 Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement ou en cas de reconstruction d'un bien meuble commun, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls propriétaires qui auront à supporter le coût des travaux ou de remplacement.

TITRE X

ADMINISTRATEURS

10.1 Pour les fins de la présente Déclaration, le mot administrateur doit être interprété comme désignant les personnes élues pour administrer la copropriété.

Lorsque le contexte le requiert, le mot administrateur doit être interprété comme signifiant l'une des personnes ayant la charge d'administrateur.

10.2 Élection des administrateurs

Les administrateurs devront toujours être au nombre de cinq (5) et ce, en vertu de la Déclaration de copropriété originale et d'un amendement déjà enregistré à Montréal sous le numéro #4177846.

Les administrateurs sont élus, à chaque Assemblée annuelle générale, à la majorité des votes détenus par les copropriétaires votant à l'assemblée. Chaque Assemblée annuelle générale doit être tenue le premier samedi du mois de décembre de chaque année. Les administrateurs entrent en fonction le jour de leur élection.

10.2.1 Tout administrateur demeure en fonction pour un terme de deux (2) ans, à la fin duquel terme il est toutefois rééligible. Nonobstant ce qui précède, tout administrateur, même après son entrée en fonction, peut démissionner en tout temps en donnant préalablement un avis écrit de trente (30) jours au président de l'assemblée des copropriétaires et aux autres administrateurs. Aucun administrateur ne peut être élu pour un terme excédant deux ans. Toutefois, rien n'empêche un administrateur d'être réélu à la fin de son terme ou renouvellement de terme.

10.2.3 Toute personne physique, qui est aussi un copropriétaire,

ayant la capacité de contracter est éligible au poste d'administrateur.

10.2.4 Remplacement des administrateurs

10.2.4.1 En cas de refus, démission, décès ou incapacité d'un ou de deux administrateurs sur les cinq prévus à la Déclaration de copropriété, les administrateurs restants pourront les remplacer par d'autres choisis par eux. Les nouveaux administrateurs bénéficieront des mêmes droits et obligations que les administrateurs remplacés et resteront en place jusqu'à la prochaine réunion annuelle des copropriétaires.

10.2.4.2 Lorsque pour toute raison il y a moins de trois (3) administrateurs en place, une Assemblée générale spéciale des copropriétaires doit être convoquée afin de pourvoir au remplacement de ces administrateurs. Si dans un tel cas une assemblée n'a pas lieu dans les huit (8) semaines suivant immédiatement la date de vacance, un juge de la Cour Supérieure peut, sur requête d'une partie intéressée, pourvoir au remplacement, après qu'un avis à cet effet aura dûment été signifié à tous les copropriétaires, par simple courrier enregistré, le reçu émis par Postes Canada de cet envoi est suffisant comme preuve de signification.

10.2.4.3 Durant tout délai de vacance, les administrateurs peuvent siéger. Cependant, si le nombre d'administrateurs est pair, le Président aura un vote prépondérant.

10.2.5 Les copropriétaires peuvent, lors d'une Assemblée générale spéciale convoquée à cet effet, en tout temps, destituer pour cause un administrateur. Cette destitution devra être approuvée par au moins la moitié (1/2) des copropriétaires ou de leurs mandataires, représentant au moins deux tiers (2/3) des votes. Sans limiter la généralité de ce qui précède, seront réputées causes de destitution: la faillite d'un administrateur, son insolvabilité, la cession générale de ses biens au profit de ses créanciers ou le défaut d'exécuter ses fonctions dans les 10 jours de la réception d'un avis du président de l'Assemblée des copropriétaires l'avisant de ce défaut.

10.2.6 Tout document constatant la nomination, démission ou destitution d'un administrateur doit être enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal et toute telle nomination, démission ou destitution ne sera valable qu'à compter de tel enregistrement.

10.3 Attributions et devoirs des administrateurs

Les administrateurs sont chargés de la conservation et de l'entretien de l'immeuble. de l'administration des parties communes selon leurs destinations et de toutes les décisions d'intérêt collectif. En outre, les administrateurs doivent veiller à la préparation des budgets et à la perception des redevances communes, afin de maintenir une administration financière saine et de procurer aux copropriétaires tous les services communs prévus par la loi et par la présente Déclaration. Sans limiter la généralité de ce qui précède, dans l'exercice de leurs fonctions, les administrateurs doivent:

10.3.1 Conserver des livres de comptabilité et des états financiers reflétant exactement les diverses transactions effectuées dans le cours de leur administration;

10.3.2 Conserver et tenir à jour un registre des procès-verbaux de leurs assemblées;

10.3.3 Contracter et maintenir en vigueur toutes les polices d'assurance requises par la présente Déclaration;

10.3.4 Administrer la copropriété au profit de tous les copropriétaires et à cet effet, embaucher, maintenir, congédier et payer tout le personnel nécessaire pour assurer une administration efficace de la copropriété;

10.3.5 Entretenir et réparer les parties communes selon les dispositions de la loi et de la présente Déclaration;

10.3.6 Entretenir et réparer les unités de garage et toute partie des garages intérieurs où ces unités sont situées;

10.3.7 Maintenir toutes les parties communes, sauf celles relevant de la responsabilité d'un seul copropriétaire aux termes de la présente Déclaration, en bon état de propreté et à cet effet, voir à l'entretien des pelouses, à l'enlèvement de la neige et de la glace et au nettoyage des corridors, vestibules et de toute autre partie commune accessible ou apparente;

10.3.8 Assurer l'approvisionnement en eau, huile, électricité et autres services publics, dans les parties communes et assurer l'éclairage, le chauffage et la climatisation des parties communes. Nonobstant les dispositions de la loi ou de la présente Déclaration, chaque copropriétaire est responsable du coût de l'eau, de l'huile, de l'électricité et des autres services publics utilisés par sa partie exclusive et il doit de plus assumer le coût du chauffage pour sa partie exclusive résidentielle (la température de chaque partie exclusive doit être maintenue à un minimum de soixante (60) degrés fahrenheit);

10.3.9 Contracter avec une compagnie de télédiffusion afin d'assurer ce service aux parties exclusives résidentielle. La location de ce service et les frais de raccordement à chaque partie exclusive résidentielle sont à la charge du copropriétaire de cette partie exclusive;

10.3.10 Assurer en tout temps le fonctionnement des ascenseurs et des autres services communs, et, à cet effet, passer et signer tout contrat d'entretien et de réparation requis pour assurer ces services, en autant que ces contrats n'excèdent pas une durée de deux (2) ans et que leurs coûts aient été prévus dans le budget, à moins que ces contrats n'aient été préalablement approuvés à la majorité des votes des copropriétaires;

10.3.11 Faire respecter les dispositions des présentes par tous les copropriétaires, occupants et invités et, à cet effet, édicter et faire respecter les règlements adoptés par la majorité des votes des copropriétaires pour assurer la bonne opération de la copropriété et le respect de la collectivité;

10.3.12 Acheter, louer ou autrement acquérir des biens mobiliers pour l'usage commun des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs, aux fins de meubler, entretenir et utiliser les parties communes et pour l'entretien, l'administration et la réparation des unités de stationnement qui sont parties communes, mais à l'usage exclusif, et de plus, de vendre et échanger ces biens mobiliers;

10.3.13 Faire tout ce qui est raisonnablement nécessaire pour assurer l'exécution des fonctions qui leur sont attribuées par la loi, par la présente Déclaration ou les règlements relatifs aux parties communes;

10.3.14 Adopter des règlements concernant l'utilisation de l'immeuble lorsque ces règlements sont nécessaires et qu'ils n'ont pas déjà été adoptés par les copropriétaires; ces règlements resteront en vigueur aussi longtemps qu'ils n'auront pas été révoqués ou amendés par la majorité des votes des copropriétaires;

10.3.15 Engager les concierges ou une compagnie offrant les mêmes services et fixer leur rémunération, laquelle devra être approuvée par la majorité des votes des copropriétaires lors d'une assemblée générale subséquente des copropriétaires. Les concierges exécuteront les fonctions qui seront déterminées par les administrateurs. La rémunération des concierges fait partie des charges communes. La durée d'un contrat intervenu entre les administrateurs et un concierge ne peut excéder un an. De plus, les administrateurs doivent obtenir une police d'assurance-garantie (bond) pour les concierges quand ils le jugent nécessaire;

10.3.16 Conclure et signer des Actes de servitude ou de ratification de servitude, aux fins d'assurer les services essentiels et publics nécessaires à l'opération de l'immeuble, le tout sujet à l'approbation préalable des copropriétaires;

10.3.17 Procéder, en cas d'urgence, à tous les travaux nécessaires pour la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'Assemblée des copropriétaires, en autant que ces travaux n'entraînent pas une dépense supérieure à vingt-cinq mille dollars (\$25,000.00), et avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires pour toute dépense supérieure à vingt-cinq mille dollars (\$25 000.00);

10.3.18 Représenter les copropriétaires dans tous les actes civils et en justice;

10.3.19 Retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et les services de gérance qui peuvent être requis pour assurer la bonne administration de l'immeuble et le respect de la présente Déclaration et de la loi;

10.3.20 Acheter, louer ou autrement acquérir ou fournir tous les autres matériaux, fournitures, équipements, services d'entretien ou de réparation que les administrateurs doivent obtenir ou fournir en vertu de la loi ou de la présente Déclaration, ou selon leur opinion, ceux qui sont nécessaires pour assurer l'entretien des parties communes et le respect des dispositions de la présente Déclaration. Si ces matériaux, fournitures, équipements, services d'entretien ou de réparation sont fournis à des parties exclusives ou à des parties communes dont

l'entretien est à la charge d'un copropriétaire qui en a la possession et l'usage exclusif aux termes des dispositions de la présente Déclaration, alors, le coût de ceux-ci doit être spécialement assumé par ces copropriétaires;

10.3.21 Lorsque ils doivent préserver les parties communes, l'apparence ou la valeur de l'immeuble; entretenir ou réparer les parties exclusives et les parties communes qui doivent être entretenues par un copropriétaire qui en a la possession et l'usage exclusif en vertu de la présente Déclaration, au cas où ce copropriétaire négligerait d'effectuer ces travaux après qu'un avis écrit raisonnable lui en aura été donné par les administrateurs. Les administrateurs imposeront alors à ce copropriétaire une redevance spéciale pour couvrir le coût de cet entretien ou de ces réparations ainsi que les honoraires légaux ou coûts de recouvrement assumés par les administrateurs pour obtenir de ce copropriétaire le remboursement de l'entretien ou des réparations, y compris des intérêts au taux de 3% l'an de plus que le taux d'intérêt consenti aux banques à charte par la Banque du Canada;

10.3.22 Les administrateurs ou les personnes qu'ils autorisent ont le droit exclusif de contracter pour se procurer les biens, services ou assurances dont les coûts sont charges communes;

10.3.23 Les administrateurs doivent rendre compte de leur administration au moins une fois l'an, dans les quatre-vingt-dix (90) jours après la fin de l'année fiscale. Ils doivent également rendre compte de leur administration lors de la cessation de leurs fonctions. La reddition de compte annuelle doit avoir été vérifiée par un comptable agréé membre de l'institut des comptables agréés de la Province de Québec. La reddition de compte doit être mise à la disposition de chaque copropriétaire et créancier hypothécaire;

10.3.24 Aucun administrateur ne peut être destitué de ses fonctions pour la seule raison qu'il a, au nom des copropriétaires, contracté avec une compagnie dans laquelle il est directement ou indirectement intéressé, le tout à condition que ce contrat soit d'abord approuvé par la majorité des votes des copropriétaires qui auront été préalablement avisés de cet intérêt;

10.3.25 Un administrateur ne peut être tenu responsable des actes, omissions ou négligences d'une personne employée par lui, ni des pertes et dépenses occasionnées par un défaut dans les titres des immeubles ou des droits immobiliers acquis par lui pour le compte des copropriétaires et sur leur autorisation expresse, ni de l'insolvabilité, faillite ou acte frauduleux de toute personne ou institution à laquelle un administrateur a confié les argents appartenant aux copropriétaires, ni d'une perte occasionnée par une erreur de jugement ou un oubli de cet administrateur, ni d'un dommage ou d'une perte d'aucune sorte qui se produit alors qu'il est dans l'exécution de ses fonctions d'administrateur, à moins que ceux-ci ne résultent de son acte frauduleux ou malhonnête;

10.3.26 Chaque administrateur doit, de temps en temps et en tout temps, être indemnisé et remboursé à même les fonds des copropriétaires, de:

10.3.26.1 Tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur à cause d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf, s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes;

10.3.26.2 Tout autre coût, frais ou dépense occasionné aux

administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.

10.3.27 Tout administrateur qui est appelé à manipuler ou qui est responsable de sommes d'argent ou de valeurs appartenant aux copropriétaires, doit fournir une police d'assurance-garantie (bond) pour un montant et selon les conditions établies par l'Assemblée des copropriétaires. Le coût de cette assurance-garantie fait partie des charges communes.

10.3.28 Les affaires bancaires de la copropriété doivent être transigées avec une banque à charte, une caisse populaire ou compagnie de fiducie désignée par les administrateurs. Ces affaires bancaires seront transigées exclusivement par les administrateurs pour et au nom des copropriétaires. A cet effet, les administrateurs doivent ouvrir un compte en fidéicomis dans une institution bancaire, une caisse populaire ou compagnie de fiducie, et ils doivent conserver toutes les pièces justificatives de ces transactions bancaires. Ce compte servira uniquement aux opérations administratives de la copropriété. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les administrateurs ont seuls le droit de: faire, signer, tirer, accepter, endosser, négocier, consigner, déposer ou transférer tout billet promissoire, traite, lettre de change ou chèque relatif aux affaires de la copropriété, exécuter toute entente portant sur les affaires bancaires et définissant les droits et pouvoirs des parties à ces affaires bancaires; autoriser tout officier ou préposé de ladite institution financière à faire toute chose ou acte au nom des copropriétaires, afin de faciliter la transaction des affaires bancaires de la copropriété.

10.3.29 Les actes, transferts, mutations, cessions, contrats, et autres actes passés pour ou au nom des copropriétaires doivent être signés par la majorité des administrateurs, le tout conformément à la loi et aux dispositions de la présente Déclaration.

10.3.30 Les administrateurs ont le droit de transférer une somme maximum de dix mille dollars (\$10,000.00) d'une rubrique du budget en surplus vers une rubrique déficitaire.

10.3.31 D'assurer le remboursement des sommes qu'ils ont empruntées ainsi que le paiement des intérêts dus sur ces sommes et, à cet effet, de signer les effets de commerce requis par l'institution financière.

10.3.32 Les administrateurs doivent tenir à jour les dossiers suivants:

10.3.32.1 Les plans d'architectes et les devis descriptifs des immeubles et des modifications faites aux immeubles;

10.3.32.2 Les procès-verbaux des assemblées des administrateurs;

10.3.32.3 Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires;

10.3.32.4 Des dossiers financiers et livres de comptabilité, y compris une comptabilité chronologique des revenus et dépenses et une comptabilité distincte pour chaque partie exclusive, cette dernière comptabilité doit préciser le montant de chaque répartition des charges communes attribuables à cette partie exclusive, la date à laquelle la redevance est due, le montant perçu et tout montant restant impayé;

10.3.32.5 Un registre des propriétaires contenant: le nom des copropriétaires, les adresses des copropriétaires pour fins de signification, les procurations en vigueur et les noms et adresses de tous les créanciers hypothécaires ainsi que le numéro cadastral de chaque unité exclusive résidentielle et de garage, qui auront donné avis aux administrateurs des hypothèques consenties aux copropriétaires;

10.3.32.6 Un registre des transferts des droits de vote aux créanciers hypothécaires ou à des tiers, lorsque ceux-ci donnent aux administrateurs un avis du transfert des droits de vote;

10.3.32.7 Tous les dossiers et registres doivent être mis à la disposition des copropriétaires et des créanciers hypothécaires durant les heures normales de bureau.

10.3.33 Indemnisation des administrateurs

Chaque administrateur doit être remboursé et tenu quitte et indemne, à même les fonds de réserve de la copropriété, à l'encontre de tous les coûts, charges, et dépenses, quels qu'ils soient, qu'il a payés ou encourus relativement à une action, poursuite ou autre procédure instituée et intentée contre lui relativement à tout acte, document, sujet ou autre fait donné ou autorisé par lui en ce qui a trait à l'exécution des devoirs de sa fonction, sauf pour les actes ou omissions frauduleux ou malhonnêtes commis par lui, et de tous les autres coûts, honoraires, charges et dépenses qu'il a payés ou encourus relativement aux affaires des copropriétaires.

10.4 Décisions des administrateurs

10.4.1 Lorsqu' une décision doit être prise par les administrateurs, le vote majoritaire prévaut sauf ce qui est prévu dans la loi.

10.4.2 Tous les documents, contrats et chèques qui requièrent la signature des administrateurs doivent être signés par au moins deux (2) administrateurs.

10.4.3 Les administrateurs se rencontrent lorsqu'ils le jugent nécessaire.

10.4.4 Les administrateurs doivent tenir un registre des procès-verbaux de toutes leurs assemblées, lequel doit être tenu à jour.

10.4.5 Tout ce qui doit être fait par les administrateurs peut être fait par la majorité d'entre eux.

10.4.6 Les actes d'acquisition des parties communes ou d'autres droits réels, pourvu qu'ils aient été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires, sont validement passés par les administrateurs et ils lient les copropriétaires des actes d'aliénation ou de constitution de droits réels. Telle autorisation émanant de l'Assemblée des copropriétaires est prouvée par une copie certifiée par le Président ou le Secrétaire de l'Assemblée des copropriétaires reproduisant la délibération pertinente de la dite Assemblée.

10.4.7 Les administrateurs peuvent aussi acquérir ou aliéner pour et au nom des copropriétaires, à titre onéreux ou gratuit, des parties exclusives sans que celles-ci perdent leur caractère de parties exclusives, le tout pourvu qu'ils y soient régulièrement autorisés par l'Assemblée des copropriétaires.

TITRE XI

ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

11.1 Assemblées générales annuelles

Les copropriétaires doivent tenir la première assemblée annuelle générale dans les 365 jours qui suivent immédiatement l'enregistrement de la présente Déclaration de copropriété. Par la suite, chaque Assemblée annuelle générale sera tenue le premier samedi du mois de décembre de chaque année.

11.1.1 Avis d'assemblée

Aucun avis public ou publication des assemblées des copropriétaires, spéciales ou générales, n'est requis. Un avis écrit, dactylographié, imprimé ou autrement reproduit, doit préciser le jour, l'heure et le lieu de l'assemblée ainsi que le détail des affaires qui seront discutées lors de cette assemblée, et cet avis doit être envoyé, par courrier, ou autrement délivré preuve à l'appui, à chaque copropriétaire, au moins quinze (15) jours francs (excluant le jour de l'envoi mais incluant le jour pour lequel l'avis est donné) avant la date de l'assemblée, à:

11.1.1.1 Chaque copropriétaire recevra avis à l'adresse de sa partie exclusive résidentielle (à moins qu'un copropriétaire n'ait avisé les administrateurs d'une autre adresse pour fins de signification, au moins dix (10) jours avant la date du cachet apposé par la poste sur la lettre des administrateurs contenant l'avis d'assemblée);

11.1.1.2 Aux créanciers hypothécaires à l'adresse qu'ils ont donnée aux administrateurs par lettre enregistrée ou à l'adresse stipulée dans l'avis d'adresse enregistré au bureau d'enregistrement contre le lot originaire ou contre les fractions, au moins dix (10) jours avant la date du cachet apposé par la poste sur la lettre des administrateurs contenant l'avis d'assemblée.

11.1.1.3 Les avis d'assemblées sont signés par les administrateurs ou par les personnes autorisées par les administrateurs. Les copropriétaires ou les créanciers hypothécaires peuvent renoncer à tout avis d'assemblée ou à toute irrégularité contenue dans un avis d'assemblée.

11.1.2 Les administrateurs doivent joindre à l'avis d'assemblée:

Premièrement, une copie des états financiers de l'année fiscale qui prend fin; deuxièmement, le budget proposé pour l'année fiscale qui commence; troisièmement, les projets d'amendements à la Déclaration de copropriété, s'il y a lieu; quatrièmement, les projets d'amendements aux règlements de la copropriété, s'il y a lieu; cinquièmement, lorsque des décisions extraordinaires doivent être adoptées à l'assemblée ou lorsque l'assemblée doit approuver ou autoriser un contrat ou un devis, les administrateurs doivent joindre à l'avis d'assemblée un détail des conditions essentielles de ces décisions, contrats ou devis.

11.2 Assemblées générales spéciales des copropriétaires

Les assemblées générales spéciales des copropriétaires sont convoquées:

11.2.1 En tout temps par les administrateurs ou par trois (3) administrateurs lorsqu'ils le jugent nécessaire.

11.2.2 Par un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart (1/4) des votes des copropriétaires. Ils en font la demande par lettre enregistrée aux administrateurs, précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure aux administrateurs.

11.2.3 Par un ou plusieurs créanciers hypothécaires, de la même façon qu'un copropriétaire, à condition que ces créanciers hypothécaires aient dûment enregistré leur créance hypothécaire sur des fractions dont les copropriétaires leur ont dûment cédé les droits de vote, et à condition que ces droits de vote qu'ils détiennent représentent au moins un tiers (1/3) des votes de tous les copropriétaires.

11.3 Membres du Bureau de l'Assemblée des copropriétaires

11.3.1 Élections:

Les membres du Bureau de l'Assemblée des copropriétaires sont le président, le vice-président et le secrétaire.

11.3.2 Aux assemblées générales annuelles les officiers seront élus à la fin de l'assemblée. Les élections des officiers auront lieu à chaque année.

11.3.3 Nonobstant ce qui précède et advenant qu'aucun des membres du Bureau de l'assemblée des copropriétaires ne soit présent à une assemblée générale, annuelle ou spéciale, un secrétaire d'assemblée temporaire sera élu à main levée et il remplacera les membres du Bureau pour la durée de l'Assemblée et, s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, il tiendra immédiatement des élections au début de cette assemblée générale annuelle et, immédiatement après cette élection, les nouveaux membres du Bureau de l'Assemblée présideront celle-ci.

11.3.4 Les membres du Bureau de l'Assemblée des copropriétaires doivent être âgés d'au moins dix-huit ans et doivent être copropriétaires et/ou conjoint ou représentants d'un copropriétaire. Les fonctions de membre du Bureau de l'Assemblée des copropriétaires et d'administrateur ne peuvent être cumulées.

11.3.5 Le conjoint de celui qui est déjà administrateur ou membre du Bureau de l'Assemblée n'est pas éligible au poste d'administrateur ou de membre du Bureau de l'Assemblée.

11.4 Devoirs des membres du Bureau de l'Assemblée

11.4.1 Président

Le Président doit présider à toutes les assemblées des copropriétaires. Le président doit de plus certifier conformes les procès-verbaux et extraits de procès-verbaux des assemblées des copropriétaires lorsque le Secrétaire et le Vice-Président sont tous deux absents.

11.4.2 Vice-Président

En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du Président, ses pouvoirs et devoirs sont déferés au Vice-Président et celui-ci peut alors exercer les fonctions du Président.

11.4.3 Secrétaire

Le secrétaire doit assister à toutes les assemblées des copropriétaires; il doit également rédiger les procès-verbaux de ces assemblées ainsi que tenir à jour les registres de ces procès-verbaux. Il doit de plus certifier conformes les procès-verbaux et les extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et il doit fournir copies de ceux-ci, sur demande, à tout copropriétaire, administrateur ou créancier hypothécaire.

Si, lors d'une assemblée des copropriétaires, le Président et le Vice-Président sont absents, en tel cas, le Secrétaire présidera l'assemblée.

11.5 Quorum

11.5.1 Les copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires (lorsque les votes afférents à une partie exclusive ont dûment été cédés) et/ou mandataire de ceux-ci qui détiennent la majorité des votes, constituent quorum aux assemblées.

11.5.2 Lorsqu'une personne qui détient des droits de vote afférents à une fraction se présente à une assemblée des copropriétaires, elle doit s'identifier auprès du Secrétaire de l'assemblée des copropriétaires.

11.5.3 Sauf disposition contraire des présentes, aucune affaire ne peut être transigée à une assemblée annuelle générale ou spéciale des copropriétaires sans que le quorum des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires ayant droit de vote soit constitué, au plus tard soixante (60) minutes après l'heure pour laquelle l'assemblée a été convoquée.

Si, dans les soixante (60) minutes suivant l'heure pour laquelle l'assemblée annuelle générale ou spéciale des copropriétaires a été convoquée, le quorum n'est pas atteint, en tel cas, l'assemblée doit être ajournée et remise à la semaine suivante, aux même heure et endroit. Si, lors de cette deuxième assemblée, un quorum n'est pas atteint dans les 60 minutes qui suivent l'heure fixée pour l'assemblée, les copropriétaires et personnes ayant droit de vote, présents ou représentés par mandataires à cette assemblée, seront réputés représenter quorum. Toutefois, il n'y aura en aucun cas quorum à moins que vingt-cinq pour cent (25%) des droits de vote soient représentés.

11.5.4 Aucune affaire ne peut être transigée à une assemblée des copropriétaires s'il n'y a pas quorum.

11.5.5 Aucun avis d'une assemblée ajournée n'est requis.

11.6 Vote

11.6.1 Lors d'une assemblée des copropriétaires, chaque copropriétaire, ou créancier hypothécaire lorsqu'un copropriétaire a cédé ses droits de vote à un créancier hypothécaire, ou tout mandataire d'un copropriétaire ou créancier hypothécaire, dispose du nombre de votes attribué à sa partie exclusive

par le Titre V de la présente Déclaration.

11.6.2 Lors d'une assemblée générale ou spéciale, toute question sur laquelle l'Assemblée des copropriétaires doit se prononcer est décidée à main levée à moins que le Président de l'assemblée, un copropriétaire, un créancier hypothécaire ou un mandataire ayant droit de vote ne demande le scrutin. Lors d'un vote à main levée, chaque copropriétaire, créancier hypothécaire ou mandataire ayant droit de vote a droit au nombre de votes afférent à sa partie exclusive, le tout selon le Titre V de la présente Déclaration. Lorsqu'une décision est prise par vote à main levée, le Président de l'assemblée, un copropriétaire, un créancier hypothécaire ou un mandataire ayant droit de vote, peut demander le scrutin sur la question qui vient d'être décidée par vote à main levée. Lorsqu'une décision est prise par vote à main levée et à moins que le scrutin ne soit demandé, le Président de l'assemblée déclare que la question a été décidée par une majorité donnée, ou n'a pas été décidée; cette déclaration du Président de l'assemblée est rapportée dans les procès-verbaux de l'assemblée et, dès lors, ces procès-verbaux de l'assemblée font preuve prima facie du résultat du vote et de la décision finale des copropriétaires présents à cette assemblée générale ou spéciale et ce sans que la preuve du nombre ou de la balance des votes enregistrés pour ou contre une question donnée soit autrement requise.

11.6.3 Si, lors d'une assemblée des copropriétaires, une demande de scrutin est faite et maintenue, le scrutin se fait selon la procédure déterminée par le Président de l'Assemblée. Le résultat du scrutin est réputé être la décision de l'assemblée lors de laquelle le scrutin a été demandé. Une demande de scrutin peut être retirée en tout temps avant le scrutin.

11.6.4 Chaque copropriétaire peut, par procuration, se substituer un mandataire. La procuration doit être écrite et doit porter la signature du mandant ou de son procureur préalablement autorisé par écrit; si le mandant est une corporation, la procuration doit porter la signature de la personne autorisée à cette fin par la corporation.

11.6.5 Tout copropriétaire peut dans tout acte, transférer et céder tous ses droits de vote à un créancier hypothécaire pour la durée du prêt. Une fois que les administrateurs ont été avisés par courrier recommandé de l'existence de cet acte enregistré, tout vote afférent à la partie exclusive ainsi hypothéquée doit être déposé de la manière prévue dans cet acte. En tel cas, le créancier hypothécaire peut de la même manière qu'un copropriétaire, nommer un mandataire par procuration révocable.

11.6.6 Pour être valide, une procuration ou une révocation de procuration doit être reçue par les administrateurs au moins quarante-huit (48) heures avant la tenue de l'assemblée. Le copropriétaire ou la personne nommée dans la procuration est responsable de l'avis de procuration ou révocation de procuration qui doit être donné aux administrateurs.

11.6.7 Sauf les décisions portant sur les matières spécifiquement énumérées au paragraphe 11.7 des présentes, toute question soumise à l'assemblée est décidée, à la majorité des votes détenus par les copropriétaires, créanciers hypothécaires et/ou mandataires de ceux-ci qui sont présents à cette assemblée. Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'étaient pas représentés à l'assemblée.

11.7 Décisions extraordinaires

Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne peuvent être prises que par le vote d'au moins la moitié (1/2) des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires et/ou mandataires de ceux-ci, représentant au moins les trois-quarts (3/4) des votes détenus par ceux-ci, à savoir:

11.7.1 Les actes d'acquisition immobilière et ceux d'aliénation partielle des parties communes.

11.7.2 La modification de la Déclaration de copropriété ou des plans qui l'accompagnent.

11.7.3 Les travaux comportant transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes ainsi que la répartition des coûts de ces travaux.

11.7.4 La reconstruction ou la réparation en cas de sinistre; sujet aux dispositions des titres XV des présentes intitulé "DOMMAGE" et XVI des présentes intitulé "FIN DE LA COPROPRIÉTÉ".

11.7.5 Les actes d'aliénation ou d'acquisition des parties exclusives dans le cas prévu à l'article 441(x) du Code Civil de la Province de Québec.

11.7.6 Nonobstant le précédent paragraphe, l'Assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un copropriétaire un changement dans la valeur relative de sa quote-part, un changement dans la destination de ses parties exclusives ou un changement dans l'utilisation qu'il peut en faire, si ces changements sont contraires à la présente Déclaration de copropriété. La destination de l'immeuble ne peut être changée directement ou indirectement sauf par le vote unanime des copropriétaires. Il en est de même d'aliénation des parties communes qui sont nécessaires à la destination de l'immeuble.

11.8 Dispositions générales

11.8.1 Les copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires indivis d'une même partie exclusive de l'immeuble doivent décider entre eux, au début de l'assemblée, lequel d'entre eux exercera le droit de vote et le Secrétaire doit enregistrer cette décision aux procès-verbaux. En l'absence de l'un de ceux-ci, l'autre peut voter.

11.8.2 Nonobstant ce qui précède, le créancier hypothécaire à qui un copropriétaire a cédé ses votes et qui en a dûment avisé les administrateurs, conformément aux dispositions des présentes, s'il est présent ou représenté à l'assemblée et s'il le désire, conformément aux termes de l'acte qui constate la cession des votes, peut voter à l'exclusion du copropriétaire cédant, à moins d'une procuration à l'effet contraire déposée aux registres des administrateurs.

11.8.3 Un exécuteur, administrateur, tuteur, gardien, ou fidéicommissaire (et lorsqu'il s'agit d'une corporation toute personne désignée par une procuration de cette corporation), peut, sur dépôt d'une preuve suffisante de sa nomination auprès du Secrétaire de l'Assemblée, représenter un copropriétaire à toutes les assemblées des copropriétaires et il peut alors exercer les droits de vote de ce copropriétaire.

TITRE XII

CHARGES COMMUNES

12.1 Contribution aux charges communes

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété attachées à chacune des parties exclusives, conformément aux dispositions du titre V des présentes.

12.2 Définition des charges communes

Les charges communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble, et, plus particulièrement, les dépenses de conservation, entretien et administration des parties communes et toutes les dépenses occasionnées par les services communs, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, les charges communes comprennent:

12.2.1 L'entretien, le nettoyage, la réparation, le remplacement et l'opération des parties communes et des parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés, sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente Déclaration;

12.2.2 L'entretien, le nettoyage, la réparation, le remplacement et l'opération des unités de garage - parties exclusives et des parties communes attenantes aux unités de garage - parties exclusives, sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente Déclaration;

12.2.3 Les coûts de l'électricité, de l'eau, du chauffage et des autres services communs et appareils affectés à l'usage commun, utilisés dans et pour les parties communes, les parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés et les unités de garage - parties exclusives, sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente Déclaration;

12.2.4 Les salaires des employés et des personnes de services nécessaires à l'opération et à l'entretien de l'immeuble, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, les salaires des concierges de l'immeuble;

12.2.5 Les coûts des matériaux, de l'équipement et des effets mobiliers servant à l'entretien, au nettoyage, à la réparation et au remplacement des parties communes, ou utilisés généralement dans les parties communes;

12.2.6 Les honoraires professionnels payés à des conseillers juridiques, comptables, vérificateurs et autres professionnels dont les services peuvent être considérés nécessaires par les administrateurs;

12.2.7 Les primes d'assurance prévues aux présentes, les primes d'assurance-garantie (bond); et généralement les autres frais et charges déclarés communs par la loi, par la présente Déclaration ou par la décision des copropriétaires;

12.2.8 Les honoraires des administrateurs;

12.2.9 Le coût, en capital, intérêts, des emprunts nécessaires à la poursuite des buts communs et à l'exécution des devoirs des administrateurs, ainsi que le remboursement des dettes encourues par les administrateurs dans la poursuite des buts communs, à condition que ces emprunts aient été autorisés lorsqu'il le fallait; le tout sujet aux dispositions de la présente Déclaration;

12.2.10 Les contributions et taxes foncières, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même celles afférentes aux parties exclusives lorsque les autorités fiscales concernées ne les ont pas déjà réparties entre les divers copropriétaires;

12.2.11 Les fonds de réserve ordinaires et spéciaux stipulés au paragraphe 9.7 ci-dessus.

12.3 Administration financière

12.3.1 Budget

Lors de l'Assemblée générale des copropriétaires, les administrateurs soumettent aux copropriétaires le budget pour la prochaine année fiscale. Une fois que les copropriétaires ont approuvé le budget soumis à cette Assemblée, les administrateurs doivent faire parvenir à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui a dûment avisé les administrateurs de son intérêt, une copie de ce budget, auquel doit être annexé un avis de la redevance mensuelle devant être payée par le copropriétaire, (sauf les primes d'assurance requises pour lesquelles les administrateurs peuvent décider d'une seule imposition annuelle globale, à une date

qu'ils déterminent) - laquelle redevance correspond à la quote-part de la participation de chaque copropriétaire aux charges communes, en vertu du titre V des présentes.

Le budget doit comporter deux (2) postes principaux, soit: opérations courantes et fonds de réserve.

12.3.1.1 Opérations courantes: comprend toutes les dépenses normales d'entretien et de réparation devant être faites durant l'année fiscale, plus une allocation raisonnable pour les dépenses courantes et pour les imprévus pour lesquels on ne peut avoir recours au fonds de réserve; et,

12.3.1.2 Fonds de réserve: ordinaire ou spécial comprend les sommes accumulées tel que stipulé au paragraphe 9.7 ci-dessus.

12.3.2 Perception

À compter du 1er jour du mois suivant la réception des dits budget et avis, chaque copropriétaire doit payer aux administrateurs la somme stipulée dans l'avis accompagnant le budget et, par la suite, le 1er jour de chaque mois jusqu'à la fin de l'exercice financier. Le paiement doit être effectué selon les modalités prévues par les administrateurs.

En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser aux administrateurs les redevances établies par le budget de l'exercice précédent.

12.3.3 Budgets spéciaux

Si au cours d'un exercice financier, les administrateurs jugent que les prévisions budgétaires adoptées pour cet exercice sont insuffisantes pour couvrir les dépenses anticipées, alors les administrateurs peuvent préparer un budget spécial qui devra immédiatement être soumis à une assemblée générale spéciale des copropriétaires. Les administrateurs doivent préparer et faire parvenir aux copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires qui ont dûment dénoncé leur intérêt, une copie du budget révisé approuvé par l'assemblée spéciale des copropriétaires, auquel est annexé un avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de cet avis de nouvelle contribution, chaque copropriétaire doit verser aux administrateurs les redevances mensuelles révisées.

12.3.4 Recouvrement

Les dispositions de l'article 442 (k) du Code civil sont applicables au recouvrement des créances de toute nature des copropriétaires par les administrateurs, qu'il s'agisse d'un paiement provisionnel ou final, le copropriétaire étant également responsable pour tous les frais, accessoires, tant judiciaires qu'extrajudiciaires, causés par un retard du copropriétaire à faire ces paiements.

12.3.5 Indivision

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard des administrateurs, lesquels peuvent en conséquence exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Si une partie exclusive appartient indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont tenus conjointement et solidairement des charges vis-à-vis des administrateurs, lesquels peuvent, en conséquence exiger le paiement total de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

12.3.6 Dispositions générales applicables aux charges communes

12.3.6.1 Les sommes accumulées dans le ou les fonds de réserve et toutes les autres sommes perçues des copropriétaires doivent être déposées par les administrateurs auprès d'une banque à charte, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie ou doivent être investies selon les dispositions des articles 981 (o) et suivant du Code civil. Les intérêts sur chaque compte distinct serviront à augmenter chaque fonds. Tout autre investissement fait pour les copropriétaires, par les administrateurs, doit préalablement être approuvé par l'Assemblée des copropriétaires.

12.3.6.2 Lors de la vente de sa fraction, un copropriétaire ne peut exiger le remboursement de sa quote-part accumulée dans le fonds de réserve ou dans le fonds des charges communes; cette quote-part dans ces fonds deviendra la propriété de l'acquéreur de sa fraction. Par conséquent il reviendra au copropriétaire de faire les ajustements nécessaires avec cet acquéreur. Nonobstant ce qui précède, le copropriétaire vendeur reste obligé aux paiements de toutes ses dettes communes qui, au jour du transfert de propriété, étaient liquides et exigibles. Le copropriétaire vendeur ne peut exiger le remboursement, même partiel, des sommes payées d'avance ou à titre de paiement provisionnel. Le "copropriétaire acheteur" est responsable du paiement des dettes communes liquides et exigibles au jour du transfert de propriété. Nonobstant toute autre disposition des présentes, le

"copropriétaire vendeur" et le "copropriétaire acheteur" sont conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de division, de discussion ou de subrogation, de toute contribution due et impayée au jour du transfert de propriété.

Dans les 20 jours d'une demande à cet effet, les administrateurs doivent fournir à un copropriétaire et/ou créancier hypothécaire et/ou mandataire de ceux-ci un état de compte vérifié au premier jour du mois où cette demande leur est soumise, indiquant pour les fractions auxquelles ceux-ci sont intéressés:

12.3.6.2.1 Les arrérages des redevances impayées ou payables à ce jour, et les intérêts sur ces arrérages, frais judiciaires et accessoires extrajudiciaires, résultant de ces arrérages de redevance;

12.3.6.2.2 La quote-part accumulée dans le ou les fonds de réserve;

12.3.6.2.3 Le montant des redevances mensuelles et le jour où ces redevances mensuelles doivent être payées; et

12.3.6.2.4 Le détail des coûts de l'acquisition de parties communes ou des autres travaux autorisés par les copropriétaires et pour lesquels aucune redevance n'a encore été prévue dans un budget.

12.3.6.3 Droits des créanciers hypothécaires

En plus des autres droits qui leurs sont accordés par la loi, par la présente Déclaration ou par un acte de prêt, et sans restreindre ces droits, les créanciers hypothécaires d'une fraction ont également les droits suivants:

12.3.6.3.1 En cas de prise de possession d'une fraction par un premier créancier hypothécaire auquel un copropriétaire a spécifiquement, par Acte, cédé ses droits à la quote-part du fonds des charges communes afférentes à chaque fraction, alors cette quote-part du fonds des charges communes devient la propriété de ce créancier hypothécaire aussitôt que ce dernier devient légalement propriétaire de cette fraction;

12.3.6.3.2 À la demande d'un créancier hypothécaire d'une fraction, les administrateurs doivent fournir à ce créancier hypothécaire un état de compte indiquant toute somme ou redevance mensuelle, afférente à cette fraction, que ce copropriétaire est en défaut de payer depuis plus de trente (30) jours;

12.3.6.3.3 De plus, sur demande écrite du créancier hypothécaire d'une fraction, les administrateurs doivent faire parvenir à ce créancier hypothécaire une copie de tout avis de défaut de payer toute somme ou redevance mensuelle afférente à la fraction sur laquelle ce créancier hypothécaire a une hypothèque.

12.3.6.4 Les administrateurs doivent prendre les mesures nécessaires pour assurer le paiement des redevances mensuelles et de toutes les autres sommes devant être payées aux administrateurs par chaque copropriétaire.

12.3.6.5 Un privilège sur leurs fractions assure le paiement des sommes devant être payées aux administrateurs par les copropriétaires, ce privilège prend rang immédiatement après le privilège du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, dans les soixante (60) jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis ou bordereau sous forme d'affidavit, indiquant le montant de la

réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège. Ce privilège s'éteint, faute par les administrateurs de poursuivre le copropriétaire défaillant dans les trois (3) mois qui suivent la date de l'enregistrement et de mettre en cause le registrateur, afin de lui faire noter cette action à l'index aux immeubles. Tout administrateur peut valablement enregistrer ce privilège et en donner mainlevée. Le copropriétaire en défaut sera responsable des frais et accessoires, tant judiciaires qu'extrajudiciaires, résultant de cet enregistrement.

12.3.6.6 Les sommes dues en vertu des dispositions du titre XII des présentes, portent intérêt au profit des copropriétaires. Cet intérêt est fixé à un taux de 3% l'an de plus que le taux d'intérêt consenti de temps en temps aux Banques à Charte par la Banque du Canada.

12.3.6.7 Lorsqu'un copropriétaire est en défaut de payer ses redevances depuis plus de quinze (15) jours, les administrateurs ont, en plus des autres droits et privilèges qui leurs sont accordés par la loi et par la présente Déclaration, le droit d'instituer des procédures judiciaires pour en assurer le remboursement. Le coût de ces procédures judiciaires, y compris les frais d'avocats judiciaires et extrajudiciaires, sont ajoutés aux sommes devant être payées par ce propriétaire. L'institution de procédures judiciaires ne préjudicie en aucune façon aux autres droits et privilèges assurant le remboursement de ces sommes et ceux-ci peuvent en tout temps être cumulés.

Toutefois, lorsque le créancier hypothécaire a acquis la propriété, soit au moyen de l'exercice d'une clause de dation en paiement ou suite à une vente par shérif, il ne sera pas tenu, ni son successeur, de payer les mensualités en retard des charges communes non payées par le copropriétaire qui a délaissé sa fraction.

12.3.6.8 Dès l' enregistrement de la présente Déclaration, la Déclarante devra payer la quote-part des charges communes attribuées à chacune des fractions non vendues. Au fur et à mesure des ventes des dites fractions, la Déclarante sera libérée, pour le futur, des dites charges communes à l'exception du déficit d'opération pour la 1ère année tel que susdit.

12.3.7 Les administrateurs doivent investir, pour une période n'excédant pas douze (12) mois, l'argent accumulé au compte de réserve auprès d'une banque à charte, une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie, membre de l' Assurance de dépôt du Québec ou du Canada, le tout conformément aux dispositions de l' article 981 (o) du Code civil. Les intérêts gagnés sur cet investissement doivent être conservés par les administrateurs pour augmenter le compte de réserve. Tout autre investissement que les administrateurs voudraient faire doit être approuvé par les copropriétaires.

TITRE XIII
ASSURANCES

13.1 Par les administrateurs

Les administrateurs doivent souscrire et maintenir en vigueur les assurances suivantes, et ils peuvent à ces fins, souscrire plusieurs polices d'assurance:

13.1.1 Une assurance contre l'incendie et les risques multiples et toute autre assurance considérée nécessaire par les administrateurs, aux fins d'assurer la pleine valeur de remplacement sans amortissement, déduction ni dépréciation de:

13.1.1.1 Toutes les parties communes, et,

13.1.1.2 Tous les biens mobiliers acquis par les administrateurs au nom des copropriétaires, aux fins communes;

13.1.2 Une assurance contre l'incendie et les risques multiples ainsi que toute autre assurance considérée nécessaire pour assurer la pleine valeur de remplacement, sans déduction ni dépréciation, de toutes les parties exclusives y compris toutes les améliorations apportées à ces parties exclusives par la Déclarante, conformément aux plans et devis descriptifs des architectes, et ce nonobstant le fait que certaines améliorations ont été faites après l'enregistrement de la présente Déclaration, mais à l'exclusion des améliorations faites par les copropriétaires de ces parties exclusives.

13.1.3 Les polices d'assurance requises par les paragraphes 13.1.1 et 13.1.2 qui précèdent doivent assurer les intérêts des copropriétaires et des administrateurs, avec souscription en faveur des créanciers hypothécaires s'il y a lieu, lesquelles souscriptions sont sujettes aux dispositions des présentes. Toute police d'assurance contractée par les administrateurs doit contenir les dispositions suivantes:

13.1.3.1 Une renonciation à toute subrogation à l'encontre des administrateurs, concierges, agents, employés, préposés et commettants, copropriétaire d'une partie exclusive, sauf en cas de fraude ou incendie volontaire.

13.1.3.2 Une stipulation prévenant la résiliation ou la modification substantielle des polices d'assurance par les assureurs, sans avis préalable écrit d'au moins quarante-cinq (45) jours, aux administrateurs et aux créanciers hypothécaires selon leurs intérêts.

13.1.3.3 Une renonciation par l'assureur à toute exception ou défense basée sur la co-assurance ou sur l'annulation d'une police à cause des faits, actes et omissions des assurés ou de toute violation statutaire, acte illégal ou irrégulier des administrateurs ou des copropriétaires.

13.1.3.4 Une clause à l'effet qu'une couverture de cette police ne peut être mise en contribution avec une autre assurance qui pourrait avoir été souscrite par un copropriétaire ou un créancier hypothécaire, cette dernière n'étant que supplémentaire.

13.1.4 Une assurance couvrant tous les aspects de la responsabilité civile aux fins d'assurer la responsabilité des copropriétaires et des administrateurs; la limite de la couverture sera déterminée par les administrateurs mais elle ne pourra en aucun cas être inférieure à un million (\$1,000,000.00) de dollars. Cette police doit également contenir une clause de renonciation à tout droit de subrogation à l'encontre des administrateurs, concierges, mandataires, employés, préposés et commettants, copropriétaires et/ou membres de la famille d'un copropriétaire d'une partie exclusive.

13.2 Dispositions générales

13.2.1 Avant d'obtenir un renouvellement de police ou une police de remplacement des polices d'assurance prévues au titre XIII des présentes ainsi qu'à tout autre moment déterminé par les administrateurs, ceux-ci doivent obtenir d'un évaluateur indépendant qualifié, une évaluation de la pleine valeur de remplacement de l'immeuble, ceci afin de déterminer le montant d'assurance qui doit être souscrit aux termes du titre XIII des présentes. Le coût de cette évaluation est une charge commune; l'évaluation devrait être, dans toute éventualité, révisée au moins tous les cinq (5) ans.

13.2.2 Lorsque l'immeuble doit être réparé, l'assureur doit le réparer conformément aux dispositions de la présente Déclaration et, une fois les travaux terminés, les administrateurs peuvent donner à l'assureur une quittance pour les travaux exécutés. Dans tous les autres cas de sinistre, les administrateurs agissant en leur nom et en qualité de mandataires des copropriétaires, ont le droit exclusif d'évaluer le montant de la perte pour régler toute réclamation produite en vertu des polices d'assurance souscrites par les administrateurs, et pour donner toute quittance

qui peut être requise. Tout réclamant, y compris le copropriétaire d'une partie exclusive endommagée, est lié par l'évaluation des administrateurs.

13.2.3 Aucune hypothèque ne peut être consentie sur une fraction si, aux termes du contrat constituant cette hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent pas à la priorité des dispositions de la présente Déclaration quant au paiement des indemnités d'assurance et quant à la décision de réparer ou reconstruire après un sinistre. A cet effet, le créancier hypothécaire doit renoncer à l'application de toute disposition statutaire ou conventionnelle lui donnant le droit de recevoir et d'appliquer en réduction de sa créance, les indemnités payables en vertu des polices d'assurance. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver les créanciers hypothécaires de leurs droits d'exercer les droits de vote du copropriétaire débiteur pour décider si la réparation ou la reconstruction doit avoir lieu, si ces droits lui sont accordés par l'acte qui constate l'hypothèque. La présente disposition ne doit pas non plus être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire de son droit de recevoir les indemnités d'assurance au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

13.2.4 Un certificat d'assurance doit être émis aussitôt que possible à chaque copropriétaire et/ou créancier hypothécaire. Un certificat de renouvellement d'assurance ou un certificat de nouvelle assurance doit être émis à chaque copropriétaire et/ou créancier hypothécaire au plus tard 10 jours après la date d'expiration d'une police d'assurance. L'original de la police d'assurance doit être conservé par les administrateurs à leurs bureaux et ceux-ci doivent en permettre l'inspection par un copropriétaire et/ou créancier hypothécaire, sur préavis raisonnable de ceux-ci. Sur demande d'un créancier hypothécaire détenant une première hypothèque sur la majorité des parties exclusives, les administrateurs

doivent remettre à celui-ci l'original de la police d'assurance, en tel cas, les administrateurs conserveront une copie de cette police à leurs bureaux.

13.2.5 Aucun assuré, sauf les administrateurs, n'a le droit d'amender les polices d'assurance souscrites par les administrateurs.

13.2.6 En cas de sinistre, les administrateurs doivent, dans les 10 jours de ce sinistre, aviser les créanciers hypothécaires d'une partie exclusive des dommages qui ont été causés à cette partie exclusive par le sinistre et qui feront l'objet d'une réclamation en vertu des polices d'assurance. Cet avis doit préciser la nature et le montant approximatif des dommages.

13.3 Versement des indemnités

13.3.1 Fiduciaire:

En cas de sinistre, le créancier hypothécaire (ou la Compagnie de Fiducie - Trust Company qu'il désigne) qui détient cinquante pour cent (50%) ou plus de toutes les créances hypothécaires de premier rang enregistrées contre l'immeuble au moment du sinistre est constitué fiduciaire des copropriétaires pour recevoir les indemnités payables en vertu des polices d'assurance. Si aucun créancier hypothécaire ne détient 50% des créances hypothécaires de premier rang enregistrées contre l'immeuble au moment du sinistre, alors le fiduciaire est nommé par tous les créanciers hypothécaires détenant le premier rang des hypothèques sur l'immeuble; à ces fins, les premiers créanciers hypothécaires se réuniront en assemblée et chaque premier créancier hypothécaire d'une partie exclusive aura droit à un vote pour chaque hypothèque. Le fiduciaire choisi dans ce dernier cas

devra être une compagnie de fiducie (Trust Company) dûment autorisée à faire affaires dans la Province de Québec.

13.3.2 Si, à la suite d'un sinistre, l'immeuble n'est pas réparé ou reconstruit, alors, sur réception d'un certificat émis par les administrateurs, certifiant la fin de la copropriété de l'immeuble en vertu des articles 442 (m) et 442 (o) du Code Civil de la Province de Québec, les assureurs de la copropriété doivent verser toutes les indemnités d'assurance au fiduciaire nommé aux termes du paragraphe précédent, et ce fiduciaire conservera ces indemnités en fidéicomis pour les copropriétaires et créanciers hypothécaires, pour leur être distribuées selon leurs intérêts, en proportion de la valeur de leurs fractions.

13.3.3 Si l'immeuble doit être réparé ou reconstruit, alors les assureurs devront, sur instructions des administrateurs, procéder à la reconstruction et à la réparation, sans délai, de tous les dommages causés par le sinistre, et les assureurs devront terminer les travaux aussitôt que possible. L'assureur doit employer une main d'oeuvre compétente, ainsi que des matériaux semblables et de qualité égale à celle des matériaux qui existaient avant le sinistre.

13.3.4 Si l'immeuble doit être réparé ou reconstruit, et si l'assureur refuse d'assumer ses obligations et d'effectuer les réparations et reconstructions prévues aux présentes, alors, cet assureur doit verser les indemnités d'assurance au fiduciaire et ce dernier conservera ces sommes en fidéicomis. Les administrateurs procéderont alors à la reconstruction et à la réparation des dommages causés par le sinistre et ils devront s'assurer que les travaux soient terminés le plus tôt possible; le fiduciaire versera les sommes aux administrateurs à mesure que celles-ci seront requises par la progression des travaux de réparation et de reconstruction effectués à

la satisfaction du fiduciaire, et selon les exigences qu'il pourra requérir.

13.4 Assurance du copropriétaire

13.4.1 Il est de la responsabilité de chaque copropriétaire d'assurer à leur pleine valeur les améliorations et les additions qu'il a faites à sa partie exclusive ainsi que ses effets personnels, meubles meublants, éléments de décoration et accessoires situés dans sa partie exclusive et/ou dans les parties communes. Ces polices d'assurance doivent contenir une clause par laquelle les assureurs renoncent à toute subrogation en leur faveur contre les administrateurs, concierges, mandataires, préposés et serviteurs, et contre les autres copropriétaires ou les membres de leurs familles, sauf en cas de fraude ou d'incendie volontaire. Cette police d'assurance doit être souscrite auprès de l'assureur qui fournit les assurances prévues au paragraphe 13.1.2 des présentes, à condition que les taux offerts par cet assureur soient compétitifs.

13.4.2 Il relève de la responsabilité de chaque copropriétaire de souscrire et de maintenir en vigueur une assurance responsabilité couvrant tous les aspects de sa responsabilité civile qui ne sont pas couverts par les polices d'assurance souscrites par les administrateurs. Cette police d'assurance doit être contractée auprès de l'assureur qui fournit les assurances prévues au paragraphe 13.1.4 des présentes, à condition que les taux offerts par cet assureur soient compétitifs.

13.4.3 Il est interdit à un copropriétaire de souscrire une police d'assurance, couvrant sa partie exclusive, qui ne soit pas conforme aux dispositions du titre XIII des présentes, à moins qu'il n'ait préalablement obtenu le consentement écrit des administrateurs, lesquels ne peuvent arbitrairement retenir ce consentement.

TITRE XIV
INDEMNISATION

14.1 Par les copropriétaires

Chaque copropriétaire doit indemniser et tenir quitte de toute responsabilité les administrateurs et les autres copropriétaires pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre, que les administrateurs ou autres copropriétaires peuvent souffrir ou encourir résultant de ou causé par tout acte ou omission de ce premier copropriétaire, sa famille ou tout autre membre de celle-ci, par tout autre occupant de sa partie exclusive ou par tout invité ou visiteur de ce copropriétaire, relativement aux parties communes et/ou aux parties communes réservées, sauf en ce qui a trait à toute perte, coût, dommage, blessure ou autre causé par un assuré (tel que défini dans la police d'assurance des administrateurs) et pour lequel cas les administrateurs sont assurés.

Toute somme devant être payée par un copropriétaire aux administrateurs, à la suite du paragraphe 14.1 des présentes, comprend les frais de collection et honoraires légaux encourus par les administrateurs pour collecter ces sommes d'argent, et ces sommes portent intérêt tel que stipulé à la clause d'intérêt des présentes.

Les administrateurs peuvent également récupérer ces sommes par versements mensuels qu'ils déterminent, lesquels versements mensuels seront additionnés aux charges communes payables mensuellement de ce copropriétaire, d'un avis des administrateurs à cet effet. Toute somme payable, en vertu du paragraphe 14.1 des présentes, est considérée comme une contribution aux charges communes mensuelles et elle est recouvrable comme telle.

Le tout portant intérêt à compter de la date de défaut, à un taux annuel variable équivalent au taux préférentiel de l'institution financière où seront alors ouverts les comptes de la copropriété, en vigueur le premier jour de chaque mois (ci-après appelé le taux de base) majoré de trois pour cent (3%) à titre de taux fixe complémentaire, calculé sur une base mensuelle. Le taux d'intérêt payable sera modifié, s'il y a lieu, le premier jour de chaque mois pour équivaloir au taux de base en vigueur à cette date, majoré du taux fixe complémentaire.

14.2 Les administrateurs doivent indemniser le copropriétaire d'une partie exclusive, un préposé ou serviteur, un invité ou toute personne se rendant à la partie exclusive de ce copropriétaire de tout coût, perte, dommage, blessure, ou responsabilité quelconque découlant de ou causé par la négligence, faute des administrateurs, concierges, mandataires, serviteurs, employés et contractants indépendants; les administrateurs doivent indemniser tout copropriétaire pour tout dommage causé à sa partie exclusive, résultant principalement de l'entretien ou de la réparation des parties communes par les administrateurs; le tout à condition que, nonobstant toute disposition précédente, chaque copropriétaire limite sa réclamation aux indemnités reçues par les administrateurs en vertu de la police d'assurance qui couvre la responsabilité civile.

TITRE XV

DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE

- DOMMAGES -

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, les administrateurs et les assureurs de la copropriété doivent obtenir le plus tôt possible au moins deux (2) soumissions établissant les coûts de la réparation ou de la reconstruction complète de l'immeuble.

Aux fins de la présente Déclaration, la "destruction totale ou partielle de l'immeuble" signifie la destruction totale ou partielle de l'immeuble sans prendre en considération les améliorations et les additions faites par les copropriétaires à leurs parties exclusives.

Aux fins de la présente Déclaration et de l'administration de ce projet de copropriété, le mot "sinistre" utilisé à l'alinéa (4) de l'article 442 (f) du Code Civil de la Province de Québec ne s'applique pas en cas de sinistre nécessitant des réparations ou une reconstruction dont le coût est inférieur à 10% de la valeur de l'édifice avant le sinistre.

Aux fins de la présente Déclaration et de l'administration de la copropriété, les mots "destruction totale ou partielle" utilisés à l'article 442 (m) du Code Civil de la Province de Québec, signifient la destruction totale ou partielle lorsque le coût des réparations ou de la reconstruction excède 10% de la valeur totale de l'édifice avant le sinistre. Conséquemment, l'article 442 (m) du Code Civil de la Province de Québec ne s'applique pas en cas de destruction totale ou partielle de l'édifice lorsque le coût des réparations ou de la reconstruction de l'édifice est inférieur à 10% de la valeur totale de l'édifice avant le sinistre, alors, les administrateurs donneront immédiatement instructions aux assureurs de procéder à la reconstruction et aux réparations conformément à la section ASSURANCE de la présente Déclaration de copropriété; le tout sans que le vote de l'Assemblée des

copropriétaires soit requis. L'assureur devra alors procéder immédiatement aux réparations et à la reconstruction.

TITRE XVI

FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

16.1 En cas de destruction totale ou partielle de l'édifice, et lorsque le coût des réparations ou de la reconstruction excède 10% de la valeur totale de l'édifice avant le sinistre, conformément au titre XV des présentes, si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les quatre-vingt-dix (90) jours, ou si une décision de ne pas reconstruire est prise, alors, les administrateurs enregistrent un avis mettant fin à la copropriété et les droits de copropriété sont liquidés par la répartition entre les copropriétaires et les créanciers hypothécaires du produit net de la vente de l'immeuble, des indemnités reçues en vertu des polices d'assurance souscrites par les administrateurs et des sommes contenues dans le fonds de réserve, selon leurs intérêts, en proportion de la valeur des fractions respectives et après déduction de tout montant dû aux administrateurs; le tout conformément aux dispositions du paragraphe 16.3 qui suit.

16.2 Il peut également être mis fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente Déclaration, au moyen d'un avis enregistré qui doit être signé par tous les copropriétaires et accompagné du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur la totalité ou sur une partie de l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés. Cet avis doit être enregistré par dépôt, de la même manière que la Déclaration de copropriété.

16.3 Les dispositions de la loi sur la licitation et sur le partage judiciaire des biens communs s'appliquent à la liquidation des droits de copropriété depuis le jour de l'enregistrement de l'avis mentionné aux paragraphes 16.1 et 16.2, ou depuis l'expiration du délai de 90 jours mentionné au paragraphe 16.1 du présent titre.

TITRE XVII

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

17.1 Droits d'entrée

17.1.1 Les administrateurs, les assureurs d'une partie de l'immeuble, leurs agents ou toute personne autorisée par les administrateurs, ont le droit de visiter les parties exclusives et les parties réservées à l'usage d'un seul copropriétaire par la présente Déclaration, à toute heure raisonnable, en donnant un préavis raisonnable au copropriétaire concerné; le tout afin de permettre à ceux-ci d'inspecter les lieux, d'évaluer un sinistre, de faire les réparations nécessaires, de remédier à toute violation d'une clause des polices d'assurance, de corriger un état de faits qui pourrait occasionner des dommages à l'immeuble ou pour assurer l'exécution des devoirs des administrateurs.

17.1.2 En cas d'urgence, les administrateurs ou leurs agents autorisés ont libre accès aux parties exclusives et aux parties communes (y compris les parties exclusives réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé) afin de réparer ces parties exclusives et communes ou afin de corriger un état de faits qui pourrait occasionner des dommages à l'immeuble. Les administrateurs et leurs agents autorisés ont entière discrétion pour décider s'il y a urgence.

17.1.3 En l'absence d'un copropriétaire, les administrateurs et leurs agents autorisés ont libre accès à ses parties exclusives et aux parties communes réservées à son usage exclusif par la présente Déclaration, aux fins prévues aux paragraphes 17.1.1 et 17.1.2 qui précèdent, sans pour autant se rendre passibles de poursuites civiles ou pénales, sauf s'ils agissent négligemment.

17.1.4 Sauf disposition contraire dans la présente Déclaration, les droits et pouvoirs accordés aux administrateurs, aux assureurs ou aux agents autorisés de ceux-ci, ne leur imposent aucun devoir ni aucune responsabilité pour l'entretien des parties exclusives ou communes - exclusives concernées.

17.2 Enregistrement

Tous les copropriétaires présents et futurs, locataires et occupants des parties exclusives, les membres de leur famille, leurs invités et les personnes se rendant à leur partie exclusive, doivent respecter les dispositions de la loi, de la présente Déclaration et des règlements adoptés en vertu de la présente Déclaration de copropriété.

L'achat, la location ou l'occupation d'une partie exclusive emporte l'entière adhésion et l'acceptation par ce copropriétaire, locataire ou occupant, de chaque disposition de la loi, de la présente Déclaration et des règlements adoptés en vertu de la présente Déclaration et chacune de ces dispositions est réputée être une convention attachée à la propriété de cette partie exclusive et elle lie toute personne détenant ou obtenant un titre ou un intérêt sur cette partie exclusive et, chacune de ces dispositions est réputée stipulée au long dans chaque acte de vente, location ou occupation.

17.3 Nullité

Chaque disposition de la présente Déclaration est indépendante et distincte des autres dispositions. Le fait que l'une des dispositions de la présente Déclaration soit nulle ou inapplicable, en tout ou en partie, n'affecte en rien la validité, l'application et l'effet des autres dispositions de la Déclaration qui continueront d'avoir pleine force et effet comme si la disposition nulle n'avait jamais été stipulée dans la Déclaration.

17.4 Renonciation

Le défaut d'instituer des procédures pour assurer l'application d'une des dispositions de la loi, de la présente Déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la présente Déclaration, ne doit pas être interprété comme une renonciation à cette disposition ou au droit d'appliquer les termes de cette disposition et ce malgré le nombre des violations de la dite disposition.

17.5 Conflits

En cas de conflits entre les dispositions de la loi, de la Déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la Déclaration, les dispositions de la loi doivent prévaloir; sujet aux dispositions de la loi, les dispositions de la Déclaration doivent prévaloir; sujet aux dispositions de la loi et de la Déclaration, les règlements adoptés en vertu de la Déclaration doivent prévaloir. Les règlements adoptés par les administrateurs ne sont valides que dans la mesure où ils n'entrent pas en conflit avec les dispositions de la loi, de la Déclaration ou des règlements adoptés par les copropriétaires en vertu de la Déclaration.

17.6 Transfert de propriété

La Déclaration de copropriété et ses modifications qui ont été dûment enregistrées à la date où est exécuté un acte constatant le transfert de propriété d'une partie exclusive, doivent être, préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse de la Déclaration doit être portée à l'acte et l'acquéreur doit assumer dans l'acte toutes les obligations du disposant en vertu de la Déclaration de copropriété. Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent non seulement aux transferts qui portent sur le droit de propriété mais encore à ceux qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nu-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

17.7 Interprétation

Aux fins de la présente Déclaration: Les annexes et préambules font parties de la Déclaration et servent à en expliquer l'objet et la portée. Chaque disposition de la présente Déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la présente Déclaration doivent recevoir une interprétation large et libérale qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leur véritable sens, esprit et fins. Quelque soit le temps du verbe employé dans une disposition, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose "sera" faite ou "doit" être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose "pourra" ou "peut" être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non. Si le délai fixé pour l'accomplissement d'une chose expire

un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant. Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le droit de nomination à un poste ou fonction comporte celui de destitution. Le mot personne comprend les corporations, compagnies, sociétés, et tout groupe de personnes et s'étend aux héritiers et représentants légaux à moins que le contexte ou les circonstances particulières du cas ne s'y opposent.

17.8 Servitude par destination de père de famille

La déclarante par les présentes crée et constitue, par destination de père de famille et à titre de copropriétaire, une servitude réelle et perpétuelle de droit de vues afin de légaliser toutes les vues, ouvertures ou saillies illégales pouvant exister entre les parties exclusives décrites aux présentes et/ou entre les parties communes décrites aux présentes, ainsi qu'une servitude réciproque, réelle et perpétuelle de droit de passage, afin de donner accès, pour fins d'entretien seulement, à chaque copropriétaire à toutes ses parties communes dont l'usage exclusif lui est réservé, le tout contre et en faveur de chacune des parties exclusives et parties communes décrites aux présentes, l'assiette de la dite servitude de droit de passage étant composé de la totalité des parties communes décrites aux présentes et représentant le sol.

17.9 Langue de communication

Tous les avis et toutes les communications par les administrateurs aux copropriétaires se font en français, mais peuvent être adressés en anglais aux copropriétaires qui ont indiqué telle préférence par avis écrit à cet effet aux administrateurs. Les copropriétaires peuvent communiquer avec les administrateurs et officiers en français ou en anglais, à leur choix.