

Numéro inscription : 172 384

Circ. foncière : Stanstead

DHM de présentation :

Registre des mentions

NP 1687

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE
Le vingt-six août;

Devant Me YVES PRÉVOST, notaire à
Montréal, Québec;

COMPARAISSENT:

CLUB AZUR VILLAGE HÔTELIER INC., une
corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les
Compagnies du Québec, ayant son siège social au 81,
Desjardins, Route Rurale numéro 4, Magog, Québec, agissant et
représentée par Serge Bouchard, président, ----- dûment
autorisé aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare,
laquelle agit aux présentes tant en sa qualité de
copropriétaire que comme administrateur de la copropriété
faisant l'objet des présentes tel qu'il appert d'un acte de
nomination reçu par le notaire soussigné le vingt-huit juillet
-----mil neuf cent quatre-vingt-douze, sous le
numéro 1791 --de son répertoire;

Ci-après nommée les "copropriétaires"
ou les "propriétaires" ou "l'adminis-
trateur", selon les circonstances

Les copropriétaires ou les proprié-
taires, et l'administrateur étant ci-
après parfois collectivement nommés
les "comparants"

LESQUELS font les déclarations suivantes au
notaire soussigné, à savoir:

- 1. Les copropriétaires sont les propriétaires enregis-
trés des immeubles suivants, savoir:

DÉSIGNATION

Une propriété immobilière tenue en copropriété,
située dans la Municipalité du Canton de Magog, Québec,



1006568843

Division d'Enregistrement - STANSTEAD
Je certifie que ce document a été enregistré
Ce 1992-09--8 - 10:15
année mois jour heure minute
sous le numéro 172384
[Signature]
Registreur

connue comme étant le pavillon 120 du projet hôtelier géré actuellement par CLUB AZUR VILLAGE HÔTELIER INC., laquelle propriété est connue et désignée comme étant composée:

- 1) des appartements, parties exclusives, connus et désignés comme étant les lots CENT UN, CENT DEUX, DEUX CENT UN, DEUX CENT DEUX, DEUX CENT TROIS et DEUX CENT QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire TRENTE-TROIS (33-101, -102, -201, -202, -203 et -204) du Rang XVI du Canton de Bolton, du cadastre officiel du Canton de Magog; et
- ii) des parties communes connues et désignées comme étant les lots UN et DEUX de la subdivision officielle dudit lot originaire TRENTE-TROIS du Rang XVI (33-1 et -2 R. 16) dudit cadastre officiel.

Lesquels appartements font partie du bâtiment (ci-après appelé le "bâtiment", "l'édifice" ou la "bâtisse") situé au 82, rue Desjardins dans la Municipalité du Canton de Magog, Québec;

Lesdits appartements et ledit bâtiment étant ci-après parfois collectivement appelés "l'immeuble"

2. Que les copropriétaires désirent et ont l'intention de continuer à détenir l'immeuble en copropriété divise, conformément aux articles 441(b) et suivants du Code civil du Bas-Canada (ci-après aux fins des présentes désigné comme étant le "Code civil"), de façon à ce que ladite propriété soit régie et règlementée par ces articles, par la déclaration de copropriété originale reçue par S. Beauchamp, notaire, le vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf, et enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Stanstead sous le numéro 157180 (la "Déclaration Initiale"), telle qu'amendée par un acte reçu par Y. Prévost, notaire, le dix-huit juin mil neuf cent quatre-vingt-onze, et enregistré audit bureau d'enregistrement sous le numéro 167104, telle qu'amendée ci-après, et telle qu'amendée de temps à autre de la façon prévue aux présentes et par les règlements adoptés sous l'empire des présentes; la Déclaration Initiale et tous les amendements qui y ont été ou y seront apportés, notamment aux termes des présentes, étant ci-après collectivement appelés la "Déclaration";

3. Que les comparants désirent apporter des modifications à la Déclaration Initiale, et qu'en raison des nombreux changements devant y être apportés, les comparants

jugent qu'afin de faciliter la meilleure compréhension de la Déclaration, ils désirent la reproduire dans son ensemble, telle qu'amendée, les dispositions antérieures de la Déclaration Initiale, telle qu'elle a pu être amendée jusqu'à ce jour, le cas échéant, devant avoir plein et entier effet jusqu'à la date des présentes, le présent acte n'ayant pas pour but de créer de nouveau la copropriété mais strictement d'apporter des modifications et des précisions à la Déclaration Initiale, telle qu'elle a pu être amendée jusqu'à ce jour, le cas échéant.

CES DÉCLARATIONS FAITES, IL EST ÉTABLI ET CONVENU
CE QUI SUIT:

I - CONFIRMATION DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

1.1 a) Confirmation: Les comparants, par les présentes, confirment l'assujettissement de l'immeuble aux dispositions des articles 441(b) et suivants du Code civil, celui-ci constituant une copropriété divise;

b) Affaïssement: Les droits et obligations des copropriétaires donnés ou imposés par les présentes ou par la Loi, ne seront pas modifiés par l'affaïssement normal ou le déplacement normal de la structure de la bâtisse;

1.2 L'immeuble doit être utilisé à des fins de condo-hôtel ou résidentielles. Rien de ce qui précède ne devra être interprété comme empêchant un copropriétaire de louer lui-même son Unité aux fins ci-dessus mentionnées. Toute utilisation de l'immeuble à des fins autres que celles ci-dessus spécifiées devra être déterminée par une résolution unanime des copropriétaires.

1.3 Les copropriétaires sont propriétaires de l'immeuble de la façon ci-dessus établie, lequel est sujet aux hypothèques consenties en faveur de LA COMPAGNIE SHERBROOKE TRUST aux termes d'actes dûment enregistrés audit bureau d'enregistrement.

1.3.1 Servitudes: Lors de la signature de la Déclaration Initiale, l'immeuble était affecté par les servitudes suivantes, savoir:

- Servitude de droit de passage affectant les lots 6A et 6B du Canton de Bolton du cadastre officiel du Canton de Magog, créée aux termes d'un acte enregistré audit bureau d'enregistrement sous le numéro 71221;
- Servitude de droit de passage sur le lot 7D-40, Rang 15 dudit cadastre, ainsi qu'un droit de stationnement sur les lots 6A-2 et 6A-3, Rang 16 dudit cadastre, aux termes d'un acte enregistré audit bureau d'enregistrement sous le numéro 101010;
- Servitude de non élévation, de construction ou installation supérieure à une certaine hauteur reçue par C. Pomerleau, notaire, le deux octobre mil neuf cent quatre-vingt-six, et enregistré audit bureau d'enregistrement sous le numéro 143465.

II - DÉSIGNATION ET BORNES

2.1 Parties exclusives (Unités):

2.1.1 Désignation: Les parties exclusives (ci-après appelées les "Unités") sont par les présentes identifiées comme étant celles ci-après décrites, savoir:

Les lots CENT UN, CENT DEUX, DEUX CENT UN, DEUX CENT DEUX, DEUX CENT TROIS et DEUX CENT QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire TRENTE-TROIS (33-101, -102, -201, -202, -203 et -204) du Rang XVI du Canton de Bolton, du cadastre officiel du Canton de Magog, division d'enregistrement de Stanstead;

2.1.2 Bornes des Unités: Les bornes de chaque unité sont données au cadastre officiel de l'immeuble. À titre indicatif, les Unités sont constituées des éléments qui se trouvent à l'intérieur des bornes suivantes:

2.1.2.1 Horizontalement: Pour chacune de leurs surfaces inférieures, par la face du haut du plancher de bois et de béton (étant entendu que les carrelages, les dalles et tout autre revêtement font partie des Unités quelle que soit la façon dont ils sont fixés au plancher de béton et de bois), et pour chacune de leurs surfaces supérieures, par la face du bas du plafond de bois et de béton (étant entendu que tout plâtre ou autre revêtement, de même que tout plafond suspendu ou autre faux plafond, font partie des Unités quelle que soit la façon dont ils sont fixés au plafond de bois). La

totalité des planchers et plafonds de bois et de béton sont des parties communes;

2.1.2.2 Verticalement: Pour ce qui est des endroits où le plâtre, gypse ou tout autre revêtement est posé et fixé sur la face intérieure des murs formés de béton et de bois, de lattes, grilles ou autres matériaux séparant une Unité d'autres Unités ou de parties communes, la borne est constituée par la face extérieure de ces matériaux destinés à recevoir le plâtre, le gypse ou tout autre revêtement faisant partie des Unités tel que susdits. Relativement aux portes, fenêtres et foyers situés sur le périmètre de l'Unité, la borne est constituée par le prolongement de la face extérieure de la feuille de placoplâtre du mur contigu;

2.1.3 Ce qui est compris dans les Unités: Sans autrement limiter la généralité de ce qui précède ou de ce qui est prévu par la Déclaration ou au cadastre officiel de l'immeuble, sont inclus dans les Unités, les cloisons intérieures (à l'exception des matériaux faisant partie des murs soutien ou de charge et à l'exception de ce qui pourrait être indiqué autrement au cadastre officiel de l'immeuble), de même que les portes (sous réserve de ce qui est ci-haut prévu quant aux portes situées sur le périmètre extérieur des Unités), les foyers, le filage électrique intérieur, les équipements de chauffage et ventilation et les lignes de plomberie à l'usage exclusif et desservant uniquement une Unité, et, de façon générale, toutes les faces inférieures et tout ce qui se trouve à l'intérieur des bornes ci-haut décrites;

La présente énumération n'est faite qu'à titre d'exemple seulement et ne doit pas avoir pour effet de limiter la nature ou le nombre d'éléments compris dans la définition des Unités;

2.2 Parties communes:

2.2.1 Désignation: Les parties communes sont par les présentes identifiées comme étant celles ci-après décrites, à savoir:

2.2.1.1 Le lot UN de la subdivision officielle du lot originaire TRENTE-TROIS (33-1) du Rang XVI (Rang 16) du Canton de Bolton, du cadastre officiel du Canton de Magog; comprenant la totalité des parties communes situées à l'extérieur de l'édifice et servant à l'usage des espaces verts et stationnements;

2.2.1.2 Le lot DEUX de la subdivision officielle du lot

originaires TRENTE-TROIS (33-2) du Rang XVI (Rang 16) dudit cadastre, comprenant la totalité des parties communes situées dans ladite bâtisse et servant à son usage exclusif tel que le tout se trouve dans son état actuel avec et sujet à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes de quelque nature que ce soit;

Nonobstant les dispositions de la Déclaration Initiale quant à la désignation des parties communes, les dispositions contenues aux articles 2.2.1.1 et 2.2.1.2 du présent acte sont présumées avoir été incluses dans la Déclaration Initiale, laquelle doit être corrigée, le cas échéant, afin de tenir compte de telle inclusion;

2.2.2 Sans limiter la généralité de ce qui précède ou de ce qui est prévu par ailleurs à la Déclaration, et sans en limiter la nature ou le nombre d'éléments compris dans la définition des parties communes, sont inclus dans les parties communes:

2.2.2.1 Tous les corridors, vestibules, escaliers (sauf tel qu'autrement prévu spécifiquement par ailleurs dans les présentes), couloirs et, généralement, tous les passages permettant d'aller et venir dans l'édifice ou d'y entrer ou d'en sortir de même que les balcons donnant sur la face arrière de l'édifice;

2.2.2.2 Les espaces de stationnement extérieurs pour les véhicules automobiles. Sur adoption d'une résolution à la majorité des copropriétaires, l'administrateur pourra édicter des règlements et prendre les mesures appropriées afin d'allouer à chaque Unité un ou des espaces de stationnement exclusifs;

2.2.2.3 Tous les meubles meublant et autres effets mobiliers achetés par l'administrateur pour l'usage, l'entretien et l'opération des parties communes, tels qu'ils peuvent être remplacés de temps à autre;

2.2.2.4 Toutes les colonnes de support, qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur des parties exclusives;

2.2.2.5 Les fondations, colonnes, supports, poutres, traverses, murs de charge ou de soutien, toitures, membranes isolantes, entrées et sorties de l'édifice, les murs de division entre les Unités à l'extérieur des bornes ci-haut décrites, cheminées, les espaces verts et jardins, trottoirs,

passages, installations des services centralisés d'électricité, d'éclairage, d'eau chaude et froide, de chauffage, ainsi que des autres services publics (incluant tuyaux, conduits, fils et câbles utilisés relativement à ces items, qu'ils soient situés dans des parties communes ou dans des Unités (sujet toutefois à toute autre définition plus précise contenue par ailleurs dans la Déclaration), réservoirs, pompes, moteurs, ventilateurs, compresseurs, conduits, gicleurs et, en général, tous les appareils et toutes les installations existant pour l'usage commun, toutes les facilités communes prévues dans la Déclaration et toutes les autres parties de l'immeuble qui sont nécessaires ou utiles à l'existence, l'entretien et la sécurité de l'ensemble de l'immeuble et pour le bien-être de ses occupants incluant finalement toute autre partie désignée comme partie commune du cadastre officiel de l'immeuble, sous réserve des limitations et modalités ci-après prévues par ailleurs aux présentes;

2.2.3 Toujours sans limiter la généralité des dispositions de la Déclaration, les parties communes comprennent tout le terrain, incluant l'espace aérien et l'espace souterrain et toutes parties de l'édifice et de l'immeuble ne faisant pas partie d'une partie exclusive quelconque;

2.3 Parties communes limitées: Les locaux ou espaces ci-après énumérés sont des parties communes aux termes de ce qui précède, mais elles sont par les présentes réservées pour l'usage exclusif des copropriétaires d'Unités ou des utilisateurs des Unités ("utilisateurs") et pour le bénéfice, de façon perpétuelle pour les copropriétaires des Unités et durant la période d'utilisation pour les utilisateurs, de la façon ci-après décrite, et sont indentifiés à la Déclaration comme parties communes limitées;

2.3.1 Fenêtres, portes et fenêtres panoramiques: Toutes les fenêtres, portes, baies vitrées, fenêtres panoramiques, et autres ouvertures du même genre construites dans les murs et dans les plafonds constituant le périmètre extérieur d'une Unité sont, à partir de leur face intérieure et incluant leur encadrement des parties communes limitées pour l'usage particulier et exclusif du copropriétaire de l'Unité, y ayant un accès direct et exclusif;

2.3.2 Balcons sur la face:

2.3.2.1 Le mot "balcon" signifie tous les espaces indiqués comme étant des balcons sur les plans de subdivision pour l'immeuble déposés audit bureau d'enregistrement;

2.3.2.2 Le propriétaire de chaque Unité et chaque utilisateur de l'Unité de laquelle une porte conduit à un balcon attenant à cette Unité, donnant sur la face de l'édifice à l'usage particulier et exclusif de ce balcon, sous réserve des règles ci-après établies;

2.3.2.2.1 Il sera à l'usage particulier et exclusif du propriétaire de l'Unité ayant une porte y conduisant; et le propriétaire de l'Unité et chaque utilisateur de cette Unité en question de même que tout utilisateur de l'Unité n'auront pas le droit, sans le consentement écrit de l'administrateur, de les fermer ou de les isoler de quelque façon que ce soit ou d'y faire des constructions de quelque nature que ce soit;

2.3.2.2.2 L'entretien, la réparation et le remplacement de ces balcons est gouverné en vertu des provisions établies au paragraphe 7.2 ci-après;

2.3.3 Boîtes aux lettres: Chaque propriétaire d'une Unité a droit à l'usage particulier et exclusif d'une boîte aux lettres, à l'endroit ou aux endroits que l'administrateur désignera de temps à autre à cet effet;

2.4 Vues illégales: Aucune vue, ouverture, valence, balcon ou autre semblable saillie ne constituera une vue illégale au sens des articles 536 et 537 du Code civil;

Il a été créé et constitué, par destination du père de famille et à titre de propriétaire, aux termes de la Déclaration Initiale, une servitude de droit de vue et de passage afin de légaliser toutes les vues illégales et le passage des tuyaux et conduits desservant la bâtisse, entre les parties exclusives décrites à la Déclaration et entre les parties communes également décrites à la Déclaration.

III - PARTICIPATION DES COPROPRIÉTAIRES

3.1 Quote-part de propriété dans les parties communes:
Le propriétaire de chaque Unité est aussi propriétaire indivis des parties communes, avec les autres propriétaires. La quote-part de propriété attribuée à chaque Unité est établie conformément au tableau apparaissant ci-après à la Partie V de la Déclaration;

3.2 Quote-part de la contribution aux charges communes:

Le propriétaire de chaque Unité est tenu de contribuer à tous les coûts et dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble, et plus particulièrement aux coûts de conservation, d'entretien et d'administration de toutes les parties communes, à toutes les dépenses résultant de l'opération de ces services communs et aux dépenses de nature capitale s'y rattachant qui peuvent s'avérer nécessaires de temps à autre. La quote-part de responsabilité aux charges communes attribuée à chaque fraction est établie conformément au tableau apparaissant ci-après à la Partie V de la Déclaration.

IV - DROIT DE VOTE

Le propriétaire de chaque Unité, à toute assemblée des copropriétaires et dans tous les autres cas où un vote est requis en vertu de la Déclaration ou de la Loi, a droit à un certain nombre de voix, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction par rapport à la valeur totale des fractions, le tout tel que plus amplement établi au tableau apparaissant ci-après à la Partie V de la Déclaration.

V - TABLEAU

5.1

No. des lots attribués aux Parties Exclusives	Quote-Part de Parties Communes et Pourcentage de la Contribution aux Charges Communes (la "Quote-Part")	Nombre de Voix	No(s) d'Appar-tements
33-101	18.3%	18	127-128
33-102	18.3%	18	125-126
33-201	15.7%	16	124
33-202	16.0%	16	123
33-203	16.0%	16	122
33-204	15.7%	16	121

VI - USAGE DES UNITÉS

Le propriétaire d'une Unité a le droit d'utiliser, de la façon dont il le désire, son Unité, à la condition toutefois que l'usage qu'il en fait ne trouble ni ne dérange l'exercice des droits des autres copropriétaires et qu'il ne

fasse rien qui puisse aller à l'encontre de la destination de l'immeuble et plus particulièrement, sans limiter la généralité de ce qui précède, un propriétaire ne peut occuper et utiliser son Unité que conformément aux stipulations et restrictions énoncées à la Déclaration et conformément aux lois et règlements applicables en l'espèce;

6.1 Usages permis: Les Unités ne sont destinées qu'à être utilisées que:

- 1° comme condos-hôtels;
- 2° pour des fins résidentielles.

Rien de ce qui précède ne devra être interprété comme empêchant un copropriétaire de louer lui-même son Unité aux fins ci-dessus mentionnées;

Toute utilisation à des fins autres que celles ci-dessus spécifiées devra être déterminée par une résolution unanime des copropriétaires.

6.2 Aucune location de chambre ou location de moins que l'ensemble d'une Unité: Il est absolument interdit de louer des chambres ou de louer des parties d'Unités. Cependant l'administrateur pourra consentir au louage d'une chambre dans une Unité pour des périodes acceptées et à des conditions reflétant la destination de l'immeuble. Ce privilège de louer une chambre dans une Unité pourra être aboli si dans l'opinion de l'administrateur celui-ci trouvait préjudiciable au caractère et à la spécificité de l'immeuble l'usage de ce privilège;

6.3 Animaux: Sauf pour ce qui est de petits oiseaux domestiques ou de petits poissons, le copropriétaire d'une Unité et tout utilisateur n'a pas le droit d'avoir un animal dans son Unité sauf si la politique d'exploitation l'autorise expressément;

6.4 Aucun vacarme ou dommage: Un propriétaire ne peut utiliser son Unité de façon à troubler la jouissance paisible de ses voisins et, sans limiter la généralité de ce qui précède, effectuer des travaux (avec ou sans machine ou instrument), de quelque nature que ce soit, qui seraient de nature à affaiblir, endommager ou affecter la structure de l'édifice, à déranger les voisins ou à affecter les isolations sonores, thermiques ou les fonctions mécaniques de l'édifice.

Aucun son émanant d'équipement ou appareil installé dans une Unité ne doit être perceptible d'une autre Unité. Advenant que l'administrateur détermine qu'il y a eu contravention à cette règle et que le bruit ainsi perçu est de nature à déranger les voisins, le propriétaire de l'Unité d'où émane ce bruit doit, à ses propres frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à cette contravention, et ce à la satisfaction de l'administrateur. Advenant que le propriétaire n'obtempère pas à la décision de l'administrateur, ce dernier peut alors prendre toute mesure qu'il juge alors nécessaire, aux frais du propriétaire délinquant, incluant notamment les frais légaux encourus;

6.5 Uniformité de la décoration: Les portes d'entrée des Unités, les fenêtres, les surfaces extérieures peintes et, en général, tous les éléments extérieurs contribuant à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent en aucun cas être modifiés, même s'ils font partie des parties communes limitées, sans l'autorisation écrite préalable de l'administrateur;

En conséquence, l'extérieur des Unités ne peut être décoré, peinturé ou modifié par les copropriétaires, de quelque façon que ce soit, sans le consentement écrit préalable de l'administrateur, à moins d'une exception spécifiquement contenue dans la Déclaration;

6.6 Aucune antenne extérieure: Aucun propriétaire n'a le droit d'installer une antenne extérieure de radio ou télévision, quel que soit le genre d'antenne dont il s'agit, ni d'avoir un raccordement à un système de câblodistribution, antenne réceptrice communautaire ou télévision à péage qui soit visible et apparente de l'extérieur, sans l'autorisation écrite préalable de l'administrateur;

6.7 Enseignes: Aucune enseigne, panneau publicitaire, enseigne lumineuse ou autre ne peut être fixé ou apposé dans et sur l'édifice, ni autrement être visible de l'extérieur d'une Unité, à quelque fin que ce soit, sauf tel qu'établi par l'administrateur;

6.8 Travaux requis pour la conservation ou la réparation de l'immeuble: Aucun copropriétaire ne peut empêcher que des travaux requis pour la conservation ou la réparation de l'édifice puissent être effectués, même dans les Unités. Toutefois, un propriétaire qui subirait un préjudice à cause de l'exécution de tels travaux, que ce soit à cause d'un trouble temporaire mais sérieux affectant de façon importante la jouissance de son Unité ou à cause d'une diminution permanente de la valeur de sa propriété, a droit à une indemnité raisonnable payable par tous les copropriétaires, en propor-

tion de leur quote-part de la contribution aux charges communes;

6.9 Responsabilité: Sans autrement restreindre sa responsabilité en vertu des lois et règlements d'application générale, chaque propriétaire, individuellement, est responsable vis-à-vis des autres copropriétaires pour tout dommage causé par sa faute ou sa négligence ou celle de ses employés, de sa famille, de ses invités, de ses locataires ou des autres occupants ou usagers de son Unité, ou par suite de l'utilisation de tout objet lui appartenant ou dont il est légalement responsable, y inclus un animal;

6.10 Modifications intérieures: Chaque copropriétaire a le droit de modifier comme il le désire l'intérieur de son Unité, mais il doit auparavant soumettre ses plans à l'administrateur, et ce au moins trente (30) jours avant le début des travaux. Ces modifications doivent être strictement conformes à toutes les lois et réglementations applicables en l'espèce. Si l'administrateur le juge approprié en égard à la nature des travaux envisagés, il peut alors exiger que ces travaux soient effectués sous la surveillance d'un architecte choisi par l'administrateur mais dont les honoraires sont alors à la charge du copropriétaire en question. De plus, l'administrateur ne peut refuser d'approuver tels plans à moins que les modifications ou réparations envisagées ou la manière d'y procéder ne soient de nature à endommager une autre Unité ou une partie commune, ou à diminuer la valeur du bâtiment ou celle d'une autre Unité; cependant tout revêtement de plancher par la mise en place ou l'addition de tuiles, marbre ou autres matériaux rigides (sauf ceux déjà prévus aux salles de bain et cuisines) sera prohibé sans l'autorisation écrite préalable de l'administrateur. Tout revêtement de bois franc ou autre ne sera permis par l'administrateur que s'il comporte la mise en place et l'addition sur le plancher d'une membrane approuvée assurant l'insonorisation du plancher;

6.11 Interdiction d'augmenter les risques d'incendie: Rien ne peut être fait ou toléré, de même qu'aucune matière ne peut être apportée, conservée ou entreposée dans une Unité 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 l'édifice ou n'importe quelle partie de celui-ci ou relativement à des effets conservés dans n'importe quelle partie de l'édifice, sauf approbation écrite préalable de l'administrateur;

6.12 Augmentation ou annulation d'assurance: Aucune Unité ne peut être occupée ou utilisée par quiconque d'une manière qui puisse avoir pour effet l'annulation de n'importe

quelle police d'assurance à laquelle référence est faite dans la Déclaration, par l'augmentation des primes de celle-ci ou par l'augmentation de la franchise au-delà des franchises alors normalement en vigueur dans l'industrie des assurances au Québec sauf approbation écrite préalable de l'administrateur;

6.13 Respect des lois: Le propriétaire de chaque Unité est responsable de voir à ce que tous les résidents, locataires, visiteurs, invités ou autres personnes venant dans son Unité respectent les dispositions applicables de la Loi, de la 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;

6.14 Location des Unités: Aucun propriétaire ayant loué son Unité n'est dégagé de l'une ou l'autre de ses obligations aux termes de la Déclaration, obligations pour lesquelles il demeure conjointement et solidairement responsable avec son locataire;

6.15 Entrées: Les entrées des Unités ne doivent pas être obstruées ou utilisées à d'autres fins que l'entrée et la sortie des Unités;

6.16 Usage des drains: Les toilettes et tous les autres appareils à eau situés dans l'édifice ne peuvent être utilisés pour un usage autre que celui pour lequel ils ont été construits, et plus spécifiquement l'on ne doit pas y jeter des cendres, déchets, etc. Tout dommage résultant d'un usage inapproprié des toilettes et de ces autres appareils à eau doit être assumé par le propriétaire de l'Unité de laquelle ce dommage origine, indépendamment du fait que sa faute soit établie ou non, à moins que le propriétaire en question n'établisse que le dommage origine d'une autre cause qui ne lui soit pas imputable par ailleurs aux termes de la Déclaration. Les toilettes, éviers, bidets et lavabos doivent être gardés en bon état de marche et toutes les réparations nécessaires doivent être effectuées, sans délai, par chaque propriétaire d'Unité;

6.17 Droit d'entrée: L'administrateur et leurs mandataires, et tous les entrepreneurs ou ouvriers ayant reçu autorisation à cet effet de l'administrateur peuvent entrer dans toute Unité, à toute heure raisonnable du jour, pour une des fins autorisées en vertu de la Déclaration. Sauf en cas d'urgence, une entente préalable avec le propriétaire doit être prise quant à cet accès à son Unité; en cas d'urgence, l'on peut forcer l'entrée, quelle que soit l'heure, et dans

ce cas tout dommage ainsi causé est la responsabilité de l'ensemble des copropriétaires à moins que l'administrateur soit obligé d'agir ainsi à cause d'une faute ou négligence d'un propriétaire, auquel cas ce dernier seul assume le dommage ainsi causé;

6.18 Matières inflammables ou explosives: Aucun propriétaire ne peut utiliser ou apporter, ni permettre que soient utilisés ou apportés dans son Unité ou dans toute partie des parties communes des fluides ou huiles inflammables tels, à titre d'exemple seulement, gazoline, kérosène, naphthaline ou benzine, ou autres explosifs ou objets considérés dangereux pour la vie, la santé ou la propriété, sans avoir, dans chaque cas, obtenu le consentement écrit préalable de l'administrateur.

6.19 Fenêtres fermées: Lorsque nécessaire en égard aux circonstances, les copropriétaires doivent fermer toutes les fenêtres de leur Unité afin d'éviter tout dommage possible résultant de la pluie, du vent, du gel ou de la neige.

6.20 Entretien des parties exclusives: Chaque propriétaire doit, à ses frais, garder son Unité, son équipement et ses accessoires en bon ordre et en condition, propres et hygiéniques et doit effectuer tous les travaux de redécoration, peinture et vernis qui peuvent être nécessaires de temps à autre pour maintenir une belle apparence à son Unité.

6.21 Rebords des fenêtres: Rien ne doit être posé ou déposé sur les rebords extérieurs des fenêtres.

6.22 Jumelage d'Unités: Si un copropriétaire désire joindre deux (2) ou plusieurs Unités, que ce soit au moyen d'un escalier entre une Unité à un palier et une Unité à un autre palier, ou en ouvrant un mur de division entre des Unités situées sur un même palier, alors les plans et spécifications des modifications prévues doivent être soumis à l'administrateur au moins soixante (60) jours avant le début des travaux. L'administrateur doit alors soumettre ces plans et spécifications à l'architecte ou ingénieur en structures choisi par eux et obtenir son approbation. Si aucune objection n'est soulevée par cet architecte ou ingénieur du point de vue structurel, au niveau d'interférences possibles avec les services communs ou pour toute autre raison, alors l'administrateur doit consentir aux modifications proposées, aux conditions qu'ils peuvent établir, et notamment celles prévues à l'article 6.10 de la Déclaration. Toutefois, si une objection est soulevée, l'administrateur ne peut consentir aux modifications proposées que sujet seulement à ce que les modifications soient effectuées conformément aux recommanda-

tions de l'architecte ou de l'ingénieur et à ce que l'exécution l'exécution des travaux soit soumise à leur inspection. Tous les honoraires et déboursés de tout architecte ou ingénieur doivent être acquittés par le propriétaire désirant effectuer les modifications en question, y inclus des honoraires d'examen des plans et, le cas échéant les honoraires de supervision des travaux;

De plus, s'il s'avérait nécessaire en raison de tel jumelage, d'apporter des modifications au cadastre officiel, celles-ci devront respecter toutes les autres dispositions de la Déclaration et du Code civil relativement aux modifications et construction, incluant notamment, sans restreindre la généralité de ce qui précède, les dispositions prévues aux articles 442(f) et 442(g) du Code civil. De plus, le coût de ces modifications et tous les déboursés et honoraires y afférents seront assumés par le propriétaire désirant effectuer les modifications en question mais ces modifications seront faites par l'administrateur ou leurs mandataires;

Enfin, advenant jumelage entre deux (2) Unités d'habitation situées sur le même palier, alors le balcon situé entre les deux Unités d'habitation, s'il y a lieu, deviendra et sera considéré aux fins des présentes comme partie commune réservée et son entretien sera à la seule charge du seul propriétaire concerné.

6.23 Surcharge des planchers: Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs ou de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

6.24 Surcharge du système électrique: Aucun propriétaire ne doit causer de demande additionnelle pour le système électrique au-delà de la capacité déterminée de temps à autre par l'administrateur pour le raccordement de son Unité au système électrique principal, sans avoir préalablement obtenu l'approbation de l'administrateur. Aucun propriétaire ne doit installer d'appareils électriques additionnels outre que ceux prévus pour le projet de l'édifice (sauf pour des appareils ménagers).

6.25 Règle générale: En règle générale, et sans limiter la portée des règles particulières apparaissant au présent article VI et ailleurs dans la Déclaration, chaque propriétaire d'Unité doit utiliser celle-ci en bon père de famille, raisonnablement et conformément à la Loi, à la Déclaration, aux règlements et sans causer aucun tort ou préjudice aux

autres copropriétaires.

VII - USAGE DES PARTIES COMMUNES LIMITÉES

7.1 Fenêtres, portes et fenêtres panoramiques: En ce qui a trait aux fenêtres, portes, baies vitrées et fenêtres panoramiques qui sont des parties communes limitées, le propriétaire d'une Unité ayant l'usage exclusif de ces parties communes limitées est obligé:

7.1.1 de les tenir propres et nettes;

7.1.2 de les tenir en bon état de fonctionnement;

7.1.3 de réparer tout dommage survenant à celles-ci, quelle qu'en soit la cause, sous réserve de ses droits et recours, s'il en est, contre l'auteur fautif du dommage subi;

7.1.4 de les remplacer lorsque nécessaire par d'autres de mêmes spécifications, couleur et qualité afin d'assurer la conservation de l'apparence et la qualité du bâtiment;

7.2 Balcons: Chaque propriétaire ayant l'usage exclusif d'un balcon attaché à son Unité tel que ci-dessus prévu au paragraphe 2.3.2 doit conserver ce balcon net et propre. L'entretien quotidien de ce balcon, de même que la peinture, si requise ou désirée par tel copropriétaire est la responsabilité exclusive du propriétaire en ayant l'usage exclusif. Toutefois, le remplacement et la réparation de ces balcons sont effectués par l'administrateur comme dépenses communes excepté si une réparation à un balcon ou son remplacement est causé par la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou par quelqu'un dont il est légalement responsable, auquel cas les frais et déboursés de toute réparation ou remplacement sont à la charge du propriétaire en question.

Sous réserve de plus des dispositions des lois et règlements d'application générale, rien ne peut être placé ou entreposé sur un balcon, autre que du mobilier usuel d'extérieur, sans l'approbation écrite préalable de l'administrateur. Les balcons ne peuvent en aucun cas être utilisés pour faire sécher de la lessive, des serviettes, etc.;

Aucun balcon ne peut être décoré, couvert, fermé ou peinturé de quelque manière que ce soit, sans le consentement

écrit préalable de l'administrateur;

7.3 Aliénation: Aucun propriétaire ne peut aliéner ses droits dans des parties communes limitées autrement qu'accessoirement à l'aliénation de son Unité, comme un tout. Aucune personne, y inclus un créancier hypothécaire, ne peut avoir ou prétendre avoir des droits sur des parties communes limitées sans être propriétaire d'une Unité.

VIII - USAGE DES PARTIES COMMUNES

8.1 Généralité: Sujet aux dispositions de la Loi, de la Déclaration et des règlements en découlant, chaque propriétaire d'une Unité a la pleine et totale jouissance et utilisation de la totalité des parties communes, sauf et excepté les exceptions prévues par les présentes, le tout sous réserve toutefois des droits des autres copropriétaires;

Aucun propriétaire ou occupant d'une Unité ne peut bloquer toute partie commune ni ne peut permettre ou tolérer une telle obstruction de celle-ci;

Sujet aux dispositions de la Loi, de la Déclaration et des règlements en découlant, seuls les copropriétaires, les locataires et les occupants des Unités, ainsi que leurs invités, sont autorisés à utiliser les parties communes;

L'entretien, la réparation et le remplacement de toutes les parties communes sont effectués par l'administrateur comme dépense commune, sauf pour ce qui est autrement prévu aux présentes;

Aucune matière ou substance dangereuse, malodorante ou non-hygiénique ne peut être apportée ou gardée dans les parties communes. Chaque copropriétaire est responsable pour les dommages causés aux parties communes et, de façon générale, pour tous les dommages résultant d'un usage abusif ou inapproprié ou interdit des parties communes, que ce soit par ses propres fautes ou omissions, celles de sa famille, de ses locataires, des occupants de son Unité et de ses employés ou invités;

Rien ne peut être gardé ou entreposé dans les parties communes par qui que ce soit sans le consentement écrit préalable de l'administrateur;

Il ne peut y avoir aucune violation des règlements régissant l'usage des parties communes;

En règle générale, et sans limiter la portée des règles particulières apparaissant au présent article VIII et ailleurs dans la Déclaration, chaque copropriétaire d'une Unité doit utiliser les parties communes en bon père de famille, raisonnablement et conformément à la Loi, à la Déclaration, à tous règlements adoptés par l'administrateur, et sans causer aucun tort ou préjudice à tous autres copropriétaires.

8.2 Espaces extérieurs de stationnement: Les espaces extérieurs de stationnement serviront de stationnement pour les propriétaires, locataires ou utilisateurs des Unités, sujet aux dispositions de l'article 2.2.2.2 de la Déclaration;

Chaque personne utilisant un espace extérieur de stationnement doit l'utiliser en bon père de famille, raisonnablement et conformément à la Loi, à la Déclaration, et à tous règlements adoptés par l'administrateur, et sans causer aucun tort ou préjudice à tous autres copropriétaires. Il est entendu que l'administrateur aura le droit, de temps à autre, d'établir des règles et règlements applicables à tous les espaces extérieurs de stationnement;

Seulement des véhicules en état de marche peuvent être stationnés sur les espaces extérieurs prévus à cette fin et aucune réparation ne peut être effectuée sur un véhicule lorsque stationné sur un tel espace;

Aucun véhicule ne peut être stationné sur une aire de stationnement de manière à entraver ou empêcher l'accès à toute autre aire de stationnement;

Toutes les réparations et travaux de remplacement et d'entretien aux bornes des aires de stationnement doivent être effectuées par l'administrateur et sont considérées comme dépenses communes. Aucun copropriétaire ne peut nuire à la bonne marche de travaux effectués par ou au nom de l'administrateur et qui soient requis pour la conservation ou la réparation d'un stationnement ou de toute partie de celui-ci.

**IX - ENTRETIEN ET RÉPARATION DE LA TUYAUTERIE,
DU FILAGE ÉLECTRIQUE, DES FOYERS ET DES FENÊTRES**

Nonobstant toutes les stipulations et conditions prévues ailleurs à la Déclaration ou originant de la loi seule et décrétant que les tuyaux, fils électriques, foyers, systèmes d'alarmes et fenêtres sont exclusifs ou communs, et nonobstant le passage de tuyaux exclusifs et de fils électriques à travers des parties communes ou le passage de tuyaux et fils électriques communs à travers les parties exclusives, la responsabilité de la réparation et de l'entretien de ceux-ci, et les dépenses en découlant, sont traitées et partagées comme suit:

9.1 Tuyaux, plomberie, conduits de ventilation:

9.1.1 Responsabilité des copropriétaires: Le propriétaire de chaque Unité est responsable de tous les tuyaux, de la plomberie et des conduits de ventilation situés à l'intérieur de son Unité, (excepté les tuyaux, la plomberie et les conduits de ventilation qui desservent une Unité autre que la sienne), ainsi que tous les tuyaux, la plomberie et les conduits de ventilation à l'usage exclusif de son Unité, et ce à partir du point où ces tuyaux et conduits de plomberie et de ventilation desservent seulement son Unité, ainsi qu'une ou plusieurs autres Unités.

9.1.2 Responsabilité de l'administrateur: Sauf les cas prévus au paragraphe 9.1.1 l'administrateur est responsable de tous les tuyaux et conduits de ventilation et de plomberie. L'administrateur est également responsable de tous les tuyaux et conduits de ventilation et de plomberie situés dans les parties communes contiguës aux Unités ainsi que tous les tuyaux et conduits de ventilation et de plomberie situés sur et/ou sous les parties communes limitées, sauf et excepté pour des remplacements ou réparations résultant de la faute ou négligence de tout copropriétaire ou de toute personne dont il est légalement responsable, auquel cas ceux-ci sont la responsabilité du copropriétaire en question.

9.2 Fils électriques:

9.2.1 Responsabilité des copropriétaires: Le propriétaire de chaque Unité est responsable du filage électrique à partir du point où ces fils rencontrent le panneau de contrôle pour son Unité, c'est-à-dire tout le filage électrique desservant son Unité à partir et incluant le point d'entrée au panneau situé dans son Unité, que ce filage électrique soit ensuite situé à l'intérieur ou à l'extérieur de son

Unité et que ce filage électrique passe le long ou à travers de murs communs ou des murs appartenant à son Unité ou à d'autres Unités. Le propriétaire d'une Unité est responsable du ou des panneaux eux-mêmes, des radiateurs électriques, des sorties de courant, interrupteurs, thermostats, détecteurs de fumée et tout autre équipement électrique situé à l'intérieur de son Unité ainsi que le filage électrique desservant la prise de câblodistribution dans son Unité, à partir du point d'entrée dans telle prise, incluant la prise elle-même;

S'il y a des prises électriques sur les balcons étant des parties exclusives, celles-ci sont la responsabilité du copropriétaire de l'Unité ayant l'usage exclusif de ce balcon.

9.2.2 Responsabilité de l'administrateur: L'administrateur est responsable de tout filage électrique non visé par l'article 9.2.1 des présentes.

9.3 Foyers: Le propriétaire d'une Unité dans laquelle se trouve un foyer est, seul et unique responsable de l'entretien et de l'opération d'un tel foyer incluant tous les dommages causés aux parties communes, à tout autre Unité ou à toute personne ou propriété suite à son utilisation ou autrement. Toutefois, l'administrateur seul verra à faire faire le ramonage et l'inspection des cheminées, au moins une fois l'an, et ce aux frais des copropriétaires en question qui devront assumer ces frais et rembourser l'administrateur des frais ainsi encourus. Aux fins des présentes, ce remboursement sera présumé être le paiement d'une charge commune et les dispositions de l'article 13.5 s'appliqueront mutatis mutandis advenant qu'un propriétaire visé ne rembourse pas l'administrateur sur réception d'un état de compte à cet effet;

De plus, nonobstant le fait qu'à partir du registre jusqu'à et incluant les tuyaux et cheminées ces foyers font partie des parties communes, le propriétaire d'une Unité dans laquelle se trouve un foyer assumera tous les coûts de réparation et remplacement des foyers, y inclus pour la section de ce foyer qui est une partie commune. Toutefois, l'administrateur seul verra à faire faire ces réparations et remplacements aux frais des copropriétaires en question, en appliquant les mêmes règles que celles susdites quant au ramonage et à l'entretien pour ce qui est du remboursement de ces dépenses;

Finalement, si un propriétaire d'une Unité désire faire des modifications à la section du foyer faisant partie de son Unité, il pourra le faire mais il devra en aviser

l'administrateur au moins dix (10) jours avant le début des travaux de façon à permettre à ces derniers de s'assurer que ces modifications n'auront pas d'impact sur la section du foyer faisant partie des parties communes. Si tel était le cas et qu'il faille modifier la section du foyer faisant partie des parties communes, l'administrateur devra procéder à ces modifications, lesquelles seront faites aux frais du copropriétaire visé, en appliquant les règles ci-haut décrites.

9.4 Fenêtres: L'administrateur est responsable du nettoyage des fenêtres à l'extérieur de l'édifice au moins deux (2) fois par année. Chaque propriétaire est responsable du nettoyage des fenêtres à l'intérieur de son Unité.

X - L'ADMINISTRATEUR

10.1 Nominations:

10.1.1 À chaque assemblée générale annuelle tenue telle que prévue à l'article 11.1.1 ci-après, un (1) administrateur sera élu.

10.1.2 Qualifications: Toute personne physique ou morale est qualifiée pour être éligible à la fonction d'administrateur, à la condition d'être un copropriétaire. L'administrateur pourra ne pas être un copropriétaire si les copropriétaires le décident à l'unanimité. Ne peuvent être administrateur des mineurs, des faillis non libérés et toute personne inapte au sens du Code civil.

10.1.3 Terme: Chaque administrateur sera élu pour une période d'un (1) an, le tout toutefois sujet aux présentes dispositions, et exercera sa charge jusqu'à la prochaine assemblée générale.

10.1.4 Démission: Un administrateur, même après avoir accepté son élection, peut démissionner en tout temps, en donnant un avis écrit de trente (30) jours au Président des copropriétaires.

10.1.5 Remplacement: Advenant refus de l'administrateur d'accepter sa charge, ou advenant le décès ou incapacité d'agir, ou dans le cas de démission, alors une assemblée spéciale des copropriétaires doit être convoquée pour élire un nouvel administrateur afin de combler les vacances. Tout

administrateur élu (ou nommé tel que ci-après prévu) pour combler une vacance ne fait que compléter le reste du terme de l'administrateur ainsi remplacé;

Advenant qu'une assemblée spéciale n'ait pas procédé au remplacement ou à l'élection de l'administrateur tel que susdit dans un délai de quatre (4) semaines à compter de la date à laquelle le poste est devenu vacant, un juge de la Cour Supérieure du district où est situé l'immeuble, sur requête de toute personne intéressée, a juridiction et compétence pour nommer un administrateur en remplacement après avis donné aux copropriétaires.

10.1.6 Administrateur provisoire: Advenant que l'administrateur soit empêché, pour quelque raison que ce soit, d'exercer les droits et recours des copropriétaires ou en cas de défaut de leur part d'agir, un administrateur provisoire peut être nommé à une assemblée spéciale des copropriétaires convoqués spécifiquement à cette fin et au moyen d'une résolution des détenteurs d'au moins une majorité simple des Unités.

10.1.7 Destitution: Les copropriétaires, par vote majoritaire à une assemblée spéciale convoquée spécifiquement à cet effet peuvent destituer l'administrateur, ou l'un d'eux, et procéder au remplacement de l'administrateur ainsi destitué.

10.1.8 Enregistrement: Il doit être enregistré au bureau d'enregistrement de la division de Stanstead un document constatant l'élection, la démission ou la destitution d'un administrateur.

10.1.9 Entrée en fonction: L'administrateur entre en fonction à compter de la date de son élection.

10.1.10 Rémunération: Les copropriétaires doivent de plus, lors de l'assemblée générale annuelle, fixer la rémunération qui est payée à l'administrateur, le cas échéant, et fixer les modalités de remboursement des dépenses qu'il peut encourir dans l'exercice de ses fonctions;

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le remboursement des dépenses couvrira le remboursement des honoraires et frais payés à tout conseiller externe, de même que de tout frais de communication avec les copropriétaires (incluant les communications écrites et téléphoniques);

La rémunération prévue au présent article devra être supportée par chaque copropriétaire dans la proportion déterminée à l'article 5.1 des présentes et les copropriétaires fixeront les modalités de remboursement des dépenses que l'administrateur peut encourir dans l'exercice de ses fonctions.

10.2 Pouvoirs et devoirs de l'administrateur: Sans limiter par les présentes les droits et pouvoirs qui lui incombent en vertu de la Loi, l'administrateur est chargé de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes, suivant leur destination, ainsi que de toutes les opérations d'intérêt commun. De plus, l'administrateur est tenu de préparer les budgets et de percevoir les contributions aux dépenses communes en vue de maintenir pour le bénéfice de la copropriété une stabilité financière et de fournir les services prévus par la Loi et la Déclaration. Sans autrement limiter la généralité des charges ci-dessus énoncées, les devoirs, pouvoirs et fonctions de l'administrateur comprennent notamment:

10.2.1 Assurances: L'obligation que soient prises toutes les mesures nécessaires pour souscrire et maintenir en vigueur les assurances prévues à la Partie XIV de la Déclaration.

10.2.2 Engagement et congédiement: Surveiller et administrer les parties communes pour le bénéfice de tous les copropriétaires et maintenir, engager, congédier et payer, à même les dépenses communes, tout le personnel requis pour mener à bien, en tout temps, promptement et efficacement, toutes les choses nécessaires à l'administration de l'immeuble.

10.2.3 Réparation des parties communes: Réparer et entretenir les parties communes et les parties communes limitées conformément aux dispositions de la Loi et de la Déclaration (sous réserve des exceptions qui y sont prévues), à même les dépenses communes, telles que prévues aux présentes. Pour ce faire, sans limiter la généralité de ce qui précède, l'administrateur peut signer des contrats de service avec des entreprises spécialisées.

10.2.4 Entretien des parties communes: Conserver les parties communes et les parties communes limitées propres, décorées convenablement et bien entretenues (sauf en ce qui a trait à l'entretien des parties communes limitées dont un copropriétaire d'Unité a la responsabilité en vertu des présentes). L'administrateur doit également réparer, entretenir et remplacer les passages et les trottoirs et voir à l'enlèvement de la neige, de même qu'à l'entretien de

l'extérieur de l'édifice et ses dépendances, à l'aménagement paysager, l'entretien des pelouses et des plates-bandes. De plus, l'administrateur doit nettoyer, entretenir et réparer toutes les aires de stationnement.

10.2.5 Achat de services utilitaires: Acheter l'électricité et les autres services publics utilitaires pour l'usage des parties communes et des aires de stationnement, de même que pour tels services qui doivent être fournis par l'administrateur, et signer tout contrat requis par un organisme fournissant ces services. S'il le juge à propos et du consentement des copropriétaires il peut aussi, pour le compte des copropriétaires acheter des services publics utilitaires pour l'usage des Unités s'il y a avantage à le faire de façon globale.

10.2.6 Chauffage et eau chaude: L'administrateur est responsable pour l'entretien, la réparation et le remplacement de tout l'équipement électrique et de chauffage, desservant une Unité et qui est situé dans telle partie de l'Unité. Le paiement de toutes les charges et frais pour ces services sont à la charge du propriétaire concerné;

Nonobstant tout ce qui précède, tous les tuyaux et fils branchés aux systèmes de chauffage sont sujets aux dispositions de la Partie IX intitulée "Entretien et réparation de la tuyauterie, du filage électrique, des foyers et des fenêtres".

10.2.7 Contrat de télévision: Signer tout contrat avec toute compagnie de télévision ou de câblodistribution afin de fournir le service de télévision aux Unités. L'installation d'un tel service et le loyer payable sont à la charge du propriétaire de l'Unité concernée, le tout sans préjudice aux dispositions du paragraphe 6.6 de la Déclaration;

10.2.8 Respect de la Déclaration: Voir à ce que tous les copropriétaires des Unités respectent les dispositions de la Déclaration, ainsi que tous les règlements adoptés sous son empire.

10.2.9 Achat ou location des biens meubles: Acheter, louer ou autrement acquérir des biens meubles, à l'usage des copropriétaires des Unités, requis pour la jouissance des parties communes et des parties communes limitées ou pour utilisation dans le cadre de la gérance ou de l'entretien des parties communes, des parties communes limitées, et de plus vendre ou échanger tous ces biens lorsqu'ils cessent d'être requis par les copropriétaires.

10.2.10 Contrats d'entretien et de service: Signer tous les contrats nécessaires pour voir à la réparation, l'entretien ou pour s'assurer de services, sur une base permanente ou temporaire, pour une partie ou la totalité des parties communes et des parties communes limitées, et ce pour toutes les choses auxquelles l'administrateur est tenu, mais aucun de ces contrats ne pourra être pour un terme excédant dix (10) ans, à moins que les termes de ce contrat ne soient approuvés par une majorité des copropriétaires.

10.2.11 Règlements: Adopter des règlements conformes à la destination de l'immeuble relatifs à l'opération et à l'usage de l'immeuble relativement à toute matière, qui dans leur opinion, doit faire l'objet d'une réglementation ou d'un amendement à la réglementation en vigueur (incluant des règlements sur les charges et pénalités à être imposées aux propriétaires qui violeront les règles, règlements, ou l'un des articles de la Déclaration), lesquels règlements demeurent en vigueur à moins qu'ils soient révoqués ou amendés par le vote majoritaire des copropriétaires.

10.2.12 Droit d'engager un gérant: L'administrateur a le droit d'engager un gérant. Toute nomination et tout salaire ou honoraire devra recevoir l'approbation d'une majorité simple des copropriétaires. Ce salaire ou honoraire est payé à même les dépenses communes. Ce contrat entre l'administrateur et un gérant ou une compagnie de gérance ne doit pas excéder dix (10) années avec possibilité de renouvellement pour un terme additionnel de cinq (5) ans, ou peut être pour tout autre terme convenu entre les parties concernées. L'administrateur peut obtenir et maintenir toute assurance qu'il juge nécessaire quant au gérant.

10.2.13 Servitude et contrats pour services: Signer toute entente ou servitude ou modification de celles-ci aux fins de fournir les services essentiels et/ou d'utilités publiques, y compris tout contrat aux fins de réception de signaux de télévision, le tout sujet à l'approbation des copropriétaires.

10.2.14 Travaux d'urgence: En cas d'urgence, procéder à sa seule discrétion et de sa propre initiative, à la mise-en-oeuvre de toute mesure nécessaire pour la conservation de l'immeuble, dans la mesure où le coût de ces travaux n'excède pas la somme de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25 000\$), à moins que le budget de l'exercice en cours ne contienne de poste à cet effet.

10.2.15 Représentation des copropriétaires: Représenter

les copropriétaires dans le cadre de toute procédure civile, judiciaire ou administrative qui peut s'avérer nécessaire dans l'exercice de ses fonctions.

10.2.16 Services professionnels: Retenir les services de conseillers juridiques, comptables ou autres professionnels, qui sont nécessaires ou appropriés pour voir à l'opération des parties communes ou pour la mise en oeuvre de la Déclaration. Toutefois, la nomination d'un comptable agréé membre de la Corporation des Comptables Agréés du Québec (ou d'une personne membre de tout ordre professionnel dont les membres sont également autorisés à procéder à la vérification d'états financiers), lequel vérifiera les états financiers annuels, devra être approuvée par le vote majoritaire des copropriétaires.

10.2.17 Fournir matériaux et services: Fournir tout autre matériel, équipement, approvisionnement, service ainsi que l'entretien et les réparations que l'administrateur doit fournir aux termes de la Loi ou de la Déclaration, ou accomplir toute autre chose qui pourrait lui paraître nécessaire ou appropriée pour l'opération des parties communes, des parties communes limitées et des aires de stationnement et pour la mise en oeuvre de la Déclaration dans la mesure toutefois où si des matériaux, des fournitures, de l'équipement, de la main-d'oeuvre, des services, de l'entretien ou de la réparation sont fournis à des Unités ou à des parties communes limitées pour lesquelles les copropriétaires de toute Unité sont responsables, que ce soit aux termes des dispositions de la Déclaration ou suite à leurs fautes ou négligences, alors leur coût sera à la charge particulière du copropriétaire de cette Unité.

10.2.18 Entretien et réparation des Unités: Entretenir et réparer les Unités et les parties communes limitées, lorsque tel entretien ou réparation est nécessaire pour protéger les parties communes ou préserver l'apparence et la valeur de l'édifice. Quant un propriétaire d'une Unité refuse ou néglige d'effectuer quelque réparation ou entretien auquel il est tenu, et ce dans un délai raisonnable après en avoir été avisé par écrit par l'administrateur, ce dernier peut faire effectuer la réparation ou l'entretien et exiger de ce propriétaire le remboursement immédiat de toute somme ainsi dépensée pour son compte;

Entretenir, réparer et nettoyer les unités, incluant notamment l'enlèvement de la neige, la peinture des lignes délimitant les espaces, et réparer ou remplacer l'asphalte ou le goudron.

10.2.19 Droit exclusif de contracter: L'administrateur, et ses mandataires spécifiquement autorisés par un écrit à cet effet, ont seuls le droit de contracter pour tout bien, service et assurance dont le coût est défrayé à même les dépenses communes. Tout les contrats impliquant une dépense de plus de MILLE DOLLARS (1 000\$) doivent être constatés par un écrit.

10.2.20 Rapport et comptabilité: L'administrateur doit rendre compte de sa gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale au moins une fois l'an. Il doit également leur présenter, à la fin de chaque exercice financier, des états financiers préparés par un membre de la Corporation des Comptables Agréés du Québec (ou de tout autre ordre professionnel dont les membres sont légalement autorisés à procéder à la vérification d'états financiers) dont la nomination a été approuvée par les copropriétaires tel que susdit à l'article 10.2.16. Une copie de ces états financiers annuels doit être mise à la disposition de chaque copropriétaire, et de chaque créancier hypothécaire si requis. L'administrateur doit également rendre compte de son administration lorsqu'il cesse sa fonction autrement que par l'arrivée normale du terme de son mandat.

10.2.21 Intérêts dévoilés: L'administrateur ne peut être destitué de sa charge par la seule raison qu'il est partie, au nom des copropriétaires, à un contrat, une entente ou à toute transaction d'affaires avec une compagnie ou une entité dans laquelle il a un intérêt, quel qu'il soit, dans la mesure où il dévoile son intérêt et que le contrat, l'entente ou la transaction soit confirmé par un vote majoritaire des copropriétaires lors de la première assemblée ordinaire ou extraordinaire qui suivra la conclusion de telle transaction d'affaires.

10.2.22 Aucune responsabilité personnelle: En aucun cas l'administrateur n'encourt quelque responsabilité personnelle que ce soit, tant envers les autres copropriétaires qu'envers les tiers, pour quelque raison que ce soit (incluant notamment les fautes et négligences de personnes avec qui l'administrateur aurait contracté, des erreurs de jugement ou de la négligence de la part de l'administrateur) à moins que l'administrateur n'ait été malhonnête et n'ait commis des actes de nature frauduleuse, auquel cas l'administrateur coupable de tels actes encourt une responsabilité personnelle pour les dommages découlant de sa conduite malhonnête et frauduleuse.

10.2.23 Indemnisation de l'administrateur: L'administrateur doit être remboursé et tenu quitte et indemne, à même les fonds des copropriétaires, 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, excepté 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 en relation avec les affaires des copropriétaires.

10.2.24 Banque: Les affaires bancaires de la copropriété doivent être transigées avec une banque à charte, institution bancaire, caisse populaire ou compagnie de fiducie que l'administrateur choisit parmi les institutions membres de l'Assurance Dépôt du Québec ou du Canada. L'administrateur ou les personnes à qui il aura délégué ses pouvoirs ont le droit, sans limiter la généralité de ce qui précède, de faire, signer, tirer, accepter, endosser, déposer, négocier et transférer des chèques, billets promissaires, traites, acceptations, lettres de change ou ordre de paiement relatifs aux copropriétaires; l'administrateur ou les personnes à qui il aura délégué ses pouvoirs verront à l'exécution de toute entente relative à toute affaire bancaire et à la définition des droits et pouvoirs des parties concernées et peuvent autoriser tout officier de cette banque ou autre institution tel que susdit à agir au nom des copropriétaires pour faciliter les opérations bancaires.

10.2.25 Signature de documents: Les actes, transferts, transports, cessions, contrats, chèques, obligations ou autres documents faits au nom des copropriétaires doivent être signés par l'administrateur ou par les personnes à qui il aura délégué ses pouvoirs, le tout conformément à la Loi et aux dispositions de la Déclaration.

10.2.26 Emprunts: L'administrateur a le pouvoir d'emprunter les argents qu'il pourrait avoir besoin dans l'exercice de ses fonctions jusqu'à concurrence de VINGT MILLE DOLLARS (20 000\$), de l'institution bancaire, de la caisse populaire ou de la compagnie de fiducie où le compte de fidéicommiss est ouvert, le tout sans le consentement des copropriétaires;

En outre, dans les autres cas, l'administrateur a le droit d'emprunter de l'argent dans l'exercice de ses fonctions, mais sous réserve de l'obtention du vote majoritaire des copropriétaires à une assemblée de ces derniers.

10.2.27 Garantie de l'emprunt: L'administrateur a le droit de garantir le paiement de tout montant emprunté par lui, ainsi que les intérêts, au moyen de tout effet négociable.

10.2.28 Dossier: L'administrateur doit voir à ce que soient conservés les dossiers suivants:

10.2.28.1 les plans et devis d'architecture de l'édifice et de toutes modifications à l'édifice faites par les copropriétaires collectivement, incluant sans restreindre la généralité de ce qui précède, les constructions et modifications faites après l'enregistrement de la Déclaration Initiale;

10.2.28.2 les procès-verbaux des assemblées de l'administrateur et des copropriétaires;

10.2.28.3 les dossiers financiers et les livres comptables qui doivent établir le montant de chaque participation aux dépenses communes, la date de l'exigibilité, le montant payé et tous montants demeurant impayés quant à ces dépenses;

10.2.28.4 un registre des copropriétaires établissant les noms des copropriétaires, les adresses de ces derniers, les procurations en vigueur ainsi que les noms et adresses des prêteurs hypothécaires qui, de temps à autre, ont avisé l'administrateur de l'enregistrement de leurs hypothèques respectives, ainsi qu'un registre du transfert des droits de vote aux créanciers hypothécaires ou à des tierces parties qui ont donné avis d'un tel transfert de droits de vote;

Ce registre doit être disponible pour consultation par les copropriétaires, à toute heure raisonnable fixée par l'administrateur, ainsi que par les prêteurs hypothécaires et leurs représentants autorisés par écrit;

Tout coût encouru (y compris photocopies, téléphone, salaires additionnels ou honoraires professionnels, etc) pourra être chargé et réclamé au(x) propriétaire(s) requérant telle consultation ou communication.

10.2.30 Décisions de l'administrateur:

10.2.30.1 Les procès-verbaux des décisions de l'administrateur peuvent être consultés par les copropriétaires, à toute heure raisonnable, ainsi que par les prêteurs hypothécaires et leurs représentants autorisés par écrit, le tout sujet aux mêmes conditions que celles mentionnées à l'article 10.2.28.4.

XI - ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

11.1 Assemblées générales: Tout sujet et toute matière pouvant être discutés ou décidés lors d'une assemblée générale annuelle en vertu des présentes ou en vertu de la Loi, peut aussi bien être discuté ou décidé lors de toute assemblée générale spéciale des copropriétaires tenue en vertu des présentes, et ce, nonobstant qu'aux termes des présentes il puisse être stipulé que certaines matières particulières ont à être décidées ou discutées lors d'une assemblée générale annuelle.

11.1.1 Fréquence: Les copropriétaires tiennent leur assemblée générale annuelle dans les six (6) mois suivant la fin de chaque exercice financier.

11.1.2 Avis d'assemblées: Aucune annonce ou avis public de la tenue d'une assemblée générale ou spéciale des copropriétaires n'est requis, mais un avis écrit (imprimé, dactylographié, manuscrit ou autrement reproduit) mentionnant la date, l'heure, le lieu de l'assemblée, de même que l'ordre du jour, doit être envoyé de la façon ci-après prévue aux copropriétaires de même qu'aux prêteurs hypothécaires inscrits au registre ci-haut mentionné. Dans le cas d'un copropriétaire, cet avis lui est envoyé à l'adresse qu'il aura donné par écrit à l'administrateur (à moins que ce copropriétaire n'ait, par courrier recommandé, reçu par l'administrateur au moins quinze (15) jours avant la date d'envoi de l'avis, avisé l'administrateur d'une nouvelle adresse où il désire que toute notification lui soit envoyée, auquel cas tous les avis devront être envoyés à cette adresse par courrier recommandé, dûment affranchi). Dans le cas d'un prêteur hypothécaire, l'avis doit être signifié à l'adresse mentionnée par écrit par ladite personne à l'administrateur, par courrier recommandé dûment affranchi;

Les avis peuvent être signés par l'administrateur ou par toute personne dûment autorisée à cette fin. Un copropriétaire ou un prêteur hypothécaire peut renoncer au droit de recevoir un avis d'assemblée ou aux conséquences d'une irrégularité s'y rattachant;

La déclaration assermentée de l'administrateur ou de toute autre personne autorisée à l'effet qu'il a mis à la poste ou fait livrer un avis constitue une preuve suffisante de la livraison de cet avis;

11.1.2.2 Les documents ci-après énumérés doivent accompagner tous les avis de convocation, lorsque ces matières sont pour être traitées lors de l'assemblée ainsi convoquée, à savoir:

11.2.2.2.1 une copie des états financiers (ou une copie des états financiers projetés) de l'exercice financier qui vient de se terminer lorsqu'il s'agit d'une assemblée annuelle;

11.1.2.2.2 le budget proposé lorsque l'assemblée a pour objet de voter sur celui-ci;

11.1.2.2.3 des projets d'amendements à la Déclaration, le cas échéant;

11.1.2.2.4 des projets d'amendement d'un règlement, le cas échéant;

11.1.2.2.5 une description des caractéristiques principales d'un contrat proposé, quant une assemblée est convoquée pour approuver ou autoriser une transaction ou une soumission pour faire exécuter des travaux, ou quand des décisions extraordinaires doivent être prises.

11.2 Assemblées spéciales des copropriétaires: Toute question pouvant être discutée ou décidée lors d'une assemblée générale annuelle en vertu des présentes ou en vertu de la Loi, peut être discutée ou décidée aussi bien lors d'une assemblée générale que lors d'une assemblée générale spéciale (assemblée spéciale) des copropriétaires tenue en conformité avec les présentes, et ce nonobstant le fait qu'il soit stipulé aux présentes que certaines questions particulières seront décidées ou discutées lors d'une assemblée générale annuelle;

En plus de toutes les autres questions pouvant être discutées ou décidées lors d'une assemblée spéciale tel que prévu par la Loi ou en vertu de la Déclaration, toutes les questions de budget et de finance pourront être discutées, incluant les budgets intérimaires et allocations à être établi par l'administrateur, et les décisions s'y rattachant pourront être prises lors d'une telle assemblée spéciale, en conformité avec les présentes.

11.2.1 Qui peut les convoquer: Des assemblées spéciales des copropriétaires peuvent être convoquées, et l'on suit

alors, mutatis mutandis, les règles ci-haut énoncées pour les assemblées générales annuelles;

11.2.1.1 par l'administrateur, lorsque jugé nécessaire par celui-ci;

11.2.1.2 par un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un quart (1/4) des voix de tous les copropriétaires. Ils envoient alors leur requête à cet effet, par courrier recommandé, à l'administrateur et doivent y mentionner les sujets qu'ils désirent voir inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée. Si un avis de tenue d'une assemblée spéciale n'est pas envoyé aux copropriétaires et aux prêteurs hypothécaires mentionnés dans le registre de l'administrateur dans les dix (10) jours de telle requête, alors tout copropriétaire peut convoquer une assemblée en faisant parvenir un avis aux copropriétaires et aux prêteurs hypothécaires mentionnés dans le registre de l'administrateur, lequel avis doit être signé par les personnes intéressées qui devront représenter au moins un quart (1/4) des votes de tous les copropriétaires;

11.2.1.3 par un ou des prêteurs hypothécaires, de la même façon que tout copropriétaire, pourvu que celui-ci ou ceux-ci aient des hypothèques dûment enregistrées contre des Unités où les droits de vote des copropriétaires en question ont été transportés et que le nombre de voix ainsi détenu représente au moins un quart (1/4) des voix de tous les copropriétaires.

11.3 Délai de convocation: Dans le cas des assemblées spéciales, l'avis à cet effet doit être donné dix (10) jours avant la date prévue de l'assemblée; dans le cas d'assemblées générales, ce délai est de vingt (20) jours. Dans le calcul de ces deux (2) délais, le jour de l'envoi n'est pas calculé mais le jour même de l'assemblée en question l'est.

11.4 Quorum: Les copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires, dans les cas où les copropriétaires ont transporté leurs droits de vote à des créanciers, ou les mandataires de copropriétaires ou de ces créanciers, détenant la majorité simple des voix, constituent un quorum aux assemblées de copropriétaires, tant générales que spéciales;

La personne détenant les droits de vote pour toute unité doit fournir une identification suffisante au Secrétaire des copropriétaires afin d'être autorisée à participer à l'assemblée et voter à celle-ci;

Excepté pour ce qui est prévu aux présentes, aucune affaire ne peut être réglée à une assemblée générale annuelle ou spéciale des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires, tel que ci-haut mentionné, à moins qu'un quorum ne soit présent dans les soixante (60) minutes après l'heure à laquelle l'assemblée est convoquée;

Si soixante (60) minutes après l'heure à laquelle l'assemblée est convoquée il n'y a pas quorum, l'assemblée est ajournée jusqu'au jour correspondant de la semaine suivante, au même endroit et à la même heure, et aucun avis de convocation à cette assemblée n'est nécessaire sauf toutefois que l'administrateur devra au moyen d'un avis écrit affiché à l'extérieur de chaque Unité aviser de cette assemblée ajournée en y mentionnant la date et l'heure; si à cette assemblée ajournée il n'y a pas quorum dans les soixante (60) minutes de l'heure prévue pour l'assemblée, les copropriétaires ou personnes autorisées à voter, qui sont présentes en personne ou représentées par procuration à telle assemblée, sont présumées constituer un quorum mais en aucun cas il n'y aura quorum à moins que des personnes détenant au moins VINGT-CINQ pour cent (25%) des votes ne soient présentes;

Aucune affaire ne peut être réglée à quelque assemblée des copropriétaires s'il n'y a pas quorum.

11.5 Vote, procurations et majorité de voix requises: À chaque assemblée des copropriétaires, les copropriétaires (ou leurs créanciers hypothécaires respectifs, ou toute personne détenant une procuration écrite d'un copropriétaire ou d'un créancier, selon le cas) ont à leur disposition le nombre de votes établi à la Partie V ci-dessus;

Les votes peuvent être donnés personnellement ou par procuration. Aux assemblées générales ou spéciales, chaque question doit être décidée à main levée, à moins qu'un scrutin ne soit requis par le Président ou demandé par des personnes détenant ensemble au moins la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée. Chaque copropriétaire (ou créancier hypothécaire, le cas échéant) autorisé à voter, qui est présent en personne ou par procuration, aura le nombre de votes applicables à son Unité, tel que prévu à la Partie V des présentes. Après qu'un vote à main levée ait été pris sur toute question, le Président ou des personnes détenant ensemble au moins la majorité des voix présentes ou représentées peuvent demander qu'un scrutin soit pris sur la question ayant fait l'objet de vote à main levée et alors seul compte le résultat du scrutin;

Quant un vote à main levée a été pris sur une ques-

tion, à moins qu'un scrutin ne soit demandé ou requis tel que susdit, une déclaration par le Président de l'assemblée à l'effet qu'un vote sur la question a été tenu par une majorité particulière, ou non tenu, est inscrite dans le procès-verbal de l'assemblée et cette déclaration inscrite constitue une preuve prima facie de ce fait, sans autre preuve du nombre ou de la proportion de voix en faveur ou contre toute question ou autres procédures relatives à la résolution et le résultat du vote ainsi tenu constitue la décision des copropriétaires sur la question soumise à cette assemblée générale ou spéciale;

Si, à toute assemblée des copropriétaires, un scrutin est demandé et que cette demande n'est pas retirée, le vote est tenu de la manière fixée par le Président. Le Président peut, s'il le juge à propos, décider de tenir le scrutin à une autre date qu'il fixe. Le résultat du scrutin sera présumé être la résolution de l'assemblée au cours de laquelle le scrutin a été demandé. Une demande de scrutin peut être retirée en tout temps avant la tenue du scrutin;

Tout copropriétaire peut signer et émettre une procuration dans laquelle il nomme un mandataire. Cette procuration doit être faite par écrit par le copropriétaire; si le copropriétaire est une corporation, la procuration doit être appuyée d'une résolution;

De plus, tout copropriétaire peut, par un écrit à cet effet ou dans un acte de prêt, transférer et transporter tous ses droits de vote à un créancier hypothécaire, pour la durée du prêt et une fois que ce document a été signifié à l'administrateur par courrier recommandé, tous les droits de vote relatifs à la portion hypothéquée doivent être exercés en conformité avec le document de transport et transfert. Dans ce cas, le premier créancier hypothécaire peut émettre une procuration révocable dans laquelle il nomme un mandataire, de la même manière que ci-dessus stipulé, ce mandataire pouvant être le copropriétaire en question ou toute autre personne;

Pour qu'une procuration ou une révocation de procuration soit valide, l'administrateur doit en être avisé au moins quarante-huit (48) heures avant toute assemblée. Le copropriétaire, ou la personne nommée dans la procuration ou dans la révocation est responsable d'aviser l'administrateur;

Les décisions, sauf celles ci-après mentionnées, doivent être prises par un vote majoritaire des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires autorisés à voter, présents ou représentés à l'assemblée;

Les décisions dûment prises sont exécutoires et lient et sont opposables à tous les copropriétaires, même ceux s'y étant opposés, ceux qui étaient absents ou non représentés à l'assemblée;

Sous réserve des dispositions ci-après et des dispositions de la Loi, les décisions ayant pour effet de modifier la Déclaration ou le plan l'accompagnant ne peuvent être prises seulement que par au moins la moitié (1/2) de tous les copropriétaires représentant au moins soixante-quinze pour cent (75%) des voix;

De même, les décisions concernant les sujets suivants ne peuvent être prises seulement que par le vote d'au moins la moitié (1/2) des copropriétaires représentant soixante-quinze pour cent (75%) des voix:

11.5.1 Les actes d'acquisition d'immeubles et d'aliénation partielle de parties communes;

11.5.2 Les travaux impliquant la modification, l'élargissement ou l'altération des parties communes et la répartition des coûts de ces travaux;

11.5.3 La reconstruction ou la réparation en cas de perte, sujet toutefois des dispositions de la partie XVI intitulée PERTE OU DOMMAGE et de la partie XVII intitulée FIN DE LA COPROPRIÉTÉ tel que prévu ci-après;

11.5.4 Les actes d'aliénation ou d'acquisition d'Unités dans le cas visé à l'article 441(x) du Code civil;

Nonobstant toute disposition contenue au paragraphe précédent ou ailleurs dans la Déclaration, une assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un copropriétaire, contrairement à la Déclaration, un changement dans la valeur relative de sa fraction, dans la destination de son Unité, dans l'usage qu'il peut en faire ou dans son droit à l'usage et à la jouissance des parties communes limitées ou tel que stipulé aux présentes;

Excepté par vote unanime de tous les copropriétaires ces derniers ne peuvent directement ou indirectement changer la destination de l'immeuble, ni décider de l'aliénation de parties communes dont la conservation est néces-

saire à la destination de l'immeuble;

Si une partie exclusive ou une créance hypothécaire sur une Unité est détenue par deux (2) personnes ou plus, l'une d'elles présente ou représentée par procuration peut voter en l'absence de l'autre ou des autres. Si toutefois deux (2) ou plusieurs personnes sont présentes, elles devront décider avant le début de l'assemblée laquelle d'entre elles aura le droit de vote et le Secrétaire doit enregistrer ce choix. En cas de désaccord aucune d'entre elles n'aura droit de vote;

Nonobstant ce qui précède, advenant qu'un créancier hypothécaire de premier rang, à qui un copropriétaire a transporté ses votes et qui en a avisé l'administrateur tel que prévu ci-dessus soit présent ou représenté et désire voter conformément aux dispositions des présentes, il peut le faire à la place du copropriétaire à moins que le registre de l'administrateur ne démontre qu'une procuration à l'effet contraire est en vigueur;

Un exécuteur, administrateur, tuteur, curateur ou fiduciaire (et si une corporation agit en cette capacité, toute personne dûment désignée par résolution par cette corporation), après avoir fourni au Secrétaire de l'assemblée une preuve suffisante de son titre, peut représenter ce copropriétaire à toutes les assemblées de copropriétaires et peut recevoir les mêmes avis et peut voter de la même manière que le copropriétaire en question.

11.6 Absence d'officiers aux assemblées: Nonobstant toute autre disposition des présentes, advenant qu'aucun officier ne soit présent à une assemblée spéciale ou générale des copropriétaires, un secrétaire ad hoc doit être élu à main levée, et il agit à la place des officiers pour diriger l'assemblée et si cette absence se produit à une assemblée générale annuelle, ce secrétaire ad hoc tient les élections au début de l'assemblée plutôt qu'à la fin, et immédiatement après telle élection, les nouveaux officiers président et dirigent l'assemblée.

11.7 Procès-verbaux aux premiers créanciers hypothécaires: Les copies des procès-verbaux de toutes les assemblées des copropriétaires doivent être envoyées aux créanciers hypothécaires de premier rang qui en auront fait la demande dans les quinze (15) jours de la tenue des assemblées.

XII - OFFICIERS

12.1 Elections: Lors de chaque assemblée générale annuelle, commençant avec la première assemblée générale annuelle à être tenue, des officiers sont élus et restent en fonction jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle. Ces officiers sont:

12.1.1 Le Président;

12.1.2 Le Secrétaire;

Ces officiers devront être des copropriétaires ou des officiers de l'administrateur s'il est une personne morale, et les officiers seront élus par le vote des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale annuelle. On procède à des mises en nomination pour chaque fonction puis un vote séparé est pris pour chaque poste. Après chaque vote, la personne ayant obtenu le plus grand nombre de voix est élue à la fonction en question;

Ces élections sont tenues annuellement à la fin de chaque assemblée annuelle générale. S'il n'y a pas au moins un (1) officier présent à cette assemblée, alors les officiers sont élus au début de l'assemblée, tel que susdit.

12.2 Qualifications: Les qualifications pour être officier sont les mêmes que pour la fonction d'administrateur. Une personne peut, en même temps, être officier et administrateur;

Les stipulations établies aux paragraphes 10.1.3, 10.1.4, 10.1.5, 10.1.6, 10.1.7, 10.1.8 et 10.1.9 ci-dessus s'appliqueront mutatis mutandis aux officiers;

12.3 Devoirs:

12.3.1 Président: Le Président préside à toutes les assemblées des copropriétaires. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du Secrétaire, le Président est aussi investi de ses pouvoirs et devoirs;

12.3.2 Secrétaire: Il doit assister à toutes les assemblées de copropriétaires et doit entrer, ou faire entrer dans les livres tenus à cette fin, les procès-verbaux de toutes

ces assemblées. Il doit également certifier les extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et fournir des copies de ces extraits, sur demande, à tout copropriétaire, créancier hypothécaire ou administrateur. Il est aussi responsable d'envoyer les avis d'assemblées. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du Président les pouvoirs et devoirs de ce dernier incombent au Secrétaire;

12.3.3 Délégation: Lors de la tenue de toute assemblée des copropriétaires, la présidence de l'assemblée peut être déléguée à une personne familière avec la présidence d'assemblées sur recommandation du Président (ou de l'officier remplissant ses fonctions) et après un vote majoritaire des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée en question.

XIII - DÉPENSES COMMUNES

13.1 Contribution aux dépenses communes: Chaque copropriétaire doit assumer sa part des dépenses communes, dans une proportion identique à la proportion attribuée à sa fraction, tel qu'établi à la Partie V des présentes.

13.2 Définition des dépenses communes: Les dépenses communes sont toutes celles résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble, et plus particulièrement, les coûts de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes limitées (sous réserve des exceptions prévues par ailleurs aux présentes) et les dépenses relatives à l'opération des services communs et sans limiter la généralité de ce qui précède, elles comprennent:

13.2.1 Entretien et réparation: L'entretien, le nettoyage, la réparation, le remplacement et l'opération des parties communes, des parties communes limitées et des aires de stationnement, incluant notamment l'enlèvement de la neige, exception faite des dépenses afférentes aux parties communes limitées que des copropriétaires sont tenus d'entretenir en vertu des autres dispositions des présentes, le tout tel que plus amplement prévu par la Déclaration.

13.2.2 Services publics: Le coût de l'électricité et de tous les autres services publics achetés par l'administrateur pour l'usage des parties communes, des parties communes limitées et des aires de stationnement, ainsi que les autres dépenses imposées à l'administrateur en vertu des présentes ou par la Loi.

13.2.3 Salaire des employés: La rémunération payable aux employés considérés nécessaires à l'opération et à l'entretien des parties communes et des parties communes limitées et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le salaire et/ou honoraires de tout gérant ou compagnie de gérance pour le projet;

13.2.4 Fournitures et équipements: Le coût des fournitures, de l'ameublement et de l'équipement pour l'usage des parties communes, des parties communes limitées et des espaces de stationnement incluant la réparation, le nettoyage, l'entretien et le remplacement de ceux-ci.

13.2.5 Services professionnels et primes: Le coût des services légaux, comptables et autres services professionnels considérés nécessaires par l'administrateur, les primes d'assurance mentionnées à la Déclaration et le coût de toute autre charge et obligation imposées par la Loi, la Déclaration ou toute décision des copropriétaires ou des administrateurs.

13.2.6 Coûts d'emprunt: Le coût des emprunts de deniers pour les objets et devoirs de l'administrateur et le remboursement, incluant capital et intérêts, des dettes contractées pour les objets et devoirs de l'administrateur, pourvu que tout emprunt ait été autorisé lorsque requis, selon les termes de la Déclaration.

13.2.7 Taxes foncières: Le paiement des taxes foncières (incluant les taxes d'améliorations locales) imposées contre toute la propriété jusqu'au fractionnement des taxes foncières sur chaque Unité. En autant que possible, si les autorités concernées y consentent, les Copropriétaires expriment le désir que les taxes foncières imposées sur les parties communes (incluant les parties communes limitées) soient fractionnées sur chaque Unité selon la quote-part établie à l'article V des présentes, de façon à ce que les comptes de telles taxes foncières soient acheminés directement aux Copropriétaires et non pas à l'administrateur.

13.3 Administration financière:

13.3.1 Budget: L'administrateur, à moins que les copropriétaires détenant au moins soixante-quinze pour cent (75%) des voix en décident autrement lors de chaque assemblée générale annuelle des copropriétaires, soumet aux copropriétaires pour consultation le budget pour l'exercice financier suivant, et après l'approbation et l'adoption de ce budget par

les copropriétaires à cette assemblée, l'administrateur doit ensuite envoyer à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui en fait la demande, une copie dudit budget avec un avis identifiant le montant imposé à chaque copropriétaire, à la fois sur une base annuelle et mensuelle, le tout en conformité avec la proportion dans laquelle chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses communes, tel qu'établi à la Partie V des présentes. Le budget doit contenir au moins les deux (2) postes suivants:

13.3.1.1 Opérations courantes: Le budget courant comprenant toutes les dépenses qui seront effectuées pendant l'exercice financier, une allocation raisonnable pour les imprévus et le fonds de roulement, mais ne comprend pas les dépenses attribuables au fonds de réserve à proprement parler.

13.3.1.2 Fonds de réserve: Le budget de réserve comprend les fonds pour des items de réparation majeure qui se présentent moins fréquemment qu'annuellement et pour la réparation ou le remplacement requis à la suite de dommages, de dépréciation ou de désuétude. Ce fonds de réserve sera constitué par une charge additionnelle égale à cinq pour cent (5%) du montant des charges communes mensuelles déterminées et prélevées par l'administrateur de chacun des copropriétaires et ce jusqu'à la constitution d'un fonds minimum de CINQUANTE MILLE DOLLARS (50 000\$), lequel devra être rétabli par suite de réduction par l'imposition d'une charge suffisante.

13.3.2 Paiement des quote-parts par les copropriétaires: Chaque copropriétaire doit payer le montant mensuel de la quote-part annuelle imposée à son Unité et doit le payer par la suite le premier jour de chaque mois de la façon prévue par l'administrateur. À cet effet, chaque copropriétaire fait parvenir à l'administrateur une série de chèques post-datés ou d'autres effets de commerce de même nature et ce pour une année. Nonobstant le montant mensuel de la quote-part payable telle que ci-dessus prévue, l'administrateur pourra exiger de tout premier acquéreur ou propriétaire un paiement forfaitaire équivalent à trois (3) mois de frais communs pour acquitter des frais imprévus payables dans un court terme alors que le fonds des opérations courantes n'auraient pas encore été suffisamment constitué pour acquitter de telles dépenses;

En cas de défaut ou délai dans la préparation du budget annuel ou de l'envoi de l'avis de cotisation, les copropriétaires doivent continuer à payer leurs contributions mensuelles établies par le dernier budget alors en vigueur.

13.3.3 Budgets spéciaux: Si pendant la durée d'un exercice financier l'administrateur détermine que la cotisation annuelle est insuffisante, en raison d'un manque progressif de fonds pour les dépenses anticipées ou pour toute autre raison, l'administrateur prépare alors et fait parvenir à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui en fait la demande, un budget provisoire révisé pour le reste de l'exercice financier et les contributions mensuelles ultérieures sont alors déterminées et devront être payées sur la base de ce budget révisé jusqu'à ce qu'une assemblée dûment constituée ait adopté ou amendé le budget révisé en question.

13.3.4 Budget projeté: Nonobstant les provisions ci-avant mentionnées, l'administrateur aura le droit de préparer et de faire parvenir à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui en aura fait la demande, au moins trente (30) jours avant la fin de l'exercice financier, une copie du budget projeté pour l'exercice financier suivant, avec un avis identifiant le montant imposé à chaque copropriétaire, à la fois sur une base annuelle et mensuelle, le tout conformément aux proportions établies pour chaque copropriétaire dans la Partie V des présentes relativement aux dépenses communes;

Sur réception du budget projeté, chaque copropriétaire devra payer à partir du premier jour de l'exercice financier, la mensualité de sa quote-part annuelle imposée sur son Unité et devra continuer ses paiements le premier jour de chaque mois de la façon prévue par l'administrateur, jusqu'à l'adoption de l'amendement définitif du budget. Après l'adoption du budget, l'administrateur devra envoyer à chaque copropriétaire, et à chaque créancier hypothécaire qui en fera la demande, une copie dudit budget en conformité du paragraphe 13.3.1 avec un ajustement rétroactif au début de l'exercice financier, si nécessaire.

13.3.5 Dispositions générales au sujet des recettes communes:

13.3.5.1 L'administrateur doit investir l'argent accumulé auprès d'une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie, membre de l'Assurance Dépôt du Québec ou du Canada et en conformité avec les dispositions de l'article 981(o) du Code civil. Les intérêts gagnés sur cet investissement doivent être conservés par l'administrateur et utilisés pour l'exploitation de la copropriété. Tous les autres investissements que l'administrateur voudrait faire doivent être approuvés par les copropriétaires;

13.3.5.2 Au moment de la vente de sa fraction, un propriétaire doit informer l'administrateur du nom, de l'adresse et

du numéro de téléphone de l'acquéreur et de son créancier hypothécaire;

Au moment de la vente de sa fraction, un propriétaire n'a pas droit au remboursement de sa portion des argents du fonds de dépenses communes mais sa portion devient alors la propriété de l'acquéreur avec qui il lui incombe seul de procéder aux ajustements nécessaires. Nonobstant ce qui précède, l'ancien propriétaire demeure tenu au paiement de toutes ses dettes qui, à la date de cette aliénation, sont exigibles. L'ancien propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes payées par lui au moyen d'avances ou de paiements provisoires. Le nouveau propriétaire est par contre responsable de toute contribution en défaut au moment du transfert de propriété (sauf en ce qui a trait aux créanciers hypothécaires). Nonobstant toute autre disposition des présentes, l'ancien et le nouveau propriétaire (sauf en ce qui a trait aux créanciers hypothécaires) demeurent conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de division ou de discussion, pour toute les contributions impayées et en défaut au moment du transfert de propriété;

Les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles, et leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers, légataires, ou ayants droit d'un propriétaire peut être exigée;

Dans les trente (30) jours suivant une demande écrite à cet effet, l'administrateur doit fournir à un propriétaire ou un créancier hypothécaire ou à toute personne autorisée par écrit par l'un d'eux, un état de compte en date du premier jour du mois dans lequel la demande est faite, mais seulement en ce qui concerne la fraction dans laquelle ils ont un intérêt (ou a un intérêt la personne ayant donné l'autorisation prévue ci-haut), lequel état de compte devant contenir les informations suivantes:

13.3.5.2.1 toutes les contributions impayées ou payables à cette date, ainsi que les intérêts accrus sur celles-ci;

13.3.5.2.2 le montant des contributions mensuelles et la date à laquelle ces contributions sont exigibles; et

13.3.5.2.3 toutes autres contributions spéciales approuvées par les copropriétaires et non encore imposées dans un budget;

13.3.5.3 De façon générale, toutes les sommes provenant des copropriétaires et détenues par l'administrateur, excepté la petite caisse en mains et les fonds investis, doivent être conservés en dépôt dans une banque à charte, une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie aux conditions ci-haut mentionnées;

L'administrateur aura le droit d'exiger des frais de service pour chaque état de compte demandé par chaque copropriétaire.

13.3.6 Budget pour une période moindre qu'un (1) an: Nonobstant les provisions contenues aux présentes, l'administrateur aura le droit de préparer un budget pour une période moindre qu'un (1) an s'il le juge à propos.

13.4 Droits des créanciers hypothécaires: En plus de tous les autres droits en faveur des créanciers hypothécaires de chaque Unité, créés en vertu des actes de prêt, de la Loi ou de la Déclaration, et sans restriction quant à ceux-ci, les créanciers hypothécaires jouissent des droits additionnels suivants:

13.4.1 En cas de prise de possession d'une fraction par un créancier hypothécaire auquel un copropriétaire a spécifiquement 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 (sujet aux droits de tout autre créancier hypothécaire prioritaire sur ladite fraction);

13.4.2 À la demande d'un créancier hypothécaire d'une fraction, l'administrateur doit 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; de plus, sur demande écrite du créancier hypothécaire d'une fraction, l'administrateur doit 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 détient une hypothèque. L'administrateur aura le droit d'exiger des frais de service pour chaque état de compte demandé par chaque créancier hypothécaire.

13.5 Défaut de paiement des charges:

13.5.1 Faire exécuter les paiements: L'administrateur doit prendre toutes les mesures nécessaires pour que chaque copropriétaire paie promptement les charges impayées, les contributions mensuelles et de toutes les autres sommes dues en vertu des présentes ou de la Loi.

13.5.2 Charge garantie par privilège: Le paiement par chaque copropriétaire des sommes qu'il doit à l'administrateur (incluant les dépenses communes, charges, frais, amendes, perception ou autrement) est garanti par un privilège sur sa fraction prenant rang immédiatement après la créance du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, avant l'expiration des 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 l'administrateur de poursuivre le copropriétaire dans les trois (3) mois de la date de l'enregistrement et de mettre en cause le registraire afin de lui faire noter l'action dans l'index aux immeubles;

Tout administrateur nommé en vertu de la Déclaration a qualité pour enregistrer ce privilège et en donner mainlevée.

13.5.3 Intérêts sur arrérages: Les arrérages des paiements requis en vertu de n'importe quelle disposition de la présente Déclaration porteront intérêt à un taux équivalent au taux préférentiel de l'institution financière avec laquelle l'administrateur traite les affaires de l'immeuble, plus quatre pour cent (4%) l'an. L'administrateur pourra de plus fixer et imposer une pénalité forfaitaire additionnelle qu'il pourra de temps à autre déterminer par règlement.

13.5.4 Autre action légale: En plus des recours ou privilèges prévus par la Loi ou la Déclaration, si un propriétaire est en défaut de payer sa quote-part ou contribution pour une période de quinze (15) jours, l'administrateur peut intenter des procédures légales pour contraindre le propriétaire à payer et ils peuvent ajouter à toutes sommes dues les frais d'action, incluant des honoraires extra-judiciaires raisonnables. Tout administrateur nommé en vertu des présentes a qualité, agissant seul, pour intenter les procédures légales prévues dans ce paragraphe 13.5.4.

13.5.5 Responsabilité des créanciers hypothécaires quant aux arrérages: Lorsqu'un 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.

XIV - ASSURANCE

14.1 Par l'administrateur: L'administrateur doit souscrire et maintenir en vigueur, jusqu'à concurrence de montants raisonnables en regard des risques visés, les assurances suivantes, lesquelles assurances peuvent prévoir une franchise raisonnable, et ce au moyen d'une ou de plusieurs polices:

14.1.1 Assurance-incendie des parties communes: Une assurance contre le dommage par le feu et autres sinistres que les copropriétaires jugent raisonnables:

14.1.1.1 assurant, pour leur pleine valeur de remplacement, sans déduction pour la dépréciation, toutes les parties communes et les parties communes limitées; et

14.1.1.2 assurant, pour leur pleine valeur de remplacement ou de reproduction ou leur valeur dite "à neuf", tous les biens meubles acquis par l'administrateur au nom des copropriétaires pour leur usage commun.

14.1.2 Assurance-incendie des parties exclusives: Une assurance contre le dommage par le feu et autres sinistres, pour leur pleine valeur de remplacement, sans déduction pour la dépréciation, de même que toute autre assurance que l'administrateur jugera raisonnable, assurant les Unités, excluant les améliorations faites par un copropriétaire autre que la personne ayant signé la Déclaration Initiale;

14.1.3 Toutes ces polices d'assurance doivent assurer l'intérêt de l'administrateur et des copropriétaires, selon leurs intérêts respectifs, avec les clauses hypothécaires usuelles. Toutes ces polices d'assurance doivent de plus contenir en substance des stipulations prévoyant:

14.1.3.1 la renonciation à la subrogation contre l'administrateur, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et fonctionnaires et contre les copropriétaires ou tout membre de leur famille, sauf dans le cas de collision de véhicules, fraude, crime d'incendie volontaire ou actes criminels;

14.1.3.2 que ces polices d'assurance ne peuvent être annulées ou substantiellement modifiées sans un avis écrit préalable d'au moins quarante-cinq (45) jours donné à chacun de l'administrateur et au créancier hypothécaire détenant au moins cinquante pour cent (50%) des prêts, en valeur;

14.1.3.3 la renonciation à toute défense basée sur la co-assurance ou l'invalidité provenant de la conduite ou acte ou omission de tout assuré ou d'une infraction à la condition statutaire par l'administrateur ou l'un ou l'autre des copropriétaires et des tiers;

14.1.3.4 que dans aucun cas la couverture d'assurance ne peut être en contribution avec une autre assurance qui pourrait être souscrite directement par un copropriétaire ou par un créancier hypothécaire.

14.1.5 Assurance-responsabilité: Une assurance-responsabilité publique et dommages à la propriété assurant la responsabilité de l'administrateur et des copropriétaires, dans les limites à être déterminées par les copropriétaires (mais pour un montant minimum de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000\$) et sans droit de subrogation contre l'administrateur, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et fonctionnaires et contre les copropriétaires ou tout membre de leur famille, sauf dans des cas de fraude, crime d'incendie volontaire ou actes criminels.

14.2 Dispositions générales:

14.2.1 Évaluation avant renouvellement: À chaque intervalle de cinq (5) ans, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par soixante-quinze pour cent (75%) des copropriétaires, l'administrateur doit obtenir une évaluation, émanant d'un évaluateur indépendant qualifié, du coût de remplacement complet de l'édifice, afin de déterminer le montant de l'assurance requis. La prochaine évaluation requise en vertu de cette clause doit être obtenue pour l'année mille neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994). Les frais de cette évaluation sont une dépense commune.

14.2.2 Réparation par l'assurance: L'administrateur devra souscrire à une police prévoyant que si après un sinistre l'édifice doit être réparé, alors les copropriétaires procéderont aux réparations, le tout conformément aux stipulations et conditions de la Déclaration.

14.2.3 Droit d'ajuster et de régler les réclamations: Dans tous les cas autres qu'un cas de réparation ou reconstruction, l'administrateur a le droit exclusif, en son nom et comme agent des copropriétaires, d'ajuster toute perte et de régler toute réclamation relativement à une assurance souscrite par l'administrateur et de donner toute quittance requise. Toute personne ayant une réclamation, incluant notamment le propriétaire d'une Unité endommagée, est liée par une telle transaction.

14.2.4 Les créanciers devront renoncer à l'indemnité: Nonostante toute disposition à l'effet contraire contenue dans tout acte d'hypothèque affectant une Unité, les dispositions de la Déclaration ont préséance sur les dispositions de ces actes d'hypothèque. Conséquemment, aucune hypothèque ne peut affecter une Unité à moins que le créancier hypothécaire ne convienne de renoncer à toute disposition contractuelle ou statutaire ayant pour effet d'accorder à ce créancier le droit de recevoir les produits d'une police d'assurance et conséquemment d'empêcher l'application des produits de toute assurance à la réparation de l'édifice, selon les dispositions de la Loi et de la Déclaration. Ce paragraphe 14.2.4 doit être interprété comme ne préjudiciant pas au droit d'un créancier d'exercer le droit d'un propriétaire à voter, ou à consentir à ce que l'édifice soit réparé, quant un vote est requis, si l'acte consentant des droits réels au créancier en question contient une disposition lui donnant ce droit, et, aussi, comme ne préjudiciant pas au droit d'un créancier de recevoir les produits d'une assurance si la propriété n'est pas réparée. Par l'enregistrement d'actes de prêt hypothécaire après l'enregistrement des présentes, les créanciers hypothécaires en question déclarent renoncer au droit de recevoir les produits d'assurance tel que susdit au présent paragraphe.

14.2.5 Certificats et polices: Un certificat d'assurance doit être émis aussitôt que possible à chaque copropriétaire, de même qu'à chaque créancier hypothécaire en ayant exprimé par écrit le désir. Une copie certifiée de la police principale ou maîtresse doit être émise aussitôt que possible au premier créancier hypothécaire en ayant exprimé par écrit le désir. Les certificats de renouvellement et les certificats de nouvelle police doivent être fournis à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire ayant exprimé par écrit son désir de les recevoir, au plus tard vingt (20) jours avant l'expiration de toute police d'assurance en vigueur. La police maîtresse ou principale pour toute couverture d'assurance doit être conservée par l'administrateur dans son bureau et être disponible pour consultation par les copropriétaires ou créanciers hypothécaires, après préavis raisonnable à l'administrateur à cet effet. Advenant que cette police maîtresse ou principale soit requise par le premier créancier hypothécaire détenant la majorité des hypo-

thèques sur les Unités, alors ce créancier y aura droit et dans ce cas, les administrateurs ne garderont en leur possession qu'une copie certifiée de cette police seulement.

14.2.6 Amendement et annulation de polices: Aucun assuré autre que l'administrateur n'est autorisé à amender une police d'assurance souscrite par l'administrateur.

14.2.7 Avis de perte aux créanciers: L'administrateur doit déployer tous les efforts raisonnables afin de faire parvenir dans les dix (10) jours de toute perte à la suite d'un incendie ou autrement, un avis écrit aux créanciers hypothécaires ayant exprimé par écrit son désir de le recevoir, énonçant la nature et l'étendue estimée des dommages.

14.3 Déboursé des produits d'assurance:

14.3.1 Fidéicommissaire d'assurances: L'administrateur dûment autorisé par l'assemblée des copropriétaires, conclura une entente avec tout premier créancier hypothécaire détenant au moins cinquante pour cent (50%) en valeur de toutes les premières hypothèques sur toutes les Unités nommant un fidéicommissaire d'assurances qui pourra être toute compagnie de fiducie, institution bancaire, notaire, ou comptable agréé, choisi par le créancier hypothécaire en question. Si aucun créancier hypothécaire ne détient au moins cinquante pour cent (50%) en valeur des premières hypothèques, alors le fidéicommissaire d'assurances doit être nommé par un vote majoritaire de tous les copropriétaires (incluant le premier créancier hypothécaire de toute partie exclusive ayant le droit d'exercer le vote de tout copropriétaire de partie exclusive affectée par une hypothèque en sa faveur sans préséance). De même dans ce dernier cas, le fidéicommissaire devra aussi être une compagnie de fiducie, une institution bancaire, un notaire, ou un comptable agréé, laquelle entente, sans limiter la généralité de ce qui suit, devra prévoir les clauses ci-après énoncées:

14.3.1.1 La réception par le fidéicommissaire désigné pour fins d'assurance, de tout produit d'assurance, incendie et autres périls et bouilloires;

14.3.1.2 La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément aux stipulations de la Déclaration;

14.3.1.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues

et détenues par rapport aux parties communes et à chaque Unité endommagée;

14.3.1.4 La notification par le fidéicommissaire désigné pour fins d'assurance à chaque copropriétaire concerné et aux créanciers hypothécaires individuellement de tout produit d'assurance reçu par lui les concernant;

14.3.1.5 La remise de tels produits à ceux autorisés à les recevoir en vertu de la Déclaration;

14.3.2 Au cas où l'administrateur serait incapable d'en arriver à une entente avec une société de fiducie, une institution bancaire, un notaire ou un comptable agréé, il pourra conclure une entente avec toute personne ou corporation ayant le pouvoir d'agir à titre de fidéicommissaire;

14.3.3 Les frais, honoraires et déboursés découlant de l'exercice des fonctions confiées au fidéicommissaire seront payés par l'administrateur et constituera une dépense commune de la copropriété;

14.3.4 Dans le cas de liquidation, le fidéicommissaire pour fins d'assurance retiendra tous les produits d'assurance pour le bénéfice des copropriétaires en proportion de leurs intérêts respectifs dans les diverses parties et devra les verser aux copropriétaires et/ou aux créanciers hypothécaires, s'il y a lieu, selon leurs droits, après que toutes les procédures nécessaires prévues au chapitre FIN DE LA COPROPRIÉTÉ auront été prises;

14.3.5 Dans les cas de réparation, sur réception des instructions de l'administrateur, à cet effet, l'assureur doit payer le produit des assurances au fidéicommissaire d'assurances; tel que plus haut prévu, et alors l'administrateur pourra procéder à la reconstruction et aux réparations des dommages qui auront été occasionnés. Lesdites constructions et réparations devront être effectuées avec les mêmes soins, qualité de main-d'oeuvre et matériaux qui existaient avant les dommages, sauf pour telles modifications que l'administrateur peut juger appropriées. Le fidéicommissaire d'assurances doit déboursier les fonds au nom de l'administrateur au moyen d'un ou plusieurs déboursés, à la discrétion du fidéicommissaire d'assurances, à mesure que le travail de réparation ou reconstruction progresse, à la satisfaction du fidéicommissaire d'assurances, de l'administrateur, et des créanciers hypothécaires.

14.4 Assurances par les copropriétaires:

14.4.1 Devoir du copropriétaire d'assurer: Chaque propriétaire est seul responsable de souscrire et de maintenir sa propre assurance pour toutes les additions et améliorations effectuées par lui à son Unité et pour toutes les fournitures, fixtures, équipements, décorations, propriété personnelles et meubles contenus dans son Unité et sa propriété personnelle et ses meubles se trouvant ailleurs dans sa propriété (incluant notamment par extension l'espace de rangement dont il a la jouissance), laquelle police ou lesquelles polices d'assurance devant contenir la renonciation à la subrogation contre l'administrateur, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et fonctionnaires et contre les autres copropriétaires et membres de leur famille.

14.4.2 Assurance-responsabilité: Chaque propriétaire est responsable de souscrire et maintenir sa propre assurance-responsabilité publique, couvrant toute responsabilité du copropriétaire jusqu'à l'étendue non couverte par une police d'assurance-responsabilité publique et dommage à la propriété souscrite par l'administrateur, pour un minimum de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000\$).

14.4.3 Aucune autre obligation: Aucun copropriétaire ne peut souscrire ou maintenir une assurance sur son Unité autrement que conformément aux dispositions de cette Partie XIV, sans le consentement préalable écrit de l'administrateur, qui ne peut être refusé sans motif raisonnable.

XV - INDEMNISATION RÉCIPROQUE

15.1 Par les copropriétaires: Chaque propriétaire doit indemniser et tenir quitte de toute responsabilité l'administrateur et les autres copropriétaires pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre, que l'administrateur ou autres copropriétaires peuvent souffrir ou encourir, résultant de ou causé par tout acte ou omission du copropriétaire en question, sa famille ou tout membre de celle-ci, par tous autres utilisateurs ou occupants de sa partie exclusive ou par tout invité ou visiteur de ce copropriétaire ou utilisateur, relativement aux parties communes et/ou aux parties communes limitées et/ou à toutes les autres Unités, sauf en ce qui a trait à toute perte, coût, dommage, blessure ou autre causé par un assuré (tel que défini dans une police d'assurance) et pour lequel cas l'administrateur est assuré;

Toutes les sommes d'argent devant être payées par un copropriétaire à l'administrateur conformément à ce paragraphe 15.1 doivent inclure les coûts légaux ou de perception encourus par l'administrateur afin de percevoir ces sommes, lesquelles porteront intérêt au taux fixé de temps à autre par l'administrateur à compter de leur date d'exigibilité, calculé et payable mensuellement à terme échu.

15.2 Par l'administrateur: L'administrateur doit indemniser et tenir quitte de toute responsabilité les copropriétaires de toutes les Unités pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre que chaque copropriétaire pourrait souffrir ou encourir ou qui pourrait être soufferts ou encourus par sa famille ou tout membre de celle-ci, par tout autre utilisateur ou occupant de son Unité ou par tout invité ou visiteur de ce copropriétaire, utilisateur ou occupant, résultant de ou causé par la négligence, le méfait, ou l'omission de l'administrateur, des officiers, du gérant, de leurs agents, employés, fonctionnaires ou contractants indépendants ou contre tout dommage causés à une Unité résultant substantiellement de la réparation ou de l'entretien par l'administrateur des parties communes; toutefois, nonobstant toute autre disposition du présent article 15.2, chaque copropriétaire s'engage à ne faire de réclamation que jusqu'à concurrence des produits d'assurance reçus de l'assureur en responsabilité publique et en dommage à la propriété de l'administrateur dans le cas de telle perte, coût, dommage, blessure ou autre.

XVI - PERTE OU DOMMAGE

16.1 Obtention de soumissions: Dans le cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'administrateur et l'assureur doivent le plus rapidement possible obtenir d'au moins deux (2) entrepreneurs des soumissions fixant le prix d'une reconstruction complète. La destruction totale ou partielle de l'édifice dans cette Partie XVI signifie la destruction totale ou partielle de l'édifice sans prendre en considération toutes les additions ou améliorations faites par l'un ou l'autre des copropriétaires à leurs Unités respectives.

16.2 Procédures et définitions. Sujet: perte et destruction totale ou partielle: Pour les fins de cette Déclaration et de l'administration de l'édifice, le mot "sinistre" utilisé dans le paragraphe 4 de l'article 442(f) du Code civil signifie sinistre lorsque le coût de reconstruction ou de réparation excède vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant ce sinistre. Conséquemment, le paragraphe 4 de l'article 442(f) du Code civil ne s'applique

pas lorsque la reconstruction ou la réparation dans le cas de sinistre coûte moins que vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur du projet avant ce sinistre;

Pour les fins de cette Déclaration et pour l'administrateur de l'édifice, les mots "destruction totale ou partielle" utilisée à l'article 442(m) du Code civil signifient une "destruction totale ou partielle" lorsque le coût de la réparation ou reconstruction excède vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant le sinistre. Conséquemment, l'article 442(m) du Code civil ne s'applique pas lorsque la destruction totale ou partielle du projet coûte moins que vingt-cinq pour cent (25%) du projet avant le sinistre. Si une destruction totale ou partielle du projet survient et que le coût de réparation ou de reconstruction est moins que vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur du projet avant le sinistre, alors l'administrateur doit donner instruction à l'assureur de payer les produits d'assurance au fidéicommissaire d'assurances, qui détient alors ces fonds en fidéicommiss, et l'administrateur doit procéder à la reconstruction ou la réparation de l'édifice conformément à la Partie XIV sur l'assurance de la Déclaration, le tout sans nécessité de vote par les copropriétaires;

Dans le cas où il y a destruction totale ou partielle du projet et que le coût de réparation et reconstruction excède vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant le sinistre, alors l'administrateur doit convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les trente (30) jours de l'obtention de la dernière des deux soumissions requises en vertu de l'article 16.1, mais au plus tard quarante-cinq (45) jours de la survenance du sinistre, aux fins de décider si oui ou non l'on doit procéder à la reconstruction.

XVII - FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

17.1 Fin de la copropriété dans le cas de destruction totale ou partielle: Dans le cas de destruction totale ou partielle du projet ("destruction totale ou partielle" signifiant destruction totale ou partielle lorsque le coût de réparation ou reconstruction excède vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant le sinistre, le tout tel que plus amplement expliqué dans la Partie XVI relative à la perte ou dommage), si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les quatre-vingt-dix (90) jours, ou si une décision de ne pas construire est prise quant une décision de reconstruire ou non doit être prise, alors l'administrateur a le droit d'enregistrer un avis à l'effet

que les droits découlant de la copropriété sont éteints, et alors les droits de copropriété sont liquidés par la distribution aux créanciers hypothécaires et aux copropriétaires, selon leurs intérêts respectifs, des produits nets de la vente et des produits d'assurances souscrites par l'administrateur ainsi que tout montant dans le compte de réserve, le tout dans la proportion de la valeur de leurs fractions respectives, moins tout montant dû à l'administrateur, le tout conformément aux règles énoncées au paragraphe 17.3 ci-après.

17.2 Fin de la copropriété par consentement unanime: La copropriété de l'immeuble établie par la Déclaration peut également être terminée au moyen d'un avis écrit qui doit être signé par tous les copropriétaires et accompagné du consentement de tous les détenteurs de privilèges ou d'hypothèques enregistrés contre toutes et chacune des parties de l'immeuble. Cet avis est enregistré au bureau d'enregistrement de la même façon qu'une déclaration de copropriété.

17.3 Entente avec l'administrateur sur la fin de la copropriété: Si la copropriété dans l'immeuble doit être terminée, alors chaque propriétaire doit, pour ce qui est de son intérêt distinct, être partie à une entente avec l'administrateur signée par l'administrateur et dont les dispositions lient et obligent chaque propriétaire et l'administrateur doit alors gérer cet intérêt selon les dispositions de l'entente de la façon que la nature de cet intérêt et le contexte de l'entente le permettent ou l'exigent.

17.4 Règles applicables à la fin de la copropriété: Les règles relatives à la répartition judiciaire et à la licitation de la propriété commune s'appliquent à la liquidation des droits de copropriété à compter de la date d'enregistrement de l'avis mentionné dans l'un des paragraphes précédents ou à compter des dates de l'expiration du délai mentionné au paragraphe 17.1 de cette section.

17.5 Expropriation: Dans le cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble, l'indemnité pour toutes les parties communes devra être négociée et établie par l'administrateur dûment autorisé à cette fin par l'assemblée des copropriétaires et l'indemnité pour les unités devra être négociée et établie par chaque copropriétaire individuellement, que des procédures judiciaires soient nécessaires ou non;

L'avis d'expropriation sera donné par l'administrateur aux créanciers hypothécaires dans un délai de dix (10) jours à compter de la réception de l'avis d'expropriation.

XVIII - MATIÈRES GÉNÉRALES

18.1 Droits d'accès:

18.1.1 Par l'administrateur ou assureurs après avis:
L'administrateur ou tout assureur de la propriété ou de toute partie de celle-ci, leurs agents respectifs ou toute autre personne autorisée par un écrit à cet effet émanant de l'administrateur a droit d'accès dans toute Unité ou toute portion des parties communes, que ce soit ou non une partie commune limitée, et ce en tout temps raisonnable et, sauf en cas d'urgence, après en avoir donné un avis raisonnable aux personnes concernées, afin de faire des inspections, des ajustements en cas de pertes, d'effectuer des réparations, de corriger toute situation allant à l'encontre des dispositions de toute police d'assurance, remédier à toute situation qui pourrait résulter en un dommage à la propriété ou remplir tout devoir imposé à l'administrateur.

18.1.2 Droits d'accès sans responsabilité: Les droits conférés par les présentes à l'administrateur, leurs mandataires ou à tout assureur ou ses mandataires n'imposent aucune responsabilité que ce soit pour le soin et la surveillance de toute Unité sauf ce qui est spécifiquement prévu dans la Déclaration, s'il en est;

18.2 Conformité à la Déclaration et aux règlements:
Tous les copropriétaires et résidents des Unités, leurs familles, employés, visiteurs et invités sont sujets à et doivent se conformer aux dispositions de la Loi, de la Déclaration et de tous les règlements adoptés par les copropriétaires et/ou administrateur;

L'achat d'une Unité ou la signature d'un bail ou l'occupation d'une Unité constituent ipso facto une acceptation expresse des dispositions de la Loi, de la Déclaration et desdits règlements comme si ces dispositions étaient écrites et stipulées au long dans tout et chaque acte d'achat ou bail ou convention d'occupation;

Aucun des droits, ni aucune des obligations des copropriétaires créés aux termes des présentes, ou par règlement, ne doit être altéré en aucune manière que ce soit par empiètement dû à l'établissement ou au changement de structure.

18.3 Invalidité des dispositions spécifiques: Chacune des dispositions de la Déclaration est présumée indépendante et divisible et l'invalidité ou l'impossibilité de faire respecter en tout ou en partie une ou plusieurs des dispositions de la Déclaration ne doit pas être considérée comme affectant de quelque façon que ce soit la validité, la mise en vigueur ou l'effet du reste de la Déclaration; en de tels cas, toutes les autres dispositions de la Déclaration continuent alors d'être en vigueur et d'avoir leur plein effet comme si cette disposition invalide ne faisait pas partie des présentes.

18.4 Aucune renonciation: Le défaut de prendre toute action pour faire respecter une disposition prévue par la loi, la Déclaration, ou tout règlement adopté sous son empire, indépendamment du nombre de violations qui pourraient survenir, ne constitue d'aucune façon une renonciation au droit de prendre action par la suite ni n'est présumé abroger ou renoncer à cette disposition.

18.5 Résolution et conflit de dispositions: Les dispositions de la Déclaration auront préséance et priorité sur tout autre texte de loi, règlement ou règle. Advenant que l'une ou plusieurs des dispositions de la Déclaration soient jugées invalides par l'un des tribunaux de la Province de Québec, les dispositions restantes demeureront toutefois valides, en vigueur et avec plein effet.

18.6 Interprétation:

18.6.1 Pour les fins de la Déclaration, lorsque le singulier est employé, il inclura le pluriel ou vice versa; le genre masculin comprendra le genre féminin ou vice versa et les mots référant à une personne inclueront les compagnies, les corporations, les associations et tout groupe de personnes ou vice versa;

18.6.2 Une fraction tel que définie à l'article 441(b) du Code civil consiste en une Unité ainsi que l'intérêt dans les parties communes attribué à cette Unité;

18.6.3 Le "projet" tel que mentionné aux présentes signifie l'ensemble de tous les édifices et bâtisses érigés sur l'immeuble.

18.7 Servitude par destination légalisant les vues: Il a été créé et constitué par la Déclaration Initiale, par

destination de bon père de famille et à titre de propriétaire, une servitude de bon droit de vue afin de légaliser toutes les vues illégales pouvant exister entre les Unités décrites aux présentes et entre les parties communes décrites aux présentes.

18.8 Parties communes additionnelles: Advenant que l'administrateur acquière tout immeuble additionnel pour et au nom des copropriétaires, lequel immeuble devant être utilisé comme partie commune, alors cet immeuble fera partie des parties communes tel que mentionné dans la Déclaration et sera régi et traité selon les dispositions du Code civil relatives aux parties communes et par tous les termes, clauses et conditions de la Déclaration relativement aux parties communes.

18.9 Aliénation partielle des parties communes: Advenant que l'administrateur dispose d'une partie des parties communes en vertu des dispositions du paragraphe 11.5 ci-avant, la partie des parties communes ainsi disposée sera ipso facto libre et claire de toutes charges, privilèges et hypothèques quelconques.

18.10 Langue des communications: Tous les avis et toutes les communications par l'administrateur aux copropriétaires sont en français et peuvent être adressés dans les deux langues, anglais et français aux copropriétaires qui ont indiqué telle préférence par avis écrit à cet effet à l'administrateur. Les copropriétaires peuvent communiquer avec l'administrateur et officiers en français ou en anglais, à leur choix.

XIX - INTENTION DE LA CRÉANCIÈRE HYPOTHÉCAIRE

AUX PRÉSENTES INTERVIENT:

LA COMPAGNIE SHERBROOKE TRUST, une société de fiducie légalement constituée, ayant son siège social à Sherbrooke, Québec, et une succursale située au 2727 ouest, rue King, Sherbrooke, Québec, ici agissant aux présentes et représentée par Pierre Comeau, directeur, et Madeleine ----- Sévigny, préposée aux prêts hypothécaires, ----- dument autorisés aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration en date du vingt juillet ----- mil neuf cent quatre-vingt-douze, copie certifiée de ladite résolution demeurant ci-annexée après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants avec et en présence du notaire soussigné;

Ci-après appelée "l'Intervenante"

L'Intervenante déclare être créancière hypothécaire sur toutes les fractions mentionnées à la Déclaration, et plus particulièrement aux termes d'un acte enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Stanstead sous le numéro 157228.

Par les présentes, l'Intervenante reconnaît avoir pris connaissance des présentes et s'en déclare satisfaite et y apporte son consentement de façon à ce que le présent acte soit enregistré contre l'immeuble, et donne de plus avis aux copropriétaires et à l'administrateur qu'en sa qualité de créancier elle exige d'être avisée de tout sinistre pouvant affecter l'immeuble;

L'Intervenante entend par ailleurs se prévaloir de tous ses droits, notamment en ce qui concerne l'assistance aux assemblées et les droits de vote dûment transférés en sa faveur aux termes desdits actes de prêt.

DONT ACTE à Montréal, ----- sous le numéro mille sept cent quatre-vingt-dix-neuf (1799) ----- des minutes du notaire soussigné;

ET LECTURE FAITE, les parties aux présentes signent en présence dudit notaire.

CLUB AZUR VILLAGE HÔTELIER INC.

LA COMPAGNIE SHERBROOKE TRUST

par:

Serge Bouchard

par:

René Lamer

CLUB AZUR VILLAGE HÔTELIER INC. (comme administrateur)

par:

Madeline J. J. J.

par:

Serge Bouchard

[Signature]
YVES PRÉVOST, notaire

COPIE CONFORME DE LA MINUTE
DEMEURÉE EN MON ÉTUDE

[Signature]

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 172 384

Nom du signataire du document 172 384

Aucune signature