

**DÉCLARATION**

**DE**

**COPROPRIÉTÉ**

**MANOIR IV ENR.**

**720, BOULEVARD MONTPELLIER**

**VILLE SAINT-LAURENT, (QC)**

**H4L 5B5**

**TÉLÉPHONE: 747-5019**



**MANOIR IV ENR**  
720, rue Montpellier  
Ville St-Laurent

<u>Index de la déclaration de copropriété</u>		<u>pages</u>
<b>Date 1er mai 1981</b>		
<b>Exposé des faits</b>		<b>1</b>
<b>Titre I</b>	<b>CONSTITUTION DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	<b>3</b>
<b>Titre II</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>3</b>
2.1	Parties exclusives - Unités d'habitation	3
2.2	Partie exclusive - Magasin ou unité de commerce	6
2.3	Bornes	6
2.4	Définition et composition des parties exclusives	6
2.5	Parties communes	7
2.5.2	Définition et composition des parties communes	8
<b>Titre III</b>	<b>QUOTE PART DE LA COPROPRIÉTÉ INDIVISE DES PARTIES COMMUNES ET CONTRIBUTION AUX DÉPENSES COMMUNES</b>	<b>10</b>
<b>Titre IV</b>	<b>VOTE</b>	<b>10</b>
<b>Titre V</b>	<b>TABLEAU DES VOTES, DE LA QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES ET DE LA CONTRIBUTION</b>	<b>11</b>
<b>Titre VI</b>	<b>UTILISATION DES PARTIES COMMUNES</b>	<b>18</b>
<b>Titre VII</b>	<b>UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES UNITÉS D'HABITATION</b>	<b>22</b>
<b>Titre VIII</b>	<b>UTILISATION DE LA PARTIE EXCLUSIVE UNITÉ DE COMMERCE OU MAGASIN</b>	<b>28</b>
<b>Titre IX</b>	<b>ENTRETIEN ET RÉPARATION</b>	<b>29</b>
9.1	Parties communes	29
9.2	Parties exclusives	30
9.3	Parties communes réservées	30
9.4	Altérations, additions ou améliorations faites par les copropriétaires	31
9.5	Entretien et réparation des conduits, tuyaux et circuits électriques	31
9.6	Constitution du fonds de réserve	32
9.7	Reprise des vestiges	33

<b>Titre X</b>	<b>ADMINISTRATEURS</b>	<b>33</b>	
10.1	Interprétation		33
10.2	Élection des administrateurs		33
10.3	Attributions et devoirs des administrateurs		35
10.4	Destitution		39
10.5	Responsabilité		39
10.6	Indemnisation		40
10.7	Assurance garantie (bond)		40
10.8	Affaires bancaires		40
10.9	Signature au nom des copropriétaires		41
10.10	Pouvoir d'emprunt		41
10.11	Emprunts des administrateurs		41
10.12	Tenue à jour des dossiers		41
10.13	Accès aux dossiers, livres, registres		42
10.14	Décision des administrateurs		42
<b>Titre XI</b>	<b>ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES</b>	<b>43</b>	
11.1	Assemblée générale annuelle		43
11.2	Assemblée générale spéciale		44
11.3	Avis d'assemblée		45
11.4	Avis d'assemblée - ordre du jour		45
11.5	Officiers de l'assemblée des copropriétaires		45
11.6	Devoirs des officiers de l'assemblée des copropriétaires		46
11.7	Quorum		47
11.8	Vote		48
11.9	Décisions extraordinaires		50
11.10	Dispositions générales		50
<b>Titre XII</b>	<b>CHARGES COMMUNES</b>	<b>52</b>	
12.1	Contribution aux charges communes		52
12.2	Définition des charges communes		52
12.3	Administration financière		53
12.3.1	Budget		53
12.3.2	Perception		54
12.3.3	Budgets spéciaux		55
12.3.4	Recouvrement		55
12.3.5	Indivision		55
12.3.6	Dispositions générales applicables aux charges communes		56
<b>Titre XIII</b>	<b>ASSURANCE</b>	<b>59</b>	
13.1	Par les administrateurs		59
13.2	Dispositions générales		60
13.3	Versements des indemnités		62
13.4	Assurances du copropriétaire		64
<b>Titre XIV</b>	<b>INDEMNISATION</b>	<b>64</b>	
<b>Titre XV</b>	<b>DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE - dommages - 66</b>		

<b>Titre XVI</b>	<b>FIN DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	<b>66</b>	
<b>Titre XVII</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>67</b>	
17.1	Droits d'entrée (visites)		67
17.2	Enregistrement		68
17.3	Nullité		69
17.4	Renonciation		69
17.5	Conflits		69
17.6	Transfert de propriété		70
17.7	Interprétation		70
17.8	Dispositions particulières		71
<b>INTERVENTIONS</b>		<b>73</b>	

Passé à la Ville de Saint-Laurent le 1er mai 1981 devant Me Germain Leduc, notaire sous le numéro 12121 de ses minutes.

Enregistré à Montréal le 6 mai 1981 sous le numéro 3169282

o. 12,121

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-UN, le premier mai,  
DEVANT Me GERMAIN LEDUC, notaire en la ville de Saint-Laurent,  
Province de Québec.

COMPARAIT:

MANOIR MONTEPELLIER LTEE, corporation légalement constituée,  
ayant son siège social et sa principale place d'affaires au  
235 Chemin de la Côte Vertu, en la ville de Saint-Laurent;



Ici représentée et agissant aux présentes par  
son président, Isidore Langenauer, - - - - - dument  
autorisé en vertu d'une résolution du Conseil d'Administra-  
tion de ladite Corporation, adoptée à une assemblée tenue le  
dix avril - - - - - mil beuf cent quatre-  
vingt-un (1981), dont copie certifiée demeure annexée aux pré-  
sentes, après avoir été reconnue véritable et signée NE VARIETUR  
par ledit représentant, avec le notaire soussigné et en sa pré-  
sence;

Ci-après nommée : " LA DECLARANTE ".

LAQUELLE expose ce qui suit:

- A) Elle est propriétaire du lot originaire numéro DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (2668) au cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent, ayant front sur le boulevard Montpellier, en la ville de Saint-Laurent.
- B) Elle a acquis ledit lot avant sa redivision, alors qu'il était connu comme partie des lots originaires numéros TROIS CENT SOIXANTE-SIX et TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (Pties 366 et 367) audit cadastre, par acte enregistré à Montréal sous le numéro 3121255.
- C) Elle a construit sur ledit lot une bâtisse à vocation résidentielle comprenant cent quatre-vingt-quatre (184) unités d'habitation et un magasin ou unité de commerce.

- D) Cette bâtisse porte le numéro civique 720 boulevard Montpellier, en la ville de Saint-Laurent.
- E) L'immeuble faisant l'objet des présentes n'a, à la date des présentes, jamais été occupé par des locataires ou autres occupants quelconques.
- F) Elle entend par la présente déclaration de copropriété diviser ledit immeuble en copropriété conformément aux articles 441b et suivants du Code Civil de la Province de Québec, de sorte que ledit immeuble soit régi par lesdits articles et par les dispositions de la présente déclaration de copropriété.
- G) Aux fins de la présente déclaration de copropriété, la déclarante a fait préparer une subdivision dudit lot original numéro 2668 selon plans et livre de renvoi dûment déposés au bureau de la division d'enregistrement de Montréal pour former les lots de subdivision ci-après mentionnés au titre II.
- H) Aux fins de compréhension, l'acquisition d'une fraction dudit immeuble par un copropriétaire éventuel, comprend une partie exclusive, une quote-part des parties communes et la jouissance exclusive de certaines parties communes, le tout sujet aux dispositions de la loi, de la présente déclaration, des règlements et ordonnances qui pourront être adoptés et aux dispositions de l'acte d'acquisition.

CES FAITS ETANT EXPOSES, LA DECLARANTE CONVIENT COMME SUIV:

TITRE I - CONSTITUTION DE LA COPROPRIETE.

- 1.1 La déclarante constitue par les présentes la copropriété des immeubles décrits aux présentes, selon les dispositions

des articles 441b et suivants du Code Civil de la Province de Québec et selon les dispositions de la présente déclaration, lesquels immeubles sont pour 184 d'entre eux des unités d'habitation destinées à des fins d'habitation résidentielle, et ce, pour un d'entre eux, un magasin ou unité de commerce.

- 1.2 Nonobstant les articles 536 et 537 du Code Civil de la Province de Québec, aucun balcon, fenêtre, porte, galerie, escalier, ouverture ou saillie quelconques dans les bâtisses affectées par la présente déclaration, donnant vue directe ou indirecte, ne sera considéré illégal.
- 1.3 Les droits et obligations des copropriétaires, donnés ou imposés par les présentes ou par la loi, ne seront pas modifiés par l'affaissement normal ou le déplacement normal de la structure de la bâtisse.

## TITRE II - DESCRIPTION

### 2.1 PARTIES EXCLUSIVES - UNITES D'HABITATION

- 2.1.1 Désignation - Les parties exclusives servant à des fins d'habitation sont connues et désignées comme suit:  
Les lots numéros CENT UN, CENT DEUX, CENT TROIS, CENT CINQ - - - -, DEUX CENT UN, DEUX CENT DEUX, DEUX CENT TROIS, DEUX CENT QUATRE, DEUX CENT CINQ, DEUX CENT SIX, DEUX CENT SEPT, DEUX CENT HUIT, DEUX CENT NEUF, DEUX CENT DIX, DEUX CENT ONZE, DEUX CENT DOUZE, TROIS CENT UN, TROIS CENT DEUX, TROIS CENT TROIS, TROIS CENT QUATRE, TROIS CENT CINQ, TROIS CENT SIX, TROIS CENT SEPT, TROIS CENT HUIT, TROIS CENT NEUF, TROIS CENT DIX, TROIS CENT ONZE, TROIS CENT DOUZE, QUATRE CENT UN, QUATRE CENT DEUX, QUATRE CENT TROIS, QUATRE CENT QUATRE, QUATRE CENT CINQ, QUATRE CENT SIX, QUATRE CENT SEPT, QUATRE CENT HUIT, QUATRE CENT NEUF, QUATRE CENT DIX, QUATRE CENT ONZE, QUATRE CENT DOUZE, CINQ CENT UN, CINQ CENT DEUX, CINQ CENT TROIS, CINQ CENT QUATRE, CINQ CENT CINQ, CINQ CENT SIX, CINQ CENT SEPT, CINQ CENT HUIT, CINQ CENT NEUF, CINQ CENT DIX, CINQ CENT ONZE, CINQ CENT DOUZE, SIX CENT UN, SIX CENT DEUX,

SIX CENT TROIS, SIX CENT QUATRE, SIX CENT CINQ, SIX CENT SIX, SIX CENT SEPT, SIX CENT HUIT, SIX CENT NEUF, SIX CENT DIX, SIX CENT ONZE, SIX CENT DOUZE, SEPT CENT UN, SEPT CENT DEUX, SEPT CENT TROIS, SEPT CENT QUATRE, SEPT CENT CINQ, SEPT CENT SIX, SEPT CENT SEPT, SEPT CENT HUIT, SEPT CENT NEUF, SEPT CENT DIX, SEPT CENT ONZE, SEPT CENT DOUZE, HUIT CENT UN, HUIT CENT DEUX, HUIT CENT TROIS, HUIT CENT QUATRE, HUIT CENT CINQ, HUIT CENT SIX, HUIT CENT SEPT, HUIT CENT HUIT, HUIT CENT NEUF, HUIT CENT DIX, HUIT CENT ONZE, HUIT CENT DOUZE, NEUF CENT UN, NEUF CENT DEUX, NEUF CENT TROIS, NEUF CENT QUATRE, NEUF CENT CINQ, NEUF CENT SIX, NEUF CENT SEPT, NEUF CENT HUIT, NEUF CENT NEUF, NEUF CENT DIX, NEUF CENT ONZE, NEUF CENT DOUZE, MILLE UN, MILLE DEUX, MILLE TROIS, MILLE QUATRE, MILLE CINQ, MILLE SIX, MILLE SEPT, MILLE HUIT, MILLE NEUF, MILLE DIX, MILLE ONZE, MILLE DOUZE, MILLE CENT UN, MILLE CENT DEUX, MILLE CENT TROIS, MILLE CENT QUATRE, MILLE CENT CINQ, MILLE CENT SIX, MILLE CENT SEPT, MILLE CENT HUIT, MILLE CENT NEUF, MILLE CENT DIX, MILLE CENT ONZE, MILLE CENT DOUZE, MILLE DEUX CENT UN, MILLE DEUX CENT DEUX, MILLE DEUX CENT TROIS, MILLE DEUX CENT QUATRE, MILLE DEUX CENT CINQ, MILLE DEUX CENT SIX, MILLE DEUX CENT SEPT, MILLE DEUX CENT HUIT, MILLE DEUX CENT NEUF, MILLE DEUX CENT DIX, MILLE DEUX CENT ONZE, MILLE DEUX CENT DOUZE, MILLE TROIS CENT UN, MILLE TROIS CENT DEUX, MILLE TROIS CENT TROIS, MILLE TROIS CENT QUATRE, MILLE TROIS CENT CINQ, MILLE TROIS CENT SIX, MILLE TROIS CENT SEPT, MILLE TROIS CENT HUIT, MILLE TROIS CENT NEUF, MILLE TROIS CENT DIX, MILLE TROIS CENT ONZE, MILLE TROIS CENT DOUZE, MILLE QUATRE CENT UN, MILLE QUATRE CENT DEUX, MILLE QUATRE CENT TROIS, MILLE QUATRE CENT QUATRE, MILLE QUATRE CENT CINQ, MILLE QUATRE CENT SIX, MILLE QUATRE CENT SEPT, MILLE QUATRE

CENT HUIT, MILLE QUATRE CENT NEUF, MILLE QUATRE CENT DIX,  
MILLE QUATRE CENT ONZE, MILLE QUATRE CENT DOUZE, MILLE  
CINQ CENT UN, MILLE CINQ CENT DEUX, MILLE CINQ CENT  
TROIS, MILLE CINQ CENT QUATRE, MILLE CINQ CENT CINQ,  
MILLE CINQ CENT SIX, MILLE CINQ CENT SEPT, MILLE CINQ  
CENT HUIT, MILLE CINQ CENT NEUF, MILLE CINQ CENT DIX,  
MILLE CINQ CENT ONZE, MILLE CINQ CENT DOUZE, MILLE SIX  
CENT UN, MILLE SIX CENT DEUX, MILLE SIX CENT TROIS,  
MILLE SIX CENT QUATRE, MILLE SIX CENT CINQ, MILLE SIX  
CENT SIX, MILLE SIX CENT SEPT, MILLE SIX CENT HUIT,  
MILLE SIX CENT NEUF, MILLE SIX CENT DIX, MILLE SIX CENT  
ONZE, MILLE SIX CENT DOUZE, MILLE SEPT CENT UN, MILLE  
SEPT CENT DEUX, MILLE SEPT CENT TROIS, MILLE SEPT CENT  
QUATRE, MILLE SEPT CENT CINQ, MILLE SEPT CENT SIX, MILLE  
SEPT CENT SEPT, MILLE SEPT CENT HUIT, MILLE SEPT CENT  
NEUF, MILLE SEPT CENT DIX, MILLE SEPT CENT ONZE, ET  
MILLE SEPT CENT DOUZE de la subdivision du lot originaire  
numéro DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (2668-101, 102,  
103, 105, - - 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208,  
209, 210, 211, 212, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307,  
308, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403, 404, 405, 406,  
407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505,  
506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 601, 602, 603, 604,  
605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 701, 702, 703,  
704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 801, 802,  
803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 901,  
902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912,  
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009,  
1010, 1011, 1012, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106,  
1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1201, 1202, 1203,  
1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212,  
1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409,  
1410, 1411, 1412, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506.

1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 et 1712) au cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent; chacun desdits lots formant une partie exclusive.

2.2 PARTIE EXCLUSIVE - MAGASIN OU UNITE DE COMMERCE

2.2.1 Désignation - La partie exclusive servant à des fins de magasin ou unité de commerce est connue et désignée comme étant le lot numéro CENT QUATRE - - de la subdivision du lot originaire numéro DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (2668-104) au cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent.

2.3 BORNES - Chacune des parties exclusives mentionnées à 2.1.1 et 2.2.1 ci-dessus est bornée comme suit:

2.3.1 Verticalement - Par la surface cachée du placoplâtre ou autre revêtement quelconque recouvrant les murs constituant le périmètre ou limites de la partie exclusive; les colombages étant parties communes, le placoplâtre ou revêtement quelconque étant partie exclusive. Aux fenêtres et portes donnant sur l'extérieur de la partie exclusive, les bornes sont constituées par la surface intérieure des fenêtres et des portes.

Au cas d'un mur sans colombage ni placoplâtre ou autre revêtement quelconque, les bornes verticales sont alors constituées par la surface du mur de béton ou des blocs de béton recevant directement la finition; cette finition étant partie exclusive.

2.3.2 Horizontalement - Par la surface supérieure du plancher de béton de la partie exclusive et par la surface inférieure du plafond de béton de la partie exclusive.

2.4 DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES EXCLUSIVES:

Les parties exclusives sont toutes celles qui ne sont

pas communes et comprennent en outre des locaux et espaces ci-dessus mentionnés et décrits à 2.1 et 2.2, tous les accessoires attachés ou incorporés à ces locaux, tels que:

Les carrelages, parquets, dalles de revêtement et, en général, tous revêtements des murs, des plafonds, et planchers; les cloisons intérieures avec leurs portes; tout mobilier intégré; tous tuyaux, fils, câbles et autres conduits quelconques affectés à l'usage exclusif des parties exclusives et spécifiquement définis à 9.5 ci-après; tous les appareils électriques, mécaniques et de plomberie se trouvant à l'intérieur des bornes des parties exclusives et intégrés à ces dernières.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des bornes de chacune des parties exclusives, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

## 2.5 PARTIES COMMUNES -

### 2.5.1 Description technique

Les parties communes sont connues et désignées comme étant:

- a) le lot numéro UN de la subdivision du lot originaire numéro DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (2668-1) au cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent, étant l'ensemble des parties communes situées hors de la bâtisse, telles qu'elles sont établies par la loi, aux plans et livre de renvoi officiels dudit immeuble, et par la présente Déclaration de copropriété et comprenant, sans toutefois que la présente énumération soit d'aucune façon limitative, le sol, le sous-sol entourant la bâtisse et le volume d'air entourant la bâtisse; en un mot tout ce qui entoure la bâtisse soit le sol et tout ce qui se trouve au-dessus et en-dessous du sol;
- b) le lot numéro DEUX de la subdivision du lot originaire

numéro DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (2668-2) au cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent, étant l'ensemble des parties communes de la bâtisse telles qu'elles sont établies par la loi, aux plans et livre de renvoi officiels dudit immeuble, par les plans des architectes et par la présente Déclaration; en un mot toutes les parties de la bâtisse qui ne sont pas parties exclusives.

SUJET aux règlements de zonage de l'Aéroport de Cartierville, tels qu'établis par actes enregistrés à Montréal sous les numéros 1674804 et 2822590.

SUJET à une servitude pour l'installation et le maintien de lignes de transmission en faveur de l'Hydro-Québec et Compagnie de Téléphone Bell du Canada suivant acte qui sera enregistré incessamment.

2.5.2 DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES:

Les parties communes sont toutes celles qui ne sont pas exclusives et elles comprennent notamment: la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, y compris le sol des parties construites, de cours et jardins; toutes les composantes

de la charpente et sans que la présente énumération soit d'aucune façon limitative, les fondations, dalles de béton des planchers et du toit, colonnes, poutres, poutrelles, murs principaux, toits, entrées, corridors, halls d'entrée, escaliers et passages d'escaliers, entrées et sorties des bâtisses, murs mitoyens entre les parties exclusives; les sous-sols construits, espaces verts, espaces vacants, cours, jardins, trottoirs, voies d'accès et de sorties; les installations centrales de services telles que, d'électricité, d'eau, de chauffage, d'aération ou ventilation, de remisage et d'enlèvement des ordures; — toutes installations d'aqueducs et d'égouts; tous tuyaux, conduits, fil, câbles et autres conduits quelconques desdites installations, sauf, toutefois, les parties de ces tuyaux, fils, câbles et conduits affectés à l'usage exclusif des parties exclusives et spécifiquement définies à 9.5 ci-après; les ascenseurs, puits d'ascenseurs, réservoirs, pompes, moteurs, ventilateurs; les fenêtres, les escaliers et paliers extérieurs; les balcons, les portes conduisant à l'extérieur des parties exclusives, y compris les portes de balcons; toutes clôtures ou éléments de séparation; les espaces de stationnement à l'extérieur; les locaux communs tels que: les salles communes, la piscine, les saunas, bains tourbillon, douches pour la piscine et les bains saunas, - - - - - l'aire des boîtes aux lettres, les buanderies, les passages, les espaces de bureaux, les terrasses ou patios extérieurs, les salles de récréation, de réception, de rebuts, d'entreposage, d'exercices, des installations électriques et mécaniques; tous les effets, équipements et biens quelconques affectés à l'usage commun; tous autres équipements, services et biens quelconques qui pourraient être ajoutés dans le futur, et affectés à l'usage commun; le volume d'air surplombant l'immeuble, tout le sous-sol, et

toutes les parties construites qui ne sont pas des parties exclusives. L'énumération qui précède est purement énonciative et non limitative.

TITRE III - QUOTES-PARTS DE LA COPROPRIETE INDIVISE DES PARTIES COMMUNES. ET CONTRIBUTION AUX DEPENSES COMMUNES.

Chaque propriétaire d'une fraction est propriétaire d'une partie exclusive et d'une quote-part des parties communes dans la proportion ou pourcentage établi au tableau du TITRE V des présentes, et il est tenu de contribuer aux charges découlant de la copropriété, et plus particulièrement, il doit participer aux coûts de conservation, d'entretien, d'administration et de remplacement des parties communes ainsi qu'aux dépenses occasionnées par les services communs dans la proportion ou pourcentage établi au tableau du TITRE V des présentes.

TITRE IV - VOTE

Chaque copropriétaire, lors d'une assemblée des copropriétaires, a droit au nombre de votes établi au tableau du titre V des présentes.

---

DECLARATION DE COPROPRIETE ET CERTIFICAT DE LOCALISATION

MANOIR IV ENR. 720 MONTPELLIER, VILLE ST-LAURENT

Pour assurer une uniformité avec les autres étages les numéros 101 - 102 - 103 - 104 et 105 du lot 2668 de la partie exclusive ont été reconnus comme étant les numéros des appartements suivants :

		QUOTE-PART
2668-101 : appartement 112	5 1\2 coin	.6200%
2668-102 : appartement 111	5 1\2 coin	.6200%
2668-103 : appartement 110	4 1\2 ( surintendant )	.4487%
2668-104 : bureau de l'administration suite 108		.4900%
2668-105 : appartement 109	4 1\2	.4487%

26 novembre 1996.

TITRE V - TABLEAU DES VOTES, DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

ET DE LA CONTRIBUTION.

<u>NUMERO DE PARTIE EXCLUSIVE</u>	<u>QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES</u>	<u>POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES</u>	<u>NOMBRE DE VOTES</u>
2668-101	.6200%	.6200%	62
2668-102	.6200%	.6200%	62
2668-103	.4487%	.4487%	44
2668-104	.4900%	.4900%	49
2668-105	.4487%	.4487%	44
2668-201	.6200%	.6200%	62
2668-202	.6200%	.6200%	62
2668-203	.4487%	.4487%	44
2668-204	.4487%	.4487%	44
2668-205	.5544%	.5544%	55
2668-206	.5544%	.5544%	55
2668-207	.5544%	.5544%	55
2668-208	.5544%	.5544%	55
2668-209	.4487%	.4487%	44
2668-210	.4487%	.4487%	44
2668-211	.6200%	.6200%	62
2668-212	.6200%	.6200%	62
2668-301	.6200%	.6200%	62
2668-302	.6200%	.6200%	62
2668-303	.4487%	.4487%	44
2668-304	.4487%	.4487%	44
2668-305	.5544%	.5544%	55
2668-306	.5544%	.5544%	55
2668-307	.5544%	.5544%	55
2668-308	.5544%	.5544%	55
2668-309	.4487%	.4487%	44
2668-310	.4487%	.4487%	44

<u>NUMERO DE PARTIE EXCLUSIVE</u>	<u>QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES</u>	<u>POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES</u>	<u>NOMBRE DE VOTES</u>
2668-311	.6200%	.6200%	62
2668-312	.6200%	.6200%	62
2668-401	.6200%	.6200%	62
2668-402	.6200%	.6200%	62
2668-403	.4487%	.4487%	44
2668-404	.4487%	.4487%	44
2668-405	.5544%	.5544%	55
2668-406	.5544%	.5544%	55
2668-407	.5544%	.5544%	55
2668-408	.5544%	.5544%	55
2668-409	.4487%	.4487%	44
2668-410	.4487%	.4487%	44
2668-411	.6200%	.6200%	62
2668-412	.6200%	.6200%	62
2668-501	.6200%	.6200%	62
2668-502	.6200%	.6200%	62
2668-503	.4487%	.4487%	44
2668-504	.4487%	.4487%	44
2668-505	.5544%	.5544%	55
2668-506	.5544%	.5544%	55
2668-507	.5544%	.5544%	55
2668-508	.5544%	.5544%	55
2668-509	.4487%	.4487%	44
2668-510	.4487%	.4487%	44
2668-511	.6200%	.6200%	62
2668-512	.6200%	.6200%	62
2668-601	.6200%	.6200%	62
2668-602	.6200%	.6200%	62
2668-603	.4487%	.4487%	44
2668-604	.4487%	.4487%	44

<u>NUMERO DE PARTIE EXCLUSIVE</u>	<u>QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES</u>	<u>POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES</u>	<u>NOMBRE DE VOTES</u>
2668-605	.5544%	.5544%	55
2668-606	.5544%	.5544%	55
2668-607	.5544%	.5544%	55
2668-608	.5544%	.5544%	55
2668-609	.4487%	.4487%	44
2668-610	.4487%	.4487%	44
2668-611	.6200%	.6200%	62
2668-612	.6200%	.6200%	62
2668-701	.6200%	.6200%	62
2668-702	.6200%	.6200%	62
2668-703	.4487%	.4487%	44
2668-704	.4487%	.4487%	44
2668-705	.5544%	.5544%	55
2668-706	.5544%	.5544%	55
2668-707	.5544%	.5544%	55
2668-708	.5544%	.5544%	55
2668-709	.4487%	.4487%	44
2668-710	.4487%	.4487%	44
2668-711	.6200%	.6200%	62
2668-712	.6200%	.6200%	62
2668-801	.6200%	.6200%	62
2668-802	.6200%	.6200%	62
2668-803	.4487%	.4487%	44
2668-804	.4487%	.4487%	44
2668-805	.5544%	.5544%	55
2668-806	.5544%	.5544%	55
2668-807	.5544%	.5544%	55
2668-808	.5544%	.5544%	55
2668-809	.4487%	.4487%	44
2668-810	.4487%	.4487%	44
2668-811	.6200%	.6200%	62

<u>NUMERO DE PARTIE EXCLUSIVE</u>	<u>QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES</u>	<u>POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES</u>	<u>NOMBRE DE VOTES</u>
2668-812	.6200%	.6200%	62
2668-901	.6200%	.6200%	62
2668-902	.6200%	.6200%	62
2668-903	.4487%	.4487%	44
2668-904	.4487%	.4487%	44
2668-905	.5544%	.5544%	55
2668-906	.5544%	.5544%	55
2668-907	.5544%	.5544%	55
2668-908	.5544%	.5544%	55
2668-909	.4487%	.4487%	44
2668-910	.4487%	.4487%	44
2668-911	.6200%	.6200%	62
2668-912	.6200%	.6200%	62
2668-1001	.6200%	.6200%	62
2668-1002	.6200%	.6200%	62
2668-1003	.4487%	.4487%	44
2668-1004	.4487%	.4487%	44
2668-1005	.5544%	.5544%	55
2668-1006	.5544%	.5544%	55
2668-1007	.5544%	.5544%	55
2668-1008	.5544%	.5544%	55
2668-1009	.4487%	.4487%	44
2668-1010	.4487%	.4487%	44
2668-1011	.6200%	.6200%	62
2668-1012	.6200%	.6200%	62
2668-1101	.6200%	.6200%	62
2668-1102	.6200%	.6200%	62
2668-1103	.4487%	.4487%	44
2668-1104	.4487%	.4487%	44
2668-1105	.5544%	.5544%	55
2668-1106	.5544%	.5544%	55

<u>NUMERO DE PARTIE EXCLUSIVE</u>	<u>QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES</u>	<u>POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES</u>	<u>NOMBRE DE VOTES</u>
2668-1107	.5544%	.5544%	55
2668-1108	.5544%	.5544%	55
2668-1109	.4487%	.4487%	44
2668-1110	.4487%	.4487%	44
2668-1111	.6200%	.6200%	62
2668-1112	.6200%	.6200%	62
2668-1201	.6200%	.6200%	62
2668-1202	.6200%	.6200%	62
2668-1203	.4487%	.4487%	44
2668-1204	.4487%	.4487%	44
2668-1205	.5544%	.5544%	55
2668-1206	.5544%	.5544%	55
2668-1207	.5544%	.5544%	55
2668-1208	.5544%	.5544%	55
2668-1209	.4487%	.4487%	44
2668-1210	.4487%	.4487%	44
2668-1211	.6200%	.6200%	62
2668-1212	.6200%	.6200%	62
2668-1401	.6200%	.6200%	62
2668-1402	.6200%	.6200%	62
2668-1403	.4487%	.4487%	44
2668-1404	.4487%	.4487%	44
2668-1405	.5544%	.5544%	55
2668-1406	.5544%	.5544%	55
2668-1407	.5544%	.5544%	55
2668-1408	.5544%	.5544%	55
2668-1409	.4487%	.4487%	44
2668-1410	.4487%	.4487%	44
2668-1411	.6200%	.6200%	62
2668-1412	.6200%	.6200%	62
2668-1501	.6200%	.6200%	62

<u>NOMBRE DE PARTIE EXCLUSIVE</u>	<u>QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES</u>	<u>POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES</u>	<u>NOMBRE DE VOTES</u>
2668-1502	.6200%	.6200%	62
2668-1503	.4487%	.4487%	44
2668-1504	.4487%	.4487%	44
2668-1505	.5544%	.5544%	55
2668-1506	.5544%	.5544%	55
2668-1507	.5544%	.5544%	55
2668-1508	.5544%	.5544%	55
2668-1509	.4487%	.4487%	44
2668-1510	.4487%	.4487%	44
2668-1511	.6200%	.6200%	62
2668-1512	.6200%	.6200%	62
2668-1601	.6200%	.6200%	62
2668-1602	.6200%	.6200%	62
2668-1603	.4487%	.4487%	44
2668-1604	.4487%	.4487%	44
2668-1605	.5544%	.5544%	55
2668-1606	.5544%	.5544%	55
2668-1607	.5544%	.5544%	55
2668-1608	.5544%	.5544%	55
2668-1609	.4487%	.4487%	44
2668-1610	.4487%	.4487%	44
2668-1611	.6200%	.6200%	62
2668-1612	.6200%	.6200%	62
2668-1701	.6200%	.6200%	62
2668-1702	.6200%	.6200%	62
2668-1703	.4487%	.4487%	44
2668-1704	.4487%	.4487%	44
2668-1705	.5544%	.5544%	55
2668-1706	.5544%	.5544%	55
2668-1707	.5544%	.5544%	55
2668-1708	.5544%	.5544%	55

<u>NUMERO DE PARTIE EXCLUSIVE</u>	<u>QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES</u>	<u>POURCENTAGE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES</u>	<u>NOMBRE DE VOTES</u>
2668-1709	.4487%	.4487%	44
2668-1710	.4487%	.4487%	44
2668-1711	.6200%	.6200%	62
2668-1712	.6200%	.6200%	62

TITRE VI - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

- 6.1 Sujet aux dispositions de la loi, de la présente déclaration et de tout règlement adopté par les administrateurs ou par les copropriétaires, chaque propriétaire d'une fraction a droit à l'utilisation et à la jouissance pleine et entière des parties communes suivant leur destination, mais sans nuire aux droits des autres copropriétaires et sauf stipulation contraire des présentes.
- 6.1.1 Les trottoirs, corridors, passages, entrées et sorties ne doivent pas être obstrués ni utilisés à d'autres fins qu'à l'entrée et la sortie des parties exclusives.
- 6.1.2 Les corridors, passages, escaliers, entrées, sorties, vestibules et autres parties communes destinés à la circulation doivent être utilisés selon leur destination et ne doivent pas être obstrués par des bicyclettes, carrosses d'enfants, colis ou autres objets.
- 6.1.3 Aucun véhicule automobile ne peut circuler ou être stationné sur aucune partie des parties communes sauf les entrées, les sorties, les espaces de stationnement destinés à cet usage et les places de garage.
- 6.1.4 Les véhicules automobiles, motoneiges, remorques, motocyclettes, bateaux et autres véhicules quelconques ne peuvent être réparés sur ou dans les parties communes, sauf le droit d'un copropriétaire d'effectuer ces réparations sur l'espace de garage dont il a l'usage exclusif.
- 6.1.5 Tout véhicule automobile qui n'est pas utilisé à chaque jour ou qui est en réparation ou restauration ne peut être stationné, entreposé, gardé ou placé par un copropriétaire sur ou dans les parties communes, sauf sur l'espace de garage dont ce copropriétaire a l'usage exclusif.

- 6.1.6 Aucun propriétaire ne peut détruire, salir, modifier, encombrer ou endommager les jardins de l'immeuble, y compris le gazon, les arbres, haies, buissons et fleurs, et personne ne doit placer des chaises, tables ou autres objets sur les pelouses de façon à les endommager ou à empêcher la pousse normale du gazon ou la coupe du gazon.
- 6.1.7 Les allées, jardins, terrasses et autres parties extérieures communes doivent être utilisées selon leur destination, en bon père de famille et de façon à respecter les droits de tous les copropriétaires.
- 6.1.8 Aucun animal, domestique ou autre, ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.
- 6.1.9 Aucune substance dangereuse, malsaine ou malodorante, ni aucune substance combustible ou inflammable ne peut être laissée ou gardée sur les parties communes.
- 6.1.10 Aucune construction, structure ou tente ne peut être construite, montée, placée, laissée ou gardée sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs.
- 6.1.11 Aucune partie des parties communes ne peut être utilisée pour la construction, l'installation ou la fixation de corde à linge, incinérateur, équipement de récréation, clôture ou autre barrière, haie, jardin, ou autre végétation, ni pour la disposition des vidanges et détritiques, sans le consentement écrit des administrateurs.
- 6.1.12 Aucune antenne de télévision, tour ou ligne de transmission ou autre installation du genre ne peut être installée sur les pa

ties communes, sauf les antennes, tours ou lignes de transmission et accessoires de celles-ci qui peuvent être installés sur les parties communes par la déclarante ou les administrateurs.

- 6.1.13 Aucun avis, pancarte, affiche ou autre matériel publicitaire de quelque sorte que ce soit ne peut être placé sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs.
- 6.1.14 Ne peut être transporté à travers les vestibules, passages, ou dans les ascenseurs, aucun objet qui puisse occasionner des dommages aux parties communes.
- 6.1.15 Les copropriétaires, occupants ou leurs invités doivent s'abstenir de faire sur ou dans les parties communes, quoique ce soit de bruyant ou de choquant qui puisse nuire à la jouissance des parties communes ou des parties exclusives par les autres copropriétaires.
- 6.1.16 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dommages faits aux parties communes et d'une manière générale de tous dommages pouvant résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui des membres de sa famille, celui de son locataire, de son personnel, de ses invités ou des personnes se rendant à sa partie exclusive.
- 6.1.17 Sans le consentement des administrateurs, les copropriétaires n'ont aucunement accès aux parties communes de l'immeuble qui sont destinées à l'usage exclusif du concierge ou autre préposé, ni aux parties utilisées par les administrateurs ou leurs préposés pour fins d'entretien ou pour l'entreposage de l'équipement et de la machinerie nécessaire à l'opération et à la conservation de l'immeuble. Les copropriétaires ne peuvent actionner les mécanismes centraux de contrôle du chauffage, de l'électricité et de l'eau desservant l'ensemble des parties communes et exclusives.

- 6.1.18 Les copropriétaires et leurs invités utilisant la piscine et les saunas doivent se conformer aux règlements établis par les administrateurs et les copropriétaires.
- 6.1.19 Rien ne peut être entreposé sur les parties communes ailleurs qu'à ces endroits des parties communes spécifiquement désignés comme espaces de rangement (locker - storage space), sauf le consentement écrit des administrateurs.
- 6.1.20 Les copropriétaires et les administrateurs peuvent adopter des règlements sur l'utilisation des parties communes; ces règlements doivent être respectés par tous les copropriétaires.
- 6.1.21 D'une manière générale les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la copropriété.
- 6.1.22 Chaque copropriétaire peut utiliser librement les ascenseurs selon leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.
- 6.1.23 Les copropriétaires doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer des ordures ménagères, lesquelles doivent être convenablement enveloppées et égouttées avant d'y être déposées. Aucun objet susceptible d'obstruer les chutes à ordures ne doit y être déposé; ces objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué par les administrateurs.
- 6.2 Parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires pris individuellement.
- 6.2.1 Chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres, portes de balcons et portes d'entrées situées dans les murs constituant le périmètre ou limites de sa partie exclusive et qui sont parties communes réservées.
- 6.2.2 Les balcons auxquels les appartements ont accès ainsi que les éléments de séparation et/ou clôtures les entourant sont des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires de cette unité.
- 6.2.3 Chaque copropriétaire a - - - - l'utilisation et a la jouissance exclusives d'un espace de rangement (locker - sto-

rage space) et d'un espace de garage intérieur; ces espaces devant être désignés et alloués à la discrétion des administrateurs qui pourront, également à leur discrétion, changer l'assiette de ces espaces. Cesdits espaces de rangement et de garage étant parties communes réservées.

- 6.2.4 Chaque propriétaire des parties exclusives connues et désignées comme étant les lots 2668-1702, 1704, 1705, 1708 et 1712 audit cadastre a l'usage exclusif de la cheminée installée au-dessus de son appartement, sur le toit de la bâtisse et servant à évacuer les fumées provenant du foyer installé dans son dit appartement; ces cheminées étant parties communes réservées.

TITRE VII - UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES.

UNITES D'HABITATION

- 7.1 Occupation et utilisation: Chaque copropriétaire a le droit de jouir comme bon lui semble de sa partie exclusive comme unité d'habitation résidentielle, à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, sous les réserves qui suivent:-
- 7.1.1 Les parties exclusives doivent être utilisées comme locaux d'habitation résidentielle exclusivement. Elles ne peuvent être affectées à l'exercice d'aucun commerce ni d'aucune profession, même s'il s'agit d'une profession libérale. La présente disposition ne pourra toutefois empêcher la déclarante de terminer la construction et la finition de l'immeu-

ble, ni d'utiliser certaines parties exclusives comme appartements - témoins pour procéder à la mise en marché des appartements non vendus, de maintenir des bureaux d'administration, de construction ou de vente, ni de garder des maquettes ou des affiches sur les parties communes, et ce, jusqu'à la vente de toutes les parties exclusives.

- 7.1.2 Les activités des copropriétaires et des occupants ainsi que leurs biens, \_\_\_\_\_ ne devront jamais donner lieu à une augmentation des primes d'assurance ni à une augmentation des risques d'incendie ou des primes d'assurance - incendie des parties communes ou des parties exclusives, ni à aucune augmentation de risques pour les autres copropriétaires ou leurs biens.
- 7.1.3 Aucune partie des immeubles ne peut être utilisée par quiconque à des fins qui pourraient entraîner l'annulation de l'une des polices d'assurance couvrant les parties exclusives ou les parties communes.
- 7.1.4 Aucun copropriétaire ne pourra faire ou permettre que soit fait dans sa partie exclusive quelque chose qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit changer en partie sa destination, soit nuire aux autres copropriétaires à cause du bruit, de l'odeur, des vibrations ou pour toute autre raison.
- 7.1.5 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie exclusive.
- 7.1.6 Aucun store ni auvent d'aucune sorte ne peut être installé au-dessus et/ou au-dehors des fenêtres, terrasses, et balcons, sans le consentement écrit des administrateurs.
- 7.1.7 Aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet ne peut être accroché ou placé sur les fenêtres, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres ou sur toute autre partie extérieure de la bâtisse, sauf les

objets placés aux fins de décoration permanente sur les surfaces intérieures des balcons, à la condition que ces objets ne soient pas visibles de l'extérieur de l'édifice.

- 7.1.8 Aucune partie commune réservée et définie comme telle aux termes de la présente déclaration, et plus particulièrement mais sans limiter la généralité de ce qui précède, l'extérieur des portes d'entrées, des portes de balcons, des fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les clôtures et/ou éléments de séparation, et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être peints, décorés ou autrement modifiés sans l'autorisation des administrateurs.
- 7.1.9 Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie exclusive. Tout animal, domestique ou autre, considéré nuisible par les administrateurs, ne pourra à la seule discrétion absolue de ces derniers, être gardé à l'intérieur d'une partie exclusive. Tout copropriétaire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie exclusive un tel animal réputé nuisible, devra, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit des administrateurs à cet effet, se départir définitivement de cet animal.
- 7.9.10 Rien ne doit être jeté des fenêtres, portes et balcons d'une partie exclusive.
- 7.9.11 Chaque copropriétaire doit garder - - - - - le balcon attenant à sa partie exclusive ainsi que tous éléments en faisant partie en bon état d'entretien et de propreté.
- 7.9.12 Aucun copropriétaire ne peut utiliser ou permettre que soit apporté à l'intérieur de sa partie exclusive ou à l'intérieur des parties communes, un liquide ou une substance inflammable (essence, kerozène, naphte, etc.) ou une substance explosive ou dangereuse pour la vie ou la propreté, sans avoir dans cha-

que cas, obtenu le consentement écrit des administrateurs.

- 7.1.13 L'installation d'antennes de radio et d'antennes de télévision extérieures individuelles, est interdite. Une antenne collective de télévision sera installée sur la bâtisse et chaque copropriétaire pourra faire effectuer le raccordement à ses frais.
- 7.1.14 Aucune installation électrique ou téléphonique ne peut être installée à l'extérieur des parties exclusives ou à l'extérieur de l'édifice, sans permission écrite des administrateurs.
- 7.1.15 Aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, visible de l'extérieur des parties exclusives, ne peut être placé en quelque endroit que ce soit des parties exclusives sans le consentement écrit des administrateurs.
- 7.1.16 Tout appareil ou installation électrique utilisé à l'intérieur d'une partie exclusive doit être conforme aux normes édictées par les autorités compétentes.
- 7.1.17 Aucun instrument, appareil, équipement ou autre objet ne peut être utilisé à l'intérieur d'une partie exclusive si, dans l'opinion des administrateurs il nuit aux autres copropriétaires.
- 7.1.18 Il est défendu de cuisiner sur le balcon - - - - -  
d'une partie exclusive.
- 7.1.19 Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de respecter et de faire respecter les dispositions de la loi, des présentes et des règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires, par tous ses invités, préposés et membres de sa famille. Sans limiter ce qui précède, aucun copropriétaire ne doit faire ou tolérer que soit fait quelque chose qui soit contraire aux statuts, lois, règlements et ordonnances des gouvernements et municipalités.

- 7.1.20 Les salles de bain et leurs accessoires doivent être utilisés selon leur destination. Les canalisations et cabinets d'aisance ne doivent pas être utilisés pour la disposition des poubelles, cendres et ordures ménagères; le propriétaire d'une partie exclusive est responsable des dommages résultant d'une utilisation contraire à leur destination et/ou d'un usage inhabituel ou déraisonnable des salles de bain et de leurs accessoires. Les robinets, canalisations et chasses des cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et toute réparation doit être exécutée sans retard.
- 7.1.21 Sauf lorsqu'ils sont utilisés, les robinets doivent être fermés.
- 7.1.22 Il est strictement défendu de secouer des tapis, torchons, linges, balais, plumeaux ou autres objets similaires sur les rues, paliers, jardins, balcons, terrasses, fenêtres ou dans les cages d'escaliers et de les mettre à sécher et de les suspendre ou étaler sur les balcons, - - - - - fenêtres et galeries donnant sur l'extérieur des parties exclusives.
- 7.1.23 Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et les terrasses.
- 7.1.24 Les copropriétaires doivent souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes ou à d'autres parties exclusives, quelque en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux. Toutefois, un copropriétaire qui subit, par suite de l'exécution de tels travaux, une diminution de jouissance temporaire mais sérieuse ou une diminution permanente de la valeur de sa partie exclusive doit être indemnisé par les autres copropriétaires en proportion de leur participation aux coûts des travaux.

- 7.1.25 Tout copropriétaire ou occupant doit laisser les clefs de son appartement aux administrateurs. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence résultant d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris de fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.
- 7.1.26 Tant et aussi longtemps qu'une partie exclusive est grevée d'une hypothèque, le copropriétaire de cette partie exclusive est tenu de respecter les clauses et conditions du contrat créant cette hypothèque.
- 7.1.27 Les administrateurs, les préposés, employés ou contractants ont libre accès aux parties exclusives, à toute heure raisonnable, pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que cet accès sera accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.
- 7.1.28 Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie exclusive et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes et exigences établies par les administrateurs, la municipalité ou les gouvernements.
- 7.2 Responsabilité - Chaque copropriétaire est responsable, vis-à-vis les autres copropriétaires, des dommages causés par ses actes ou sa négligence et/ou ceux de ses préposés, invités, locataires ou membres de sa famille, ou des dommages causés par un bien dont lui ou ses locataires, préposés, invités ou membres de sa famille sont légalement responsables.
- 7.3 Modifications - Chaque copropriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie exclusive, mais il doit d'abord soumettre ses plans aux administrateurs au moins - -  
- - - - un mois avant le début des travaux. Lorsque les travaux à exécuter, peuvent, dans l'opinion des administrateurs

causer des dommages à une partie exclusive ou aux parties communes, les administrateurs, à leur entière discrétion, peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'ils désignent et les honoraires de celui-ci sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Nonobstant ce qui précède, les administrateurs ne doivent pas refuser d'approuver ces plans et travaux à moins que ceux-ci ne risquent d'affecter la solidité du gros oeuvre de la bâtisse ou d'endommager ou diminuer la valeur d'une autre partie exclusive, ou des parties communes.

La déclarante pourra cependant modifier la disposition intérieure des parties exclusives qui lui appartiennent sans avoir à obtenir d'autorisation et sans avoir à obtenir d'autorisation et sans devoir soumettre des plans.

#### TITRE VIII - UTILISATION DE LA PARTIE EXCLUSIVE -

##### UNITE DE COMMERCE OU MAGASIN

- 8.1 Le copropriétaire de l'unité de commerce ou magasin a le droit de jouir comme bon lui semble de sa partie exclusive comme unité de commerce ou magasin, pour tous genres de commerce et tous genres d'affaires commerciales à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de la bâtisse, soit porter atteinte à sa destination. Cette partie exclusive doit être utilisée comme unité de commerce ou magasin exclusivement. La présente disposition ne pourra toutefois empêcher la déclarante de terminer la construction et la finition de l'immeuble, ni d'utiliser certaines parties exclusives comme appartements témoins pour procéder à la mise en marché des appartements non vendus, de maintenir les bureaux d'administration, de construction ou de vente, ni de garder des maquettes et des affiches sur les parties communes, et

ce, jusqu'à la vente de toutes les parties exclusives.

- 8.2. Les droits, obligations, stipulations, réserves et restrictions établies aux paragraphes 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.7, 7.1.8, 7.1.9, 7.1.10, 7.1.11, 7.1.12, 7.1.13, 7.1.14, 7.1.15, 7.1.16, 7.1.17, 7.1.18, 7.1.19, 7.1.20, 7.1.21, 2.1.22, 7.1.23, 7.1.24, 7.1.25, 7.1.26, 7.1.27, 7.1.28, 7.2 et 7.3 ci dessus s'appliqueront en tous points, mutatis mutandis, à l'unité de commerce ou magasin et/ou au copropriétaire de cette unité de commerce ou magasin.
- 8.3 Le copropriétaire de ce magasin ou unité de commerce devra lui-même et à ses propres frais transporter ses rebuts ou déchets de sa partie exclusive à la chambre à déchets.

#### TITRE IX - ENTRETIEN ET REPARATION

##### 9.1 Parties communes-

Les administrateurs doivent entretenir, réparer et remplacer les parties communes et les parties communes réservées lorsque le copropriétaire qui en a l'usage exclusif néglige ou refuse de le faire.

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

- 9.1.1 L'entretien, l'opération, la réparation et le remplacement des parties communes.
- 9.1.2 Les coûts afférents à tous les services communs, et notamment, les services d'opération, d'entretien et de réparation de tous les appareils, équipements et biens à usage commun.
- 9.1.3 Les salaires des employés et personnes de service, nécessaires à l'opération, l'entretien et la réparation de l'immeuble.
- 9.1.4 Les coûts des matériaux, effets mobiliers, biens et équipement

utilisés pour la réparation, l'entretien, le nettoyage, le remplacement et la décoration des parties communes.

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

9.2 Parties exclusives -

Chaque copropriétaire doit entretenir et chauffer lui-même sa partie exclusive et, sujet aux dispositions de la déclaration, chaque copropriétaire doit réparer sa partie exclusive si celle-ci est endommagée le tout à ses frais. L'obligation de chaque copropriétaire de réparer sa partie exclusive si elle est endommagée, comprend celle de réparer toutes les améliorations faites à sa partie exclusive par la déclarante, conformément aux plans et devis des architectes de la déclarante, et ceci nonobstant le fait que cette amélioration puisse avoir été faite après l'enregistrement de la présente déclaration. Les réparations doivent être effectuées de façon à ce que la partie exclusive soit au moins remise dans l'état où elle était originalement, lorsqu'elle a été vendue par la déclarante.

Chaque copropriétaire est responsable des dommages causés aux parties communes ou à d'autres parties exclusives, lorsque ces dommages se sont produits parce que le copropriétaire n'a pas entretenu, chauffé ou réparé convenablement sa partie exclusive. Le copropriétaire ne sera toutefois pas tenu responsable si ces dommages ont été causés à des parties communes et que le coût des réparations est entièrement assumé par une compagnie d'assurance en vertu d'une police souscrite par les administrateurs, conformément aux dispositions de la présente déclaration.

9.3 Parties communes réservées-

L'entretien, le bon fonctionnement, la réparation et si nécessaire le remplacement des parties communes réservées mention-

nées à la présente déclaration, à l'exception de la place de garage, seront à la charge du copropriétaire qui en a l'usage exclusif, et si deux ou plusieurs parties communes réservées ont des éléments communs, les obligations prévues au présent paragraphe seront pour ces éléments communs à la charge commune des copropriétaires qui en ont l'usage exclusif.

9.4 Altérations, additions ou améliorations par les copropriétaires-

Aucun copropriétaire ne peut modifier ou faire modifier la structure de sa partie exclusive, ni non plus modifier l'aménagement des parties communes ou communes réservées, ni remplacer, décorer ou réparer les parties communes ou communes réservées sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit des administrateurs. Toute modification, si elle est approuvée par les administrateurs, doit être conforme aux dispositions des lois, règlements ou ordonnances des autorités municipales ou gouvernementales compétentes; elle doit de plus respecter les conditions qui peuvent être établies par les administrateurs dans leur approbation.

9.5 Entretien et réparation des conduits, tuyaux et circuits électriques-

Nonobstant toutes les dispositions, clauses et conditions des présentes ou de la loi, déterminant que les conduits, tuyaux et circuits électriques sont communs ou exclusifs, et nonobstant le passage de conduits exclusifs, tuyaux exclusifs, et de circuits électriques exclusifs dans les parties communes, ou le passage de conduits communs, de tuyaux communs et de circuits électriques communs dans les parties exclusives, la responsabilité de l'entretien, des réparations, du remplacement et des coûts s'y rattachant s'établira comme suit: chaque copropriétaire est responsable de l'entretien, des répara-

tions et du remplacement des circuits électriques et des conduits et tuyaux se trouvant à l'intérieur des bornes de sa partie exclusive et desservant exclusivement cette partie exclusive.

Chaque copropriétaire est également responsable de l'entretien des réparations et du remplacement des circuits électriques et des conduits et tuyaux desservant exclusivement sa partie exclusive et qui pourraient être situés en dehors de sa partie exclusive, dans les limites suivantes: quant aux tuyaux et conduits, jusqu'à l'endroit où ces tuyaux et conduits rejoignent des tuyaux et conduits desservant cette partie exclusive ainsi qu'une ou plusieurs autres parties exclusives, et quant aux circuits électriques, jusqu'à et y compris le panneau desservant sa partie exclusive. Si le panneau est situé à l'intérieur de sa partie exclusive, sa responsabilité s'arrête au panneau compris.

Les administrateurs ont la responsabilité de tous les autres tuyaux, conduits et circuits électriques.

9.6 Constitution de fonds de réserve-

- 9.6.1 a) Un fonds de réserve ordinaire pourra être constitué par les administrateurs pour faire face à des travaux d'entretien, de réparations, de remplacement pour cause de désuétude.
- b) Afin d'assurer le remplacement, la réparation et la reconstruction immédiate des éléments importants de l'immeuble et afin d'assurer le paiement immédiat de ces remplacements, réparations et reconstruction, un fonds de réserve spécial sera constitué. Ce fonds de réserve sera constitué par une charge mensuelle additionnelle égale à CINQ pour cent (5%) des charges communes mensuelles établies et prélevées à chaque mois par les administrateurs, et ce, jusqu'à la constitution d'un fonds de réserve spécial de \$50,000.00.

9.6.2 Les argents formant chaque fonds devront être déposés dans un compte distinct et les intérêts provenant de chaque fonds serviront à augmenter le fonds de réserve ordinaire ou spécial, selon le cas, tel que stipulé au paragraphe 12.3.6.1 ci-après.

9.7 Reprise des vestiges-

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

TITRE X - ADMINISTRATEURS

10.1 Pour les fins de la présente déclaration, le mot administrateur doit être interprété comme désignant les personnes élues pour administrer la copropriété. Lorsque le contexte le requiert, le mot administrateurs doit être interprété comme signifiant l'une des personnes ayant la charge d'administrer.

10.2 Election des administrateurs-

La déclarante, - - - ISIDORE LANGENAUER, de Montréal, JOE KRAMER, de Ville Mont-Royal et JACOB P. WOLOFSKY, de Côte St-Luc seront les premiers administrateurs de la copropriété. Les fonctions des premiers administrateurs commenceront dès l'enregistrement de cette déclaration et se termineront le trente octobre 1981, date à laquelle aura lieu la première assemblée annuelle générale des copropriétaires.

Toute vacance pour cause de démission, destitution, ou décès parmi les premiers administrateurs sera comblée par la déclarante.

10.2.1 A partir de la première assemblée annuelle générale qui aura lieu le trente octobre 1981, trois administrateurs devront

toujours être élus. Les administrateurs sont élus à chaque assemblée annuelle générale, à la majorité des votes détenus par les copropriétaires votant à l'assemblée. Il y aura pour chaque administrateur à nommer, une mise en nomination distincte et un vote distinct. Chaque assemblée annuelle générale doit être tenue le trente octobre de chaque année, à commencer le trente octobre 1981. Les administrateurs entrent en fonction le jour de leur élection. Les copropriétaires doivent de plus, à chaque assemblée annuelle générale, déterminer la rémunération qui doit être payée aux administrateurs.

- 10.2.2 Tout administrateur demeure en fonction jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante, à laquelle il est toutefois rééligible. Nonobstant ce qui précède, tout administrateur, même après son entrée en fonction, peut démissionner en tout temps en donnant préalablement un avis écrit de dix (10) jours au président de l'Assemblée des copropriétaires et aux autres administrateurs. Aucun administrateur ne peut être élu pour un terme excédant un an. Toutefois rien n'empêche un administrateur d'être réélu à la fin de son terme ou renouvellement de terme.
- 10.2.3 Toute personne physique ou morale ayant la capacité de contracter est éligible au poste d'administrateur.
- 10.2.4 En cas de refus, démission, destitution, décès ou incapacité d'un administrateur, ou, lorsque pour toute autre raison, il y a moins que trois (3) administrateurs, et sauf ce qui précède concernant les premiers administrateurs, une assemblée générale spéciale des copropriétaires doit être convoquée afin de pourvoir au remplacement de cet administrateur. Si dans un tel cas, une assemblée n'a pas lieu dans les huit (8) semaines suivant immédiatement la date de la vacance, un juge

de la Cour Supérieure peut, sur requête d'une partie intéressée, pourvoir au remplacement, après qu'avis à cet effet ait été dûment donné à tous les copropriétaires.

10.2.5 Les copropriétaires peuvent par vote majoritaire, lors d'une assemblée spéciale convoquée à cet effet, en tout temps, destituer pour cause un administrateur. Sans limiter la généralité de ce qui précède, seront réputées causes de destitution: la faillite d'un administrateur, son insolvabilité, la cession générale de ses biens au profit de ses créanciers, sa malhonnêteté, un conflit d'intérêt, le défaut d'exécuter ses fonctions dans les 10 jours de la réception d'un avis du Président de l'Assemblée des copropriétaires l'avisant de ce défaut.

10.2.6 Tout document constatant la nomination, démission ou destitution d'un administrateur doit être enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal.

10.3 Attributions et devoirs des Administrateurs-

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

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

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

10.3.3 Prendre et maintenir en vigueur toutes les polices d'assurance

requises par la présente Déclaration.

- 10.3.4 Administrer la copropriété au profit de tous les copropriétaires et à cet effet, embaucher, maintenir, congédier et payer tout le personnel nécessaire pour assurer une administration efficace de la copropriété.
- 10.3.5 Entretien et réparer les parties communes selon les dispositions de la loi et de la présente Déclaration.
- 10.3.6 Maintenir toutes les parties communes, sauf celles relevant de la responsabilité d'un soproprétaire aux termes de la présente Déclaration, en bon état d'entretien et de propreté et nottamment voir à l'entretien des pelouses, à l'enlèvement de la neige, de la glace et au nettoyage de toutes les parties communes.
- 10.3.7 Assurer l'approvisionnement en eau, électricité et autres services publics, dans les parties communes et exclusives.
- 10.3.8 Contracter avec une compagnie de télédistribution, afin d'assurer ce service aux parties exclusives. La location de ce service et les frais de raccordement à chaque partie exclusive sont à la charge du copropriétaire de cette partie exclusive.
- 10.3.9 Signer tout contrat avec toute compagnie ou individu fournissant des machines à laver et à sécher le linge qui fonctionnent au moyen de pièce de monnaie.
- 10.3.10 Assurer en tout temps le fonctionnement de la copropriété et des services communs et, à cet effet, passer et signer tout contrat pour assurer ce fonctionnement et - - - - - ces services, en autant que ces contrats n'excèdent pas une durée de un (1) an— et que leurs coûts aient été prévus dans le budget, à moins que ces contrats n'aient été préalablement approuvés à la majorité des votes des copropriétaires.
- 10.3.11 Faire respecter les dispositions de la loi et des présentes par tous les copropriétaires, occupants et invités, et également faire respecter les règlements adoptés par les administrateurs et les copropriétaires pour assurer le bon fonctionnement- -

de la copropriété et le respect de la collectivité.

- 10.3.12 Acheter, louer ou autrement acquérir des biens - - - -  
aux fins de meubler, entretenir et utiliser les parties communes avec en plus droit de vendre et échanger ces biens.
- 10.3.13 Faire tout ce qui est raisonnablement nécessaire pour assurer l'exécution des fonctions qui leur sont attribuées par la loi, la présente Déclaration et les règlements.
- 10.3.14 Adopter des règlements concernant l'utilisation de l'immeuble lorsque ces règlements sont nécessaires et qu'ils n'ont pas déjà été adoptés par les copropriétaires; ces règlements resteront en vigueur aussi longtemps qu'ils n'auront pas été révoqués ou amendés par eux-mêmes ou par la majorité des votes des copropriétaires.
- 10.3.15 Conclure et signer des actes de servitudes entre l'immeuble ci-dessus et les immeubles voisins appartenant ou ayant appartenus à la déclarante et qui ont fait ou feront l'objet d'une déclaration de copropriété aux fins: a) de drainer les eaux de surface et souterraines; b) d'utiliser en commun les courts de tennis, aires réservées au basket-ball, volley-ball, piques-niques, Bar-B-Q, jeux, etc., et qui pourraient être aménagés sur ces immeubles. Les administrateurs détermineront les modalités et conditions d'exercice de telles servitudes.
- 13.3.16 Conclure et signer des actes de servitudes ou de ratification de servitudes, aux fins d'assurer les services essentiels et/ou publics nécessaires à l'opération de l'immeuble.
- 10.3.17 Procéder en cas d'urgence à tous les travaux nécessaires pour la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'Assemblée des copropriétaires, en autant que ces travaux n'entraînent pas une dépense supérieure à CINQ MILLE DOLLARS (\$5,000.00); et avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires pour toute dépense supérieure à cette somme.
- 10.3.18 Représenter les copropriétaires dans tous les actes civils et

- en justice ; ester en justice en demande ou en défense pour et au nom des copropriétaires et même contre les copropriétaires.
- 10.3.19 Retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et les services de gérance qui peuvent être requis pour assurer la bonne administration de l'immeuble et le respect de la présente Déclaration, des règlements en vigueur et de la loi.
- 10.3.20 Acheter, louer ou autrement acquérir ou fournir tous les autres matériaux, fournitures, équipements, services d'entretien ou de réparation que les administrateurs doivent obtenir ou fournir en vertu de la loi ou de la présente Déclaration, ou ceux qui dans leur opinion sont nécessaires pour assurer l'entretien des parties communes et le respect des dispositions de la présente Déclaration et de la loi. Si ces matériaux, fournitures, équipements, services d'entretien ou de réparation sont fournis à des parties exclusives ou à des parties communes dont l'entretien est à la charge d'un copropriétaire qui en a l'usage exclusif aux termes des dispositions de la présente Déclaration, alors, le coût de ceux-ci doit être spécialement assumé par ce copropriétaire.
- 10.3.21 Lorsqu'ils doivent préserver les parties communes, l'apparence ou la valeur de l'immeuble: entretenir et réparer les parties exclusives et les parties communes réservées qui doivent être entretenues par un copropriétaire qui en a l'usage exclusif en vertu de la présente Déclaration, au cas où ce copropriétaire négligerait d'effectuer ces travaux après qu'un avis écrit raisonnable lui en aura été donné par les administrateurs. Les administrateurs imposeront alors à ce copropriétaire une redevance spéciale pour couvrir le coût de cet entretien ou de ces réparations ainsi que les honoraires légaux ou coûts de recouvrement assumés par les administrateurs pour obtenir de ce copropriétaire le remboursement de l'entretien ou des réparations et y compris des intérêts au taux de un et demi pour cent ( $1\frac{1}{2}\%$ ) par mois.

- 10.3.22 Contracter par eux-mêmes ou par les personnes qu'ils autorisent, pour se procurer les biens, services ou assurances dont les coûts sont charges communes.
- 10.3.23 Rendre compte de leur administration au moins une fois l'an, lors d'une assemblée générale des copropriétaires, à la fin de l'année fiscale. Ils doivent également rendre compte de leur administration lors de la cessation de leurs fonctions. La reddition de compte annuelle doit avoir été vérifiée par un comptable agréé membre de l'Institut des comptables Agréés de la Province de Québec. La reddition de compte doit être mise à la disposition de chaque copropriétaire et créancier hypothécaire. Toutefois la première période fiscale se terminera le trente-et-un août mil neuf cent quatre-vingt-un (1981)- - , et en conséquence lors de la première assemblée générale qui sera tenue le trente- - -octobre mil neuf cent quatre-vingt-un (1981)- - - les premiers administrateurs rendront donc compte de leur administration pour la période se terminant le trente-et-un août 1981 - - - et pour la période allant du trente-et-un août 1981 - - - au trente- - - octobre 1981.
- 10.4 Un administrateur ne peut être destitué de ses fonctions pour la seule raison qu'il a, au nom des copropriétaires, contracté avec une compagnie dans laquelle il est directement ou indirectement intéressé, si ce contrat a d'abord été approuvé par la majorité des votes des copropriétaires qui auront été préalablement avisés de cet intérêt.
- 10.5 Un administrateur ne peut être tenu responsable des actes, omissions ou négligences d'une personne employée par lui, ni des pertes et dépenses occasionnées par un défaut dans les titres des immeubles ou des droits immobiliers acquis par lui pour le compte des copropriétaires et avec leur autorisation expresse,

ni de l'insolvabilité, faillite ou acte frauduleux de toute personne ou institution à laquelle un administrateur a confié les argents appartenant aux copropriétaires, ni d'une perte occasionnée par une erreur de jugement ou un oubli de cet administrateur, ni d'un dommage ou d'une perte qui s'est produit alors qu'il était dans l'exécution de ses fonctions d'administrateur, à moins que ceux-ci ne résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes de sa part.

- 10.6 Chaque administrateur doit, de temps en temps et en tout temps, être indemnisé et remboursé à même les fonds de la copropriété, de:
- 10.6.1 Tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur à cause d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes de sa part.
- 10.6.2 Tous autres coûts, frais ou dépenses occasionnées aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.
- 10.7 Tout administrateur qui est appelé à manipuler ou qui est responsable de sommes d'argent ou de valeurs appartenant aux copropriétaires, doit fournir une police d'assurance-garantie (bond) pour un montant et selon les conditions établies par l'assemblée des copropriétaires. Le coût de cette assurance-garantie fait partie des charges communes.
- 10.8 Les affaires bancaires des copropriétaires doivent être transigées avec une Banque à Charte, Caisse Populaire ou une compagnie de Fiducie (Trust Company), désignés par les administrateurs. Ces affaires bancaires seront transigées exclusivement par les administrateurs pour et au nom des copropriétaires. A cet effet, les administrateurs doivent ouvrir un compte en fidéicommis dans une institution bancaire, Caisse Populaire, ou compagnie de fiducie et ils doivent conserver toutes les pièces justificatives.

catives de ces transactions bancaires. Ce compte servira uniquement aux opérations administratives de la copropriété. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les administrateurs ont seuls le droit de: faire, signer, tirer, accepter, endosser, négocier, consigner, déposer ou transférer tout billet promissoire, traite, lettre de change ou chèque relatif aux affaires de la copropriété; exécuter toute entente portant sur les affaires bancaires et définissant les droits et les pouvoirs des parties à ces affaires bancaires; autoriser tout officier ou préposé de l'institution désignée à faire toute chose ou acte au nom des copropriétaires, afin de faciliter la transaction des affaires bancaires de la copropriété.

- 10.9 Les actes, transferts, mutations, cessions, contrats, et autres actes passés pour et au nom des copropriétaires doivent être signés par la majorité des administrateurs, le tout conformément à la loi et aux dispositions de la présente Déclaration.
- 10.10 Les administrateurs ont le droit d'emprunter une somme maximum de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (\$25,000.00) auprès d'une institution bancaire, Caisse Populaire, compagnie de fiducie ou de qui que ce soit, le tout sans autorisation préalable des copropriétaires mais à condition que les besoins financiers de la copropriété rendent cet emprunt nécessaire. Dans tous les autres cas, les administrateurs ont le droit d'emprunter toute somme requise pour assurer l'exécution de leurs fonctions, avec l'autorisation préalable des copropriétaires représentant la majorité des votes à une assemblée générale des copropriétaires
- 10.11 Les administrateurs doivent assurer le remboursement des sommes qu'ils ont empruntées ainsi que le paiement des intérêts dus sur ces sommes et, à cet effet, doivent signer les effets de commerce requis.
- 10.12 Les administrateurs doivent tenir à jour les dossiers suivants:
  - 10.12.1 Les plans et devis d'architectes des immeubles et des modifications faites aux immeubles.
  - 10.12.2 Les procès-verbaux des assemblées des administrateurs.
  - 10.12.3 Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires.

- 10.12.4 Les dossiers financiers et livres de comptabilité, y compris une comptabilité chronologique des revenus et dépenses et une comptabilité distincte pour chaque partie exclusive; cette dernière comptabilité doit préciser le montant de charges communes payables par cette partie exclusive, la date à laquelle la redevance est due, le montant perçu et tout montant restant impayé.
- 10.12.5 Un registre des copropriétaires des parties exclusives contenant le nom des copropriétaires, les adresses des copropriétaires pour fins de signification, les procurations en vigueur et les noms et adresses de tous les créanciers hypothécaires qui auront donné avis aux administrateurs des hypothèques consenties par les copropriétaires.
- 10.12.6 Un registre des transferts de droits de vote aux créanciers hypothécaires ou à des tiers, lorsque ceux-ci donnent aux administrateurs un avis du transfert des droits de vote.
- 10.13 Tous les dossiers, livres et registres doivent être mis à la disposition des copropriétaires et des créanciers hypothécaires durant les heures normales de bureau.
- 10.14 Décisions des administrateurs-
- 10.14.1 Lorsqu'une décision doit être prise par les administrateurs, le vote majoritaire prévaut.
- 10.14.2 Tous les documents, contrats et chèques qui requièrent la signature des administrateurs doivent être signés par la majorité des administrateurs.
- 10.14.3 Les administrateurs se rencontrent lorsqu'ils le jugent nécessaire.
- 10.14.4 Les administrateurs doivent tenir un registre des procès-verbaux de toutes leurs assemblées, lequel doit être tenu à jour.
- 10.14.5 Tout ce qui doit être fait par les administrateurs peut être fait par la majorité d'entre eux.
- 10.14.6 Les actes d'acquisition des parties communes ou autres droits réels, pourvu qu'ils aient été régulièrement autorisés, sont

validement passés par les administrateurs, et ils lient les copropriétaires comme s'ils y étaient tous parties. Telle autorisation émanant de l'Assemblée des copropriétaires est prouvée par une copie certifiée par le Président ou le Secrétaire de l'Assemblée des copropriétaires reproduisant la délibération pertinente de ladite Assemblée.

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

TITRE XI - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES -

11.1 Assemblée annuelle générale-

Les copropriétaires doivent tenir la première assemblée annuelle générale le trente- - - octobre mil neuf cent quatre-vingt-un (1981). Par la suite, chaque assemblée générale annuelle sera tenue le trente- - - octobre - - - - - de chaque année.

- 11.1.1 Avis d'assemblée: un avis écrit, dactylographié, imprimé ou autrement reproduit, doit préciser le jour, l'heure et le lieu de l'assemblée ainsi que le détail des affaires qui seront discutées lors de cette assemblée et cet avis doit être envoyé par courrier ordinaire ou autrement livré (avec preuve à l'appui), à chaque copropriétaire à l'adresse de sa partie exclusive (à moins qu'un copropriétaire n'ait avisé les administrateurs d'une autre adresse pour fins de signification, au moins dix (10) jours avant la date de la lettre des administrateurs contenant l'avis d'assemblée), ou placé sous le huis de la porte d'entrée de chaque copropriétaire, dans les deux cas au moins quinze (15) jours francs (excluant le jour de l'envoi mais incluant le jour pour lequel l'avis est donné) avant la date de l'assemblée.

Cet avis, par courrier ordinaire, doit être envoyé aux créanciers hypothécaires à l'adresse qu'ils ont donnée aux administrateurs ou à l'adresse indiquée dans l'avis d'adresse enregistré au bureau d'enregistrement contre le lot originaire et/ou contre les fractions.

- 11.1.1.1 Et, en outre, une copie de cet avis sera affichée dans les ascenseurs ainsi que dans l'aire des boîtes aux lettres et dans tous autres endroits à

la discrétion des administrateurs.

- 11.1.1.2 Les avis d'assemblées sont signés par les administrateurs ou par les personnes autorisées par les administrateurs. Les copropriétaires ou les créanciers hypothécaires peuvent renoncer à tout avis avis d'assemblée ou à toute irrégularité contenue dans un avis d'assemblée.
- 11.1.1.3 La déclaration sous serment par la majorité des administrateurs à l'effet que toutes les prescriptions requises par les paragraphes 11.1.1 et 11.1.1.1 ci-dessus ont été observées, sera suffisante comme preuve pour établir que toutes ces prescriptions ont été dûment remplies.
- 11.1.2 Les administrateurs doivent joindre à l'avis d'assemblée: premièrement, une copie des états financiers de l'année fiscale qui prend fin; deuxièmement, le budget proposé pour l'année fiscale qui commence; troisièmement, les projets d'amendements à la Déclaration de copropriété, s'il y a lieu; quatrièmement, les projets d'amendement aux règlements de la copropriété, s'il y a lieu; cinquièmement, lorsque des décisions extraordinaires doivent être prises à l'assemblée ou lorsque l'assemblée doit approuver ou autoriser un contrat ou un devis, les administrateurs doivent joindre à l'avis d'assemblée un détail des conditions essentielles de ces décisions, contrats ou devis.
- 11.2 Assemblées générales spéciales des copropriétaires- les assemblées générales spéciales des copropriétaires sont convoquées:
- 11.2.1 En tout temps, par les administrateurs ou par deux (2) des administrateurs, lorsqu'ils le jugent nécessaire.
- 11.2.2 Par un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins un tiers (1/3) des votes des copropriétaires. Ils en font la demande par lettre enregistrée envoyée aux administrateurs, précisant les raisons pour lesquelles l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise-en-demeure aux administrateurs. Si un avis d'assemblée n'est pas adressé aux copropriétaires par les administrateurs, dans les dix (10) jours de cette mise-

en-demeure faite aux administrateurs, tout copropriétaire pourra alors provoquer la convocation de l'assemblée générale spéciale, en adressant un avis aux copropriétaires et aux créanciers hypothécaires. Cet avis doit contenir la signature des personnes demandant cette assemblée et ces personnes doivent représenter au moins un tiers (1/3) des votes de tous les copropriétaires.

11.2.3 Par un ou plusieurs créanciers hypothécaires, de la même façon qu'un copropriétaire, à condition que ces créanciers hypothécaires aient dûment enregistré leurs créances hypothécaires sur des parties exclusives dont les copropriétaires leur ont dûment cédé les droits de vote et à condition que ces droits de vote qu'ils détiennent représentent au moins un tiers des votes de tous les copropriétaires.

11.3 Lorsqu'une assemblée générale spéciale est convoquée, un avis d'au moins dix (10) jours précédant la date de l'assemblée doit être donné aux copropriétaires; ce dix jours remplace le quinze jours prévu dans le cas des assemblées générales annuelles.

11.4 Toutes les autres formalités concernant les avis pour les assemblées générales annuelles s'appliqueront aux assemblées générales spéciales. De plus, l'ordre du jour pour les assemblées spéciales doit accompagner l'avis de convocation.

11.5 Officiers de l'Assemblée des copropriétaires:

11.5.1 Lors de la première assemblée générale annuelle, les Officiers de l'Assemblée des copropriétaires seront élus. Ces officiers seront:

11.5.1.1 Le Président.

11.5.1.2 Le Vice-Président.

11.5.1.3 Le Secrétaire.

Ces officiers sont élus à la majorité des votes détenus par les copropriétaires votant à l'assemblée générale annuelle. Il y aura pour chaque poste une mise en nomination distincte et un vote distinct.

- 11.5.2 Ces officiers seront élus à la fin de l'assemblée générale annuelle. L'élection de ces officiers aura lieu à chaque année.
- 11.5.3 Nonobstant ce qui précède et advenant qu'aucun des officiers de l'Assemblée des copropriétaires ne soit présent à une assemblée générale, annuelle ou spéciale, un secrétaire d'assemblée temporaire sera élu à main levée et il remplacera les officiers pour la durée de l'assemblée et, s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, il tiendra immédiatement des élections au début de cette assemblée générale annuelle et, immédiatement après cette élection, les nouveaux officiers de l'Assemblée entreront en fonction.
- 11.5.4 Les officiers de l'assemblée des copropriétaires doivent être âgés d'au moins vingt-et-un ans et doivent être copropriétaires et/ou conjoint ou représentant d'un copropriétaire. Les fonctions d'officier de l'assemblée des copropriétaires et d'administrateurs ne peuvent être cumulées. Cette règle ne s'appliquera par toutefois pour les premiers officiers qui seront en même temps - - premiers administrateurs, avec entrée en fonction à compter de la date d'enregistrement des présentes, soit: ISIDORE LANGENAUER, JOE KRAMER et JACOB P. WOLOFSKY ledit Isidore Langenauer étant le Président, ledit Jacob P. Wolofsky étant le Vice-Président, et ledit Joe Kramer étant le Secrétaire; et nonobstant toute autre disposition des présentes ceux-ci resteront en fonction jusqu'à la première assemblée générale annuelle qui aura lieu le trente- - - octobre mil neuf cent quatre-vingt-un (1981).
- Toute vacance pour cause de démission, destitution ou décès parmi les premiers officiers de l'Assemblée des copropriétaires sera comblée par la Déclarante.
- 11.5.5 Le conjoint de celui qui est déjà administrateur ou officier de l'Assemblée des copropriétaires n'est pas éligible au poste d'administrateur ou d'officier de l'Assemblée des copropriétaires.
- 11.6 Devoirs des officiers de l'Assemblée des copropriétaires-

- 11.6.1 **Président:** Le Président doit présider toutes les assemblées des copropriétaires. Le Président peut certifier conformes les procès-verbaux et extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires.
- 11.6.2 **Vice-Président:** En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du Président, ses pouvoirs et devoirs sont déferés au Vice-Président et celui-ci peut alors exercer les fonctions du Président.
- 11.6.3 **Secrétaire:** Le Secrétaire doit assister à toutes les assemblées des copropriétaires; il doit également rédiger les procès-verbaux de ces assemblées ainsi que tenir à jour les registres de ces procès-verbaux. Il doit de plus certifier conformes les procès-verbaux et les extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et il doit fournir copies de ceux-ci, sur demande, à tout copropriétaire, administrateur ou créancier hypothécaire. Si lors d'une assemblée des copropriétaires, le Président et le Vice-Président sont absents, en tel cas, le Secrétaire présidera l'assemblée.
- 11.7 Quorum-
- 11.7.1 Les copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires (lorsque les votes afférents à une partie exclusive ont dûment été cédés) et ou mandataires de ceux-ci qui détiennent la majorité des votes, constituent quorum aux assemblées.
- 11.7.2 Lorsqu'une personne qui détient des droits de vote afférents à une partie exclusive se présente à une assemblée des copropriétaires, elle doit s'identifier auprès du Secrétaire de l'assemblée des copropriétaires.
- 11.7.3 Sauf disposition contraire des présentes, aucune décision ne peut être prise à une assemblée annuelle générale ou spéciale des copropriétaires sans que le quorum des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires ayant droit de vote soit constitué, au plus tard soixante (60) minutes après l'heure pour laquelle l'assemblée a été convoquée.
- Si, dans les soixante (60) minutes suivant l'heure pour laquelle l'assemblée annuelle générale ou spéciale des copropriétaires

res a été convoquée, le quorum n'est pas atteint, en tel cas, les copropriétaires et personnes ayant droit de vote, présents ou représentés par mandataires à cette assemblée, seront réputés représenter quorum. Toutefois, il n'y aura en aucun cas quorum à moins que trente-trois pour cent (33%) des droits de vote soient représentés.

11.8 Vote-

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

- 11.8.3 Si, lors d'une assemblée des copropriétaires, une demande de scrutin est faite et maintenue, le scrutin se fait selon la procédure déterminée par le Président de l'assemblée. Le résultat du scrutin est réputé être la décision de l'assemblée lors de laquelle le scrutin a été demandé. Une demande de scrutin peut être retirée en tout temps avant le scrutin.
- 11.8.4 Chaque copropriétaire peut, par procuration, se substituer un mandataire. La procuration doit être écrite et doit porter la signature du mandat; si le mandat est une corporation, la résolution doit être certifiée conforme par le président ou le secrétaire de la corporation.
- 11.8.5 Tout copropriétaire peut dans tout acte, transférer et céder tous ses droits de vote à un premier créancier hypothécaire pour la durée du prêt. Une fois que les administrateurs ont été avisés par courrier recommandé de l'existence de cet acte enregistré, tout vote afférent à la partie exclusive ainsi hypothéquée doit être déposé de la manière prévue dans cet avis. En tel cas, le premier créancier hypothécaire peut, de la même manière qu'un copropriétaire, nommer un mandataire par procuration révocable.
- 11.8.6 Pour être valide, une procuration ou une révocation de procuration doit être reçue par les administrateurs au moins quarante-huit (48) heures avant la tenue de l'assemblée. Le copropriétaire ou la personne nommée dans la procuration ou révocation est responsable de l'avis de procuration ou révocation de procuration qui doit être donné aux administrateurs.
- 11.8.7 Sauf les décisions portant sur les matières spécifiquement énumérées au paragraphe 11.9 des présentes, toute question soumise à l'assemblée est décidée à la majorité des votes détenus par les copropriétaires, créanciers hypothécaires et /ou mandataires de ceux-ci qui sont présents à cette assemblée. Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'étaient pas présents ou représentés à l'assemblée.

- 11.8.8 Une copie du procès-verbal de toute assemblée des copropriétaires doit être envoyée au premiers créanciers hypothécaires dans les quinze (15) jours suivant l'assemblée.
- 11.9 Décisions extraordinaires-
- 11.9.1 Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne peuvent être prises que par vote d'au moins la moitié ( $\frac{1}{2}$ ) des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires et/ou mandataires de ceux-ci, représentant au moins les trois-quarts ( $\frac{3}{4}$ ) des votes détenus par ceux-ci, à savoir:
- 11.9.1.1 Les actes d'acquisition immobilière et ceux d'aliénation partielle des parties communes.
- 11.9.1.2 La modification de la Déclaration de copropriété ou des plans qui l'accompagnent.
- 11.9.1.3 Les travaux concernant transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes ainsi que la répartition des coûts de ces travaux.
- 11.9.1.4 La reconstruction ou la réparation en cas de sinistre; sujet aux dispositions des titres XV des présentes intitulé "Dommages" et XVI des présentes intitulé "Fin de la copropriété".
- 11.9.1.5 Les actes d'aliénation ou d'acquisition des parties exclusives dans le cas prévu à l'article 441x du Code Civil de la Province de Québec.
- 11.9.2 Nonobstant ce qui précède, l'assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un copropriétaire un changement dans la valeur relative de sa quote-part, un changement dans la destination de ses parties exclusives ou un changement dans l'utilisation qu'il peut en faire, si ces changements sont contraires à la présente Déclaration de copropriété. La destination de l'immeuble ne peut être changée directement ou indirectement sauf par le vote unanime des copropriétaires. Il en est de même de l'aliénation des parties communes qui sont nécessaires à la destination de l'immeuble.
- 11.10 Dispositions générales-
- 11.10.1 Les copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires 1. is

d'une même partie exclusive de l'immeuble, doivent décider entre eux, au début de l'assemblée, lequel d'entre eux, exercera le droit de vote et le Secrétaire doit enregistrer cette décision aux procès-verbaux.

Si de ceux-ci, un seul est présent, c'est lui qui vote.

- 11.10.2 Nonobstant ce qui précède, le premier créancier hypothécaire à qui un propriétaire a cédé ses droits de vote et qui en a dûment avisé les administrateurs, conformément aux dispositions des présentes, s'il est présent ou représenté à l'assemblée et s'il désire voter, conformément aux termes de l'acte qui constate la cession des droits de vote (ce créancier hypothécaire) peut alors voter à l'exclusion du copropriétaire cédant, à moins d'une procuration à l'effet contraire déposée aux registres des administrateurs.
- 11.10.3 Un exécuteur, administrateur, tuteur, gardien, curateur, fidéicommissaire ou autre représentant quelconque (et lorsqu'il s'agit d'une corporation toute personne désignée par une résolution de cette corporation) peut, sur dépôt d'une preuve suffisante de sa nomination auprès du Secrétaire de l'assemblée des copropriétaires, représenter un copropriétaire à toutes les assemblées et il peut alors exercer les droits de vote de ce copropriétaire.
- 11.10.4 La désignation d'un mandataire unique doit avoir lieu chaque fois que plus d'une personne est intéressée dans une même partie exclusive, soit qu'il y ait usufruit et nue propriété, substitution, emphytéose ou autre mode de possession en faveur de plusieurs personnes, ou soit que ces droits soient détenus par des mineurs, interdits ou autres incapables. Si la désignation d'un mandataire unique n'a pas lieu ou si les intéressés ne se sont pas mis d'accord sur la désignation d'un mandataire unique, les copropriétaires présents à l'assemblée pourront eux-mêmes désigner ce mandataire.
- 11.10.5 En plus de ce qui précède, il est convenu que les droits de vote de chaque copropriétaire seront censés avoir été transférés et assignés en faveur du créancier hypothécaire de

premier rang sur sa partie exclusive aussi longtemps que le créancier continuera à détenir des droits sur la partie concernée et les droits de vote de ce copropriétaire seront censés avoir été transférés et assignés audit créancier qui par les présentes donne une procuration générale et continue à chaque copropriétaire de partie exclusive pour exercer lesdits droits de vote, laquelle procuration peut cependant à l'option du créancier être révoquée en tout temps.

TITRE XII - CHARGES COMMUNES

12.1 Contribution aux charges communes-

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires dans la proportion ou pourcentage établi au tableau du Titre V des présentes.

12.2 Définition des charges communes-

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

- 12.2.1 L'entretien, le nettoyage, la réparation, le remplacement et l'opération des parties communes.
- 12.2.2 Les coûts de l'électricité, de l'eau et du chauffage des parties communes et de tous autres services achetés par les administrateurs.
- 12.2.3 Les salaires des employés et des personnes nécessaires à l'opération et à l'entretien de l'immeuble, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le salaire du gérant de la copropriété.
- 12.2.4 Le coût des matériaux, de l'équipement et des biens - - - -

servant à l'entretien, au nettoyage, à la réparation et au remplacement des parties communes, ou utilisés généralement dans les parties communes.

- 12.2.5 Les honoraires professionnels payés à des conseillers juridiques, comptables, vérificateurs et autres professionnels dont les services peuvent être considérés par les administrateurs.
- 12.2.6 Les primes des assurances prévues aux présentes; les primes d'assurance-garantie (bond); et généralement les autres frais et charges déclarés communs par la loi, par la présente déclaration de copropriété ou par la décision des copropriétaires.
- 12.2.7 Les honoraires des administrateurs.
- 12.2.8 Le coût en capital et intérêts, des emprunts nécessaires à la poursuite des buts communs et à l'exécution des devoirs des administrateurs, ainsi que le remboursement des dettes encourues par les administrateurs dans la poursuite des buts communs, à condition que ces emprunts et dettes aient été autorisés lorsqu'il le fallait; le tout sujet aux dispositions de la présente déclaration.
- 12.2.9 Les contributions et taxes foncières, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même celles afférentes aux parties exclusives lorsque les autorités compétentes concernées ne les ont pas déjà réparties entre les parties exclusives ou les divers copropriétaires.
- 12.2.10 Toutes contributions imposées et requises pour la constitution du/ou des fonds de réserve tel que stipulé au paragraphe 9.6 ci-dessus.
- 12.3 Administration financière-
- 12.3.1 Budget- Lors de l'assemblée générale des copropriétaires, les administrateurs soumettent aux copropriétaires le budget pour la prochaine année fiscale. Une fois que les copropriétaires ont approuvé le budget soumis à cette assemblée, les adminis-

trateurs doivent faire parvenir à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui a dûment avisé les administrateurs de son intérêt, une copie de ce budget, auquel doit être annexé un avis de la redevance mensuelle devant être payée par le copropriétaire, (sauf les primes des assurances requises lors du renouvellement des polices d'assurances, pour lesquelles les administrateurs peuvent décider d'une seule imposition annuelle globale, à une date qu'ils déterminent) laquelle redevance correspond à la quote-part de participation de chaque copropriétaire aux charges communes, en vertu du Titre V des présentes. Le budget doit comporter deux (2) postes principaux, soit: opérations courantes et fonds de réserve.

- 12.3.1.1 Opérations courantes: Comprend toutes les dépenses normales d'entretien et de réparation devant être faites durant l'année fiscale, plus une allocation raisonnable pour les dépenses courantes et pour les imprévus pour lesquels on ne peut avoir recours au fonds de réserve; et,
- 12.3.1.2 Fonds de réserve ordinaire ou spécial: Comprend les sommes accumulées, conformément à l'article 9.6 des présentes.

- 12.3.2 Perception - A compter du premier jour du mois suivant la réception desdits budget et avis, chaque copropriétaire doit payer aux administrateurs la somme stipulée dans l'avis accompagnant le budget et, par la suite, le premier jour de chaque mois jusqu'à la fin de l'exercice financier. Le paiement doit être effectué selon les modalités prévues par les administrateurs.

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

- 12.3.3 Budgets spéciaux - Si au cours d'un exercice financier, les administrateurs jugent que les prévisions budgétaires adoptées pour cet exercice sont insuffisantes pour couvrir les dépenses anticipées, alors les administrateurs peuvent préparer un budget spécial qui devra immédiatement être soumis à une assemblée générale spéciale des copropriétaires. Les administrateurs doivent préparer et faire parvenir aux copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires qui ont dûment dénoncé leur intérêt, une copie du budget révisé approuvé par l'assemblée spéciale des copropriétaires, auquel est annexé un avis de la nouvelle contribution. A compter de la réception de cet avis de la nouvelle contribution, chaque copropriétaire doit verser aux administrateurs les redevances mensuelles révisées.
- 12.3.4 Recouvrement - Les dispositions de l'article 442K du Code Civil de la Province de Québec sont applicables au recouvrement des créances de toute nature, par les administrateurs auprès des copropriétaires, qu'il s'agisse d'un paiement provisionnel ou final.
- 12.3.5 Indivision - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard des administrateurs, lesquels peuvent en conséquence exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une partie exclusive appartient indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont tenus conjointement et solidairement des charges vis-à-vis des administrateurs, lesquels peuvent, en conséquence exiger le paiement total de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

12.3.6 Dispositions générales applicables aux charges communes-

- 12.3.6.1 Les sommes accumulées dans le ou les fonds de réserve et toutes les autres sommes perçues des copropriétaires doivent être déposées par les administrateurs auprès d'une banque à charte, Caisse Populaire ou compagnie de fiducie ou doivent être investies selon les dispositions des articles 981o et suivants du Code Civil de la Province de Québec. Les intérêts sur chaque fonds de réserve serviront à augmenter chaque fonds de réserve. Tout autre investissement fait pour les copropriétaires par les administrateurs doit préalablement être approuvé par l'assemblée des copropriétaires.
- 12.3.6.2 Lors de la vente de sa fraction, un copropriétaire ne peut exiger le remboursement de sa quote-part accumulée dans le fonds de réserve ou dans le fonds des charges communes; cette quote-part dans ces fonds deviendra la propriété de l'acquéreur de sa fraction. Par conséquent, il reviendra au copropriétaire de faire les ajustements nécessaires avec cet acquéreur. Nonobstant ce qui précède, le copropriétaire vendeur reste obligé aux paiements de toutes ses dettes communes qui, au jour du transfert de propriété, étaient exigibles. Le copropriétaire-acheteur est responsable du paiement des dettes communes qui étaient dues et exigibles au jour du transfert de propriété. Nonobstant toute autre disposition des présentes, le copropriétaire-vendeur et le copropriétaire-acheteur sont conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de division ou discussion, de toute contribution due et impayée au jour du transfert de propriété. Dans les vingt (20) jours d'une demande à cet effet, les administrateurs doivent fournir à un copropriétaire et/ou créancier hypothécaire et/ou mandataire de ceux-ci, un état de compte au premier jour du mois durant lequel cette demande leur est soumise, indiquant pour la fraction à laquelle celui-ci est intéressé:-

- 12.3.6.2.1 Les arrérages de redevances impayées ou payables à ce jour, et les intérêts sur ces arrérages;
- 12.3.6.2.2 La quote-part accumulée dans le fonds des charges communes ainsi que dans le ou les fonds de réserve.
- 12.3.6.2.3 Le montant des redevances mensuelles et le jour où ces redevances mensuelles doivent être payées; et
- 12.3.6.2.4 Le délai des coûts approximatifs de l'acquisition de parties communes ou des autres travaux autorisés par les copropriétaires et pour lesquels aucune redevance n'a encore été prévue dans un budget.
- 12.3.6.3 Droits des créanciers hypothécaires-
- 12.3.6.3.1 En plus des autres droits qui leurs sont accordés par la loi, par la présente déclaration ou par acte de prêt, et sans restreindre ces droits, les créanciers hypothécaires d'une fraction ont également les droits suivants:-
- En cas de prise de possession d'une fraction par un premier créancier hypothécaire auquel un copropriétaire a spécifiquement, par acte, cédé ses droits à la quote-part du fonds des charges communes afférentes à cette fraction, alors cette quote-part du fonds des charges communes devient la propriété de ce créancier hypothécaire aussitôt que ce dernier devient légalement propriétaire de cette fraction.
- 12.3.6.3.2 Les administrateurs doivent fournir au créancier hypothécaire détenant une hypothèque sur une partie exclusive, un état de compte indiquant toute somme ou redevance mensuelle, afférente à cette fraction et que ce copropriétaire est en défaut de payer depuis plus de trente (30) jours.
- 12.3.6.3.3 De plus, les administrateurs doivent faire parvenir à ce créancier hypothécaire une copie de tout avis de défaut de payer toute somme ou redevance mensuelle afférente à la fraction sur laquelle ce créancier hypothécaire a une hypothèque.
- 12.3.6.3.4 Nonobstant de que ci-devant stipulé et considérant que les administrateurs disposent de moyens légaux appropriés pour

assurer la perception des charges communes, il est établi et convenu que si le premier créancier hypothécaire devient propriétaire d'une fraction par suite de l'exercice de toute clause de dation de paiement, clause résolutoire ou par suite de vente par le shérif, il (le créancier hypothécaire) ne sera pas tenu, ni son successeur, de payer les mensualités en retard des charges communes non payées par le copropriétaire dépossédé de sa fraction.

- 12.3.6.4 Les administrateurs doivent prendre les mesures nécessaires pour assurer le paiement des redevances mensuelles et de toutes les autres sommes devant être payées aux administrateurs par chaque copropriétaire.
- 12.3.6.5 Un privilège sur leurs fractions assure le paiement des sommes devant être payées aux administrateurs par les copropriétaires, ce privilège prend rang immédiatement après le privilège du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, dans les soixante (60) jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis ou bordereau sous forme d'affidavit indiquant le montant de la réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège. Ce privilège s'éteint, faute par les administrateurs de poursuivre le copropriétaire défaillant dans les trois (3) mois qui suivent la date de l'enregistrement et de mettre en cause le registra-  
teur afin de lui faire noter cette action à l'index aux immeu-  
bles. Les administrateurs peuvent valablement enregistrer ce  
privilège et en donner mainlevée.
- 12.3.6.6 Les sommes dues en vertu de toutes dispositions des présentes, portent intérêt au profit des copropriétaires. Cet intérêt est fixé à un taux de 1 $\frac{1}{2}$ % par mois, à compter de l'échéance.
- 12.3.6.7 Lorsqu'un copropriétaire est en défaut de payer ses redevances depuis plus de quinze (15) jours, les administrateurs ont, en plus des autres droits et privilèges qui leurs sont accordés par la loi et par la présente déclaration, le droit d'instituer

des procédures judiciaires pour en assurer le remboursement. Le coût de ces procédures judiciaires, y compris les honoraires d'avocats, judiciaires et extra-judiciaires, sont ajoutés aux sommes devant être payées par ce copropriétaire. L'institution de procédures judiciaires ne préjudicie en aucune façon aux droits et privilèges assurant le remboursement de ces sommes et ceux-ci peuvent en tout temps être annulés.

TITRE XIII - ASSURANCES

- 13.1 Par les administrateurs-  
Les administrateurs doivent souscrire et maintenir en vigueur les assurances suivantes, et ils peuvent, à ces fins, souscrire plusieurs polices d'assurance:
- 13.1.1 Une assurance contre l'incendie et les risques multiples et toutes autres assurances considérées nécessaires par les administrateurs, aux fins d'assurer la pleine valeur de remplacement sans amortissement, déduction ou dépréciation de:
- 13.1.1.1 Toutes les parties communes; et
- 13.1.1.2 Tous les biens mobiliers acquis par les administrateurs au nom des copropriétaires, aux fins communes.
- 13.1.2 Une assurance contre l'incendie et les risques multiples ainsi que toutes autres assurances considérées nécessaires pour assurer la pleine valeur de remplacement, sans déduction ni dépréciation de toutes les parties exclusives, y compris toutes les améliorations apportées à ces parties exclusives par la Déclarante, conformément aux plan et devis des architectes, et ce nonobstant le fait que certaines améliorations aient été faites après l'enregistrement de la présente Déclaration, mais à l'exclusion des améliorations faites par les copropriétaires de ces parties exclusives.
- 13.1.3 Telles polices d'assurance requises par les paragraphes 13.1.1 et 13.1.2 qui précèdent doivent assurer les intérêts des copropriétaires et des administrateurs *ès-qualités*, avec souscription en faveur des créanciers hypothécaires s'il y a lieu,

lesquelles souscriptions sont sujettes aux dispositions des présentes. Toute police d'assurance contractée par les administrateurs doit contenir les dispositions suivantes:

- 13.1.3.1 Une renonciation à toute subrogation à l'encontre des administrateurs, gérants, agents employés, préposés et commettants, copropriétaires et membres de la famille de tout copropriétaire d'une partie exclusive, sauf en cas de fraude ou d'incendie volontaire.
- 13.1.3.2 Une stipulation prévenant la résiliation ou la modification substantielle des polices d'assurance par les assureurs, sans avis préalable écrit d'au moins quarante-cinq (45) jours, aux administrateurs et aux créanciers hypothécaires intéressés.
- 13.1.3.3 Une renonciation par l'assureur à toute exception ou défense basée sur la coassurance ou sur l'annulation de la police à cause des faits, actes et omissions des assurés ou de toute violation statutaire, acte illégal ou irrégulier des administrateurs ou des copropriétaires.
- 13.1.3.4 Une clause à l'effet qu'une couverture de cette police ne peut être mise en contribution avec une autre assurance qui pourrait avoir été souscrite par un copropriétaire ou un créancier hypothécaire, cette dernière n'étant que supplémentaire.
- 13.1.4 Une assurance couvrant tous les aspects de la responsabilité civile aux fins d'assurer la responsabilité des copropriétaires et des administrateurs; la limite de la couverture sera déterminée par les administrateurs. Cette police doit également contenir une clause de renonciation à tout droit de subrogation à l'encontre des administrateurs, gérants, mandataires, employés préposés et commettants, copropriétaires et/ou membre de la famille d'un copropriétaire d'une partie exclusive.
- 13.2 Dispositions générales-
- 13.2.1 Avant d'obtenir un renouvellement de police ou une police de remplacement des polices d'assurance prévues au titre XIII des présentes ainsi qu'à tout autre moment déterminé par les admi-

nistrateurs, ceux-ci doivent obtenir d'un évaluateur indépendant qualifié, une évaluation de la pleine valeur de remplacement de l'immeuble, ceci afin de déterminer le montant d'assurance qui doit être souscrit aux termes du titre XIII des présentes. Le coût de cette évaluation est une charge commune.

13.2.2 Lorsque l'immeuble doit être réparé par l'assureur, l'assureur doit le réparer conformément aux dispositions de la présente Déclaration et, une fois les travaux terminés, les administrateurs peuvent donner à l'assureur une quittance pour les travaux exécutés. Dans tous les autres cas de sinistres, les administrateurs agissant en leur nom et en qualité de mandataires des copropriétaires, ont le droit exclusif d'évaluer le montant de la perte pour régler toute réclamation produite en vertu des polices d'assurance souscrites par les administrateurs, et pour donner toute quittance qui peut être requise. Tout réclamant, y compris le copropriétaire d'une partie exclusive endommagée, est lié par l'évaluation des administrateurs.

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

créancier hypothécaire de son droit de recevoir les indemnités d'assurance au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

- 13.2.4 Un certificat d'assurance doit être émis aussitôt que possible à chaque copropriétaire et/ou créancier hypothécaire. Un certificat de renouvellement d'assurance ou un certificat de nouvelle assurance doit être émis à chaque copropriétaire et créancier hypothécaire au plus tard dix (10) jours avant la date d'expiration d'une police d'assurance. L'original de la police d'assurance doit être conservé par les administrateurs à leurs bureaux et ceux-ci doivent en permettre l'inspection par un copropriétaire ou créancier hypothécaire, sur préavis raisonnable de celui-ci. Sur demande d'un créancier hypothécaire détenant une première hypothèque sur la majorité des parties exclusives, les administrateurs doivent remettre à celui-ci l'original de la police d'assurance; en tel cas, les administrateurs conserveront une copie de cette police à leurs bureaux.
- 13.2.5 Aucun assuré, sauf les administrateurs, n'a le droit d'amender les polices d'assurance souscrites par les administrateurs.
- 13.2.6 En cas de sinistre, les administrateurs doivent, dans les dix (10) jours de ce sinistre, aviser les créanciers hypothécaires d'une partie exclusive des dommages qui ont été causés à cette partie exclusive par le sinistre et qui feront l'objet d'une réclamation en vertu des polices d'assurance. Cet avis doit préciser la nature et le montant approximatif des dommages.

13.3 Versement des indemnités-

13.3.1 Fiduciaire:

En cas de sinistre, le créancier hypothécaire (ou la Compagnie de Fiducie - Trust Company désignée par ce dernier), qui détien

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

- 13.3.2 Si, à la suite d'un sinistre, l'immeuble n'est pas réparé ou reconstruit, alors, sur réception d'un certificat émis par les administrateurs, certifiant la fin de la copropriété de l'immeuble en vertu des articles 442m ou 442o du Code Civil de la Province de Québec, les assureurs de la copropriété doivent verser toutes les indemnités d'assurance au fiduciaire nommé aux termes du paragraphe précédent, et ce fiduciaire conservera ces indemnités en fidéicommiss pour les copropriétaires et les créanciers hypothécaires, pour leur être distribuées selon leurs intérêts, en proportion de la valeur de leurs fractions.
- 13.3.2 Si l'immeuble doit être réparé ou reconstruit, alors les assureurs devront, sur instructions des administrateurs, procéder à la reconstruction et à la réparation, sans délai, de tous les dommages causés par le sinistre, et les assureurs devront terminer les travaux aussitôt que possible. L'assureur doit employer une main-d'oeuvre compétente, ainsi que des matériaux semblables et de qualité égale à celle des matériaux qui existaient avant le sinistre.

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

13.4 Assurance du copropriétaire-

13.4.1 Il est de la responsabilité de chaque copropriétaire d'assurer à leurs pleines valeurs les améliorations et les additions qu'il a faites à sa partie exclusive ainsi que ses effets personnels, meubles meublants, éléments de décoration et accessoires situés dans sa partie exclusive et/ou entreposés dans les parties communes. Ces polices d'assurance doivent contenir une clause par laquelle les assureurs renoncent à toute subrogation en leur faveur contre les administrateurs, gérants, mandataires, préposés et commettants, et contre les autres copropriétaires ou les membres de leurs familles, sauf en cas de fraude ou d'incendie volontaire.

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

TITRE XIV - INDEMNISATION-

14.1 Chaque copropriétaire doit indemniser les administrateurs de toutes pertes, coûts, frais, dommages, blessures et responsabilités de toute nature causés aux parties communes ou subis par les administrateurs ou par un autre copropriétaire par la faute

de ce copropriétaire, sa famille ou un membre de celle-ci, un occupant de sa partie exclusive, un préposé ou un serviteur, un invité ou une personne se rendant à la partie exclusive de ce copropriétaire, le tout sauf les pertes, coûts, frais, dommages, blessures et responsabilités causés par un assuré (tel que défini dans une police d'assurance) couvert par une police d'assurance souscrite par les administrateurs. Toute somme devant être payée par un copropriétaire aux administrateurs à la suite du paragraphe 14.1 des présentes, comprend les frais de collection et honoraires légaux encourus par les administrateur pour collecter ces sommes d'argent, et ces sommes portant intérêt au taux de UN ET DEMI pour cent ( $1\frac{1}{2}\%$ ) par mois. Les administrateurs peuvent également récupérer ces sommes par versements mensuels qu'ils déterminent, lesquels versements mensuels seront additionnés aux charges communes mensuelles de ce copropriétaire, sur réception par ce copropriétaire, d'un avis des administrateurs à cet effet. Toute somme payable en vertu du paragraphe 14.1 des présentes est considérée comme une contribution aux charges communes et elle est recouvrable comme telle

14.2 Les administrateurs doivent indemniser le copropriétaire d'une partie exclusive de toutes pertes, coûts, frais, dommages, blessures ou responsabilités de toute nature subis ou assumés par ce copropriétaire, sa famille ou un membre de sa famille, un occupant de sa partie exclusive, un préposé ou serviteur, un invité ou toute personne se rendant à la partie exclusive de ce copropriétaire, par la faute des administrateurs, gérants, mandataires, serviteurs, employés et contractants indépendants, ainsi que pour tous dommages à sa partie exclusive, résultant principalement de l'entretien ou de la réparation des parties communes par les administrateurs; le tout à condition que, nonobstant toute autre disposition, chaque copropriétaire limite sa réclamation aux indemnités reçues par les administrateurs en vertu de la police d'assurance qui couvre la responsabilité civile.

TITRE XV - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE-

DOMMAGES-

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

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

Pour les fins de la présente Déclaration et de l'administration de ce projet de copropriété, le mot "sinistre" utilisé à l'alinéa (4) de l'article 442f du Code Civil de la Province de Québec, signifie un sinistre nécessitant des réparations ou une reconstruction dont le coût excède DIX pour cent (10%) de la valeur de l'édifice avant le sinistre. Conséquemment, l'article 442m du Code Civil de la Province de Québec ne s'applique pas en cas de destruction totale ou partielle de l'édifice lorsque le coût des réparations ou de la reconstruction de l'édifice est inférieur à DIX pour cent (10%) de la valeur totale de l'édifice avant le sinistre et alors les administrateurs donneront immédiatement instructions aux assureurs de procéder à la reconstruction et aux réparations conformément à la section ASSURANCE de la présente Déclaration de copropriété; le tout sans que le vote de l'assemblée des copropriétaires soit requis. L'assureur devra alors procéder immédiatement aux réparations ou à la reconstruction.

TITRE XVI -FIN DE LA COPROPRIETE

16.1 En cas de destruction totale ou partielle de l'édifice et lorsque le coût des réparations ou de la reconstruction excède DIX pour cent (10%) de la valeur totale de l'édifice avant le

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

- 16.2 Il peut également être mis fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente Déclaration, au moyen d'un avis enregistré qui doit être signé par tous les copropriétaires et accompagné du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur la totalité ou sur une partie de l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés. Cet avis doit être enregistré de la même manière que la Déclaration de copropriété.
- 16.3 Les dispositions de la loi sur la licitation et sur le partage judiciaire des biens communs s'appliquent à la liquidation des droits de copropriété depuis le jour de l'enregistrement de l'avis mentionné aux paragraphes 16.1 et 16.2, ou depuis l'expiration du délai de quatre-vingt-dix (90) jours mentionné au paragraphe 16.1 du présent titre.

#### TITRE XVII - DISPOSITIONS GENERALES-

##### 17.1 Droits d'entrée-

- 17.1.1 Les administrateurs, les assureurs d'une partie de l'immeuble, leurs agents ou toute personne autorisée par les administrateurs ont le droit de visiter les parties exclusives et les parties réservées à l'usage d'un seul copropriétaire par la présente Déclaration, à toute heure raisonnable, en donnant un préavis raisonnable au copropriétaire concerné; le tout afin de permettre à

ceux-ci d'inspecter les lieux, d'évaluer un sinistre, de faire les réparations nécessaires, de remédier à toute violation d'une clause des polices d'assurance, de corriger un état de faits qui pourrait occasionner des dommages à l'immeuble ou pour assurer l'exécution des devoirs des administrateurs.

- 17.1.2 En cas d'urgence, les administrateurs ou leurs agents autorisés ont libre accès aux parties exclusives et aux parties communes (y compris les parties communes réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé) afin de réparer ces parties exclusives et communes ou afin de corriger un état de faits qui pourrait occasionner des dommages à l'immeuble. Les administrateurs et leurs agents autorisés ont entière discrétion pour décider s'il y a urgence; ils peuvent alors entrer sans avis.
- 17.1.3 En l'absence d'un copropriétaire, les administrateurs et leurs agents autorisés ont libre accès à ses parties exclusives et aux parties communes réservées à son usage exclusif par la présente Déclaration, aux fins prévues aux paragraphes 17.1.1 et 17.1.2 qui précèdent, sans pour autant se rendre passibles de poursuites civiles ou pénales, sauf s'ils agissent avec négligence.
- 17.1.4 Sauf disposition contraire dans la présente Déclaration, les droits et pouvoirs accordés aux administrateurs, aux assureurs ou aux agents autorisés de ceux-ci, ne leur imposent aucun devoir ni aucune responsabilité pour l'entretien des parties exclusives ou communes réservées.

17.2 Enregistrement-

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

L'achat, la location ou l'occupation d'une partie exclusive emporte l'entière adhésion et l'acceptation par ce copropriétaire.

locataire ou occupant de chaque disposition de la loi, de la présente Déclaration et des règlements adoptés en vertu de la présente Déclaration et chacune de ces dispositions est réputée être une convention attachée à la propriété de cette partie exclusive et elle lie toute personne détenant ou obtenant un titre ou un intérêt quelconque sur cette partie exclusive et, chacune de ces dispositions est réputée stipulée au long dans chaque acte de vente, location ou occupation.

17.3 Nullité-

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

17.4 Renonciation-

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

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

17.6 Transfert de propriété-

Mention expresse de la Déclaration de copropriété doit être portée à tout acte de transfert de propriété d'une fraction et l'acquéreur doit assumer dans l'acte toutes les obligations du disposant en vertu de la Déclaration de copropriété. Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent non seulement aux transferts qui portent sur le droit de propriété mais encore à ceux qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

17.7 Interprétation-

Pour les fins de la présente Déclaration: Les préambules font partie de la Déclaration et servent à en expliquer l'objet et la portée. Chaque disposition de la présente Déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la présente Déclaration doit recevoir une interprétation large et libérale qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fins. Quelque soit le temps du verbe employé dans une disposition, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose "sera" faite ou "doit" être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose "pourra" ou "peut" être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non. Si le délai fixé pour l'accomplissement d'une chose expire un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant. Si le jour fixé pour l'accomplissement d'une chose est un jour férié, le tout est reporté le jour non férié suivant. Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le

droit de nomination à un poste ou fonction comporte celui de destitution. Le mot personne comprend les corporations, compagnies, sociétés, et tout groupe de personnes et s'étend aux héritiers et représentants légaux à moins que le contexte ou les circonstances particulières du cas ne s'y opposent.

17.8 Dispositions particulières-

- 17.8.1 Aucune disposition des présentes, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peut empêcher la déclarante de terminer la construction des parties exclusives et des parties communes, conformément aux plans et devis des architectes. Le déclarante a également le droit de vendre librement toutes fractions. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, la déclarante peut utiliser librement les parties communes et les parties exclusives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, la déclarante peut utiliser certaines parties exclusives comme appartements - témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente afficher à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.
- 17.8.2 Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de l'immeuble, la déclarante a, à toute heure raisonnable, libre accès aux parties exclusives qu'elle a vendues. La déclarante a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes.
- 17.8.3 Pour la période précédant le trente - - -octobre mil neuf cent quatre-vingt-un (1981) les premiers administrateurs établiront seuls et à leur seule discrétion le montant de la redevance mensuelle payable par chacun des copropriétaires pour les charges communes. La date de commencement de cette redevance sera le premier mai mil neuf cent quatre-vingt-un (1981). Il est bien entendu que cette redevance est payable par chacun des copropriétaires et le terme copropriétaire comprend LA DECLARANTE pour toutes fractions lui appartenant.

- 17.8.4 Pour les fins de la présente Déclaration et de la loi, il est établi que la valeur relative de chaque fraction est égale au pourcentage déterminé pour cette fraction à la colonne "Quote-Part des parties communes" du tableau du TITRE V des présentes.
- 17.8.5 Il est bien entendu et convenu que l'hypothèque en faveur des intervenantes ci-après, enregistrée à Montréal sous le numéro 3140669, et affectant l'immeuble y décrit n'est et ne sera aucunement répartie sur la fraction à caractère commercial résultant de la présente constitution en copropriété, et cette hypothèque ainsi que la clause d'assurance, clause de transport des loyers, clause de dation en paiement et autres clauses de garantie quelconques mentionnées audit acte de prêt n'affectent et n'affecteront aucunement ladite fraction à caractère commercial mentionnée et décrite au paragraphe 2.2.1 ci-dessus.
- 17.8.6 Il est entendu et convenu en outre, que ladite hypothèque créée par l'acte enregistré à Montréal sous le numéro 3140669 sera divisée entre chacune des fractions à caractère résidentiel suivant les montants établis dans les actes de limitation de ladite hypothèque qui seront signés entre la comparante et les créancières, et ce, nonobstant l'article 441j du Code Civil de la Province de Québec, le principe de la division de l'hypothèque tel qu'établi audit article 441j ne s'appliquant pas pour l'hypothèque enregistrée à Montréal sous le numéro 3140669.
- 17.8.7 Les - - - - - premiers administrateurs devront adopter un budget d'opération couvrant les dépenses communes incluant un fonds de réserve et ils seront responsables de tous déficits d'exploitation de la copropriété existant à la date de la première assemblée générale annuelle. Chaque copropriétaire aura droit d'action directement contre la déclarante et les cautions conjointement et solidairement pour récupérer tous tels déficits.

INTERVENTIONS

AUX PRESENTES INTERVIENNENT:

- A) ISIDORE LANGENAUER, administrateur, domicilié au 5740 rue Rembrandt, appartement 806, en la Cité de Côte St-Luc;  
JOE KRAMER, administrateur, domicilié au 770 Avenue Powell, en la Ville de Mont-Royal; et  
JACOB P. WOLOFSKY, administrateur, domicilié au 8252 Chemin Guelph, en la Cité de Côte St-Luc;
- LESQUELS déclarent avoir pris connaissance des paragraphes 10.2 et 17.8.7 des présentes, les avoir pour agréables et s'obligent conjointement et solidairement avec la déclarante, MANOIR MONTPELLIER LTEE, à payer et acquitter tous déficits d'opération de la copropriété existant à la date de la première assemblée générale annuelle, le tout tel que prévu audit article 17.8.7.
- La Déclarante et lesdits Isidore Langenauer, Joe Kramer et Jacob P. Wolofsky renoncent expressément à tous bénéfices de division et de discussion et de plus ils déclarent qu'ils seront responsables de la garantie ci-dessus mentionnée au paragraphe précédent.
- B) LA CAISSE POPULAIRE DESJARDINS DE SAINT-LAURENT, société régie par la loi des Caisses d'Epargne et de Crédit, ayant son siège social au 1460 rue de l'Eglise, en la ville de Saint-Laurent, ici représentée et agissant par son Directeur Général, JEAN-GUY ROBITAILLE, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du Conseil d'Administration adoptée à une assemblée tenue le vingt juin 1979, - - - - - dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée NE VARLETUR par ledit représentant avec le notaire soussigné et en sa présence;
- LA CAISSE POPULAIRE DE VILLE EMARD, société régie par la Loi des Caisses d'Epargne et de Crédit, ayant son siège social au 6000 boulevard Monk, à Ville Emard, ici représentée et agissant par son Directeur Général, CLAUDE BONIN, dûment autorisé aux

fins des présentes en vertu d'une résolution du Conseil d'Administration adoptée à une assemblée tenue le 11 septembre 1978 - - - - - , dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée NE VARLETUR par ledit représentant avec le notaire soussigné et en sa présence;

LA CAISSE POPULAIRE ST-JEAN BERCHMANS, société régie par la Loi des Caisses D'Epargne et de Crédit, ayant son siège social au 2050 boulevard Rosemont en la ville de Montréal, ici représentée et agissant par son Directeur, JEAN BERARD, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du Conseil d'Administration adoptée à une assemblée tenue le neuf mai 1978 - - - - - , dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée NE VARLETUR par ledit représentant avec le notaire soussigné et en sa présence;

LA CAISSE POPULAIRE NOTRE-DAME DES VICTOIRES, société régie par la Loi des Caisses d'Epargne et de crédit, ayant son siège social ai 5790 Avenue Pierre-de-Coubertin, en la ville de Montréal, ici représentée et agissant par son Directeur, YVON ROBERGE, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du Conseil d'Administration adoptée à une assemblée tenue le quatorze avril 1981 - - - - - , dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée NE VARLETUR par ledit représentant avec le notaire soussigné et en sa présence;

LA CAISSE POPULAIRE DE LA NATIVITE D'HOCHELAGA, société régie par la Loi des Caisse d'Epargne et de Crédit, ayant son siège social au 3250 rue Ontario est, en la ville de Montréal, ici représentée et agissant par son Directeur, MARCEL VALIQUETTE, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du Conseil d'Administration adoptée à une assemblée tenue

le quatorze avril 1981 - - - - - dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée NE VARIETUR par ledit représentant avec le notaire soussigné et en sa présence;

LESQUELLES déclarent être créancières hypothécaires de premier rang contre l'immeuble affecté par les présentes aux termes d'un acte de prêt reçu devant Me Germain Leduc, notaire soussigné, le treize janvier mil neuf cent quatre-vingt-un (1981), enregistré à Montréal sous le numéro 3140669.

PAR LES PRESENTES, les créancières reconnaissent avoir pris connaissance de la présente Déclaration de copropriété, y consentir ainsi qu'à son enregistrement contre les immeubles ci-dessus décrits.

DONT ACTE FAIT ET PASSE, en la ville de Saint-Laurent, sous le numéro douze mille cent vingt-et-un - - - - - des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, la comparante et les intervenants signent avec le notaire et en sa présence.

*[Handwritten signatures and names]*

Kramer  
 Kampenauer  
 Kampenauer  
 Jamboulet  
 Jamboulet  
 Mand'algrette  
 Yves Boivin  
 Yves Boivin