

Québec, le 31 janvier 1984.

Numéro de minute: 10,921

---

CONDOMINIUM DOMAINE FRANCOIS DE LAVAL / 1 *Phase*

---

DECLARATION

DE

COPROPRIETE

par

LES CONSTRUCTIONS R. JACQUES ET D. PERREault INC.

---

Enregistrée à Québec

le 1er février 1984

sous le numéro 1,102,734.

---

Me CLAUDE ROBITAILLE, Notaire

COTE, TASCHEREAU, WRIGHT, ROBITAILLE

Notaires et conseillers juridiques

Centre Bois-Fontaine  
880, Chemin Sainte-Foy, suite 750  
Québec (Québec)  
G1S 2L1  
Tél.: (418) 688-9375

DECLARATION DE COPROPRIETE

CONDOMINIUM DOMAINE FRANCOIS DE LAVAL 1

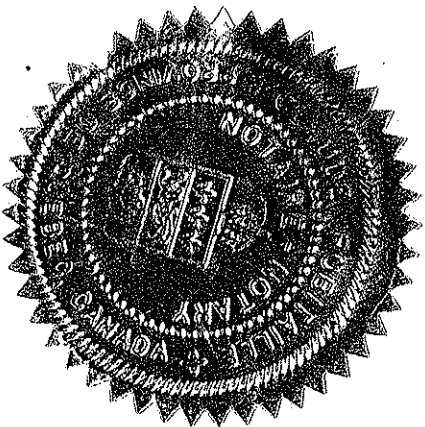
T A B L E   D E S   M A T I E R E S

<u>CHAPITRES</u>	<u>PAGES</u>
1. <u>HISTORIQUE</u> .....	1
2. <u>DEFINITIONS</u> .....	2
3. <u>ETABLISSEMENT DE COPROPRIETE</u> .....	3
4. <u>DENONCIATION DES PRIVILEGES, HYPOTHEQUES ET DE SERVITUDES</u> .....	3
5. <u>DESCRIPTION ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE</u> .....	4
5.1 <u>Description:</u> .....	4
5.2 <u>Destination:</u> .....	4
6. <u>DESIGNATION</u> .....	4
6.1 <u>Parties communes:</u> .....	4
6.1.1 désignation cadastrale	
6.1.2 bornes des parties communes	
6.1.3 énumération	
6.1.3.1 parties communes en général	
6.1.3.2 parties communes à usage exclusif	
6.1.3.2.1 espace de stationnement	
6.1.3.2.2 fenêtres et portes	
6.1.3.2.2.3 balcon	
6.1.3.2.2.4 patio	
6.1.3.2.2.5 cases de rangement	
6.2 <u>Parties exclusives:</u> .....	6
6.2.1 Parties exclusives d'habitation:	
6.2.2 Parties exclusives de stationnement:	
7. <u>QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES, CONTRIBUTIONS AUX DEPENSES COMMUNES ET DROIT DE VOTE</u> .....	9
8. <u>CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES A USAGE COMMUN</u> .....	11
9. <u>CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES A USAGE</u>	

<u>GE EXCLUSIF</u> .....	13
10. <u>CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES D'HABITATION ET DE STATIONNEMENT</u> .....	14
10.1 Conditions d'utilisation des parties exclusives d'habitation .....	14
10.2 Conditions d'utilisation des parties exclusives de stationnement .....	17
11. <u>DEPENSES COMMUNES</u> .....	18
11.1 <u>Définition et énumération</u> .....	18
11.2 <u>Prélèvement couvrant les dé-           penses et charges communes</u> .....	19
11.2.1 <u>Quote-part</u>	
11.2.2 <u>Budget</u>	
11.4 <u>Ajustement au cas d'aliénation</u> .....	21
11.5 <u>Indivisibilité</u> .....	21
11.6 <u>Solidarité</u> .....	22
11.7 <u>Etat de compte</u> .....	22
11.8 <u>Examen des livres</u> .....	22
11.9 <u>Droits des créanciers hypothécaires</u> ..	23
12. <u>ENTRETIEN ET REPARATION</u> .....	23
13. <u>DOMMAGES</u> .....	24
14. <u>ASSURANCES</u> .....	25
14.1 <u>Couvertures obligatoires</u> .....	25
14.1.1 Incendie et autres ris- ques.	
14.1.2 Responsabilité publique	
14.1.3 Bouilloires et Machineries	
14.2 <u>Clauses et avenants spéciaux</u> .....	26
14.3 <u>Dispositions générales</u> .....	28
14.4 <u>Assurance par le copropriétaire</u> ....	29
14.5 <u>Fiduciaire pour fins d'assurance</u> ...	30
14.6 <u>Produits d'assurance</u> .....	31
15. <u>RESPONSABILITE, INDEMNISATION ET DEDOMMAGEMENT</u> .....	32

16.	<u>EXPROPRIATION</u> .....	33
17.	<u>LES ADMINISTRATEURS</u> .....	33
	17.5 <u>Election, terme, éligibilité</u> .....	34
	17.6 <u>Démission et remplacement</u> .....	34
	17.7 <u>Officiers</u> .....	35
	17.8 <u>Assemblées des administrateurs</u> .....	36
	17.9 <u>Obligations et devoirs</u> .....	36
	17.10 <u>Attributions et pouvoirs</u> .....	38
	17.11 <u>Responsabilités et immunité des administrateurs</u> .....	39
	17.12 <u>Année financière</u> .....	40
18.	<u>L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES</u> .....	40
	18.1 <u>Catégories d'assemblées</u> .....	40
	18.2 <u>Convocation</u> .....	40
	18.3 <u>Tenue des assemblées générales</u> ....	42
	18.4 <u>Voix et majorité et quorum</u> .....	43
	18.5 <u>Dispositions communes</u> .....	45
	18.6 <u>Vote des créanciers hypothécaires et détenteurs de votes</u> .....	45
	18.7 <u>Décisions extraordinaires</u> .....	45
19.	<u>ADMINISTRATION ET REGLES GENERALES</u> .....	47
20.	<u>FIN DE COPROPRIETE</u> .....	50
21.	<u>INTERVENTION</u> .....	50

---



1  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-  
QUATRE, le trente et un janvier.

Devant Me CLAUDE ROBITAILLE, Notaire  
pour la Province de Québec, exerçant  
en la ville de Québec, soussigné.

COMPARAIT:

LES CONSTRUCTIONS R. JACQUES ET D.  
PERREAULT INC., corporation légalement constituée,  
ayant son siège social à Sherbrooke, Province de  
Québec, au numéro 2727, King Ouest, suite 300, ici  
représentée par Monsieur RENALD JACQUES de ladite  
compagnie, se déclarant dûment autorisé aux fins des  
présentes, en vertu d'une résolution du conseil  
d'administration de ladite corporation, en date du 15  
décembre 1983, non révoquée ni amendée et toujours en  
vigueur, dont un extrait certifié conforme demeure  
annexé à l'original des présentes après avoir été  
reconnu véritable et signé pour identification par le  
mandataire et le notaire soussigné.

Ci-après appelée "LE DECLARANT"  
ou "LE COMPARANT".

CHAPITRE 1

HISTORIQUE

1.1 Le comparant a acquis une étendue de  
terrain située en la ville de Ste-Foy, maintenant  
connue et désignée comme étant le lot SIX CENT  
QUARANTE-TROIS (643) du cadastre officiel pour la  
paroisse de Sainte-Foy, municipalité de la Ville de  
Sainte-Foy, division d'enregistrement de Québec.

1.2 Le lot six cent quarante-trois (643) a  
été ajouté conformément aux dispositions de l'article  
2174b du Code Civil du Bas-Canada et remplace une  
partie du lot 634 et le lot 635 qui sont annulés.  
Cette opération cadastrale a été enregistrée offi-  
ciellement aux archives du service du cadastre du  
bureau d'enregistrement de Québec, le 17 novembre  
1983.

1.3 Le titre d'acquisition du comparant  
portait sur les lots 634 et 635 et a été passé devant  
Me Jean-Marc Tröttier, notaire, le 6 octobre 1983,  
dont copie a été enregistrée au bureau de la division  
d'enregistrement de Québec, le 7 octobre 1983, sous  
le numéro 1,022,947.

1.4 Les lots 634 et 635 remplacent une  
partie des lots 174-2, 174-2-1, 176-1, 176-4, 176-5  
et 176; cette opération cadastrale a été effectuée le  
14 septembre 1983.

1.5 Les lots 174-2-1 et 174-2 ont été

subdivisés conformément aux dispositions de l'article 2175 du Code Civil et déposés respectivement au service du cadastre les 10 janvier 1969 et 27 octobre 1931.

1.6 Les lots 176-1, 176-4 et 176-5 ont été subdivisés conformément aux dispositions de l'article 2175 du Code Civil et déposés respectivement au service du cadastre le 12 septembre 1968 pour les deux premiers et le 10 janvier 1969 pour le dernier.

1.7 Les lots 174 et 176 font partie du cadastre de la paroisse de Sainte-Foy, mis en vigueur le 30 avril 1874.

1.8 Le comparant a fait ériger sur ledit terrain un bâtiment à vocation résidentielle dont la description complète apparaît au chapitre cinq (5) ci-après et qui porte le numéro 2761, Chemin Sainte-Foy, en la ville de Sainte-Foy.

1.9 Ledit bâtiment n'a, à la date des présentes, jamais été occupé par des locataires ou autres occupants.

1.10 Par la suite ce susdit lot six cent quarante-trois (643) conformément aux dispositions du Code Civil, a fait l'objet d'une subdivision et du dépôt d'un plan et d'un livre de renvoi attribuant à chacune des parties exclusives de même qu'aux parties communes un numéro cadastral qui les identifie et qui sont plus amplement décrits au chapitre six (6) des présentes.

## CHAPITRE 2

### DEFINITIONS

2.1 Pour les fins des présentes, les mots ou expressions suivants auront la signification suivante:

2.1.1 " fraction de copropriété " désigne une partie exclusive d'habitation ou une partie exclusive de stationnement et la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à ces parties exclusives et l'usage exclusif de certaines parties communes à usage exclusif tel qu'attribué suivant les termes de la présente déclaration.

2.1.2 " voie d'accès privée " désigne une parcelle de terrain commun sur laquelle est construite une voie carrossable reliant la voie publique aux espaces de stationnement extérieur d'un ou de plusieurs bâtiments et vice-versa; cette parcelle n'est pas municipalisée.

2.1.3 " allée piétonnière " désigne une voie de passage pour piétons traversant une parcelle

de terrain commun permettant de joindre à pieds deux ou plusieurs bâtiments construits sur l'ensemble formé de l'immeuble ci-après désigné et de ceux adjacents sur lesquels le comparant est à ériger ou pourra ériger des bâtiments similaires à celui décrit aux présentes.

2.1.4 "partie exclusive d'habitation" est synonyme d'appartement.

2.1.5 "partie exclusive de stationnement" désigne un espace de stationnement pour un véhicule; cependant, les parties exclusives de stationnement portant les numéros de cadastre 643-A-01 à 643-A-43 inclusivement, comprennent en plus une case de rangement.

#### CHAPITRE 3

#### ETABLISSEMENT DE COPROPRIETE

3.1 Le déclarant établit la présente déclaration aux fins d'y assujettir la propriété de l'immeuble ci-dessus décrit aux dispositions de la copropriété des immeubles par déclaration selon les articles 441 (B) et suivants du Code Civil de la province de Québec et selon les dispositions de cette déclaration. La destination de cet immeuble est l'habitation résidentielle.

3.2 La présente copropriété peut être identifiée sous le nom de "CONDOMINIUM DOMAINE FRANCOIS DE LAVAL 1" ou sous tout autre nom que l'assemblée des copropriétaires pourra choisir par la suite.

#### CHAPITRE 4

#### DENONCIATION DES PRIVILEGES, HYPOTHEQUES ET DE SERVITUDES

4.1 La seule hypothèque affectant ledit immeuble est celle garantissant le prêt consenti au comparant par la Caisse Populaire Ste-Ursule dans l'acte relaté au long, au chapitre vingt et un (21) "INTERVENTION" du présent acte.

4.2 Aucun privilège n'affecte ledit immeuble.

4.3 L'immeuble ci-haut décrit jouit et est sujet à une servitude de passage à pieds et en voiture pour communiquer du chemin public au lot ci-haut décrit et aux autres lots contigus et vice-versa de même qu'à une servitude d'aqueduc et d'égoût, le tout tel qu'établi dans deux actes d'établissement de servitudes dont un a été passé devant Me J.M. Trottier, notaire et enregistré à Québec, le 6 octobre 1983, sous le numéro 1,092,823 et l'autre a été passé devant Me Claude Robitaille, notaire, et sera enregistré avant les présentes.

4.4 Vues:

4.4.1 Par destination du père de famille, le déclarant crée les servitudes nécessaires au maintien des portes, fenêtres, ouvertures, balcons, patios et terrasses pouvant donner vue directe ou oblique de l'un des lots ci-dessus décrits sur un ou plusieurs autres lots.

4.5 Mitoyenneté:

4.5.1 Il est expressément stipulé que tous murs séparant des parties exclusives d'autres parties exclusives ou communes et non compris dans le gros oeuvre seront mitoyens.

CHAPITRE 5

DESCRIPTION ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE

5.1 Description:

5.1.1 La propriété dont la désignation légale apparaît ci-haut, est formée du terrain sur lequel se trouvent, outre l'aménagement paysager, des trottoirs, une allée piétonnière, une partie de voie d'accès privée, un édifice de quatre (4) étages et un sous-sol, comprenant quarante-huit(48) logements puis quarante-quatre (44) espaces de stationnement intérieur au sous-sol, quarante-trois (43) cases de rangement au sous-sol, une case de rangement au deuxième étage (niveau 200), deux cases de rangement au troisième étage (niveau 300), deux cases de rangement au quatrième étage (niveau 400), et enfin une aire de stationnement extérieur sur laquelle sont aménagés vingt-huit (28) espaces de stationnement; de ces derniers espaces douze (12) sont cadastrés parties exclusives dont huit (8) sont pourvus de prise de courant.

5.2 Destination:

5.2.1 L'édifice de quarante-huit (48) logements servira exclusivement à des fins d'habitation.

CHAPITRE 6

DESIGNATION

6.1 Parties communes:

6.1.1 Désignation cadastrale:

Les parties communes, propriétés de tous les copropriétaires, sont connues et désignées comme suit, savoir:

6.1.1.1 Les subdivisions UN et DEUX du lot originaire six cent quarante-trois (643-1, 643-2) du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte-Foy, municipalité de la Ville de Ste-Foy, division d'enregistrement de Québec.

6.1.2 Bornes des parties communes:



Les bornes des parties communes sont plus amplement décrites et démontrées au livre de renvoi et plans cadastraux officiels déposés au bureau d'enregistrement de Québec.

#### 6.1.3 Enumération:

Sont parties communes toutes les parties n'étant pas parties exclusives et notamment sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit:

##### 6.1.3.1 parties communes en général:

Sont parties communes en général: la colonne d'air au-dessus de la surface de l'immeuble ci-haut désigné, le sol en surface et en profondeur sauf pour les espaces de stationnement cadastrés comme parties exclusives, les cours, parcs, jardins, les trottoirs et entrées, la partie de voie d'accès privée, la toiture, les murs extérieurs, les espaces de stationnement extérieur non cadastrés comme parties exclusives, la salle de mécanique pour l'ascenseur, la salle où est située l'entrée électrique, la salle où est située la boîte à vidanges, la salle du système de gicleurs automatiques, le local de rangement servant aux administrateurs ou leurs délégués, le vestibule, le hall d'entrée, les corridors, escaliers, l'ascenseur, le gros oeuvre du bâtiment, les plafonds (à l'exception de leur revêtement visible), les portes communiquant à l'extérieur d'une partie exclusive avec leurs poignées, les balcons, les patios, les fenêtres, les radiateurs de chauffage, les équipements, meubles et les appareils communs, les systèmes: de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de gicleurs, de ventilation, de canalisation, d'alarme incendie, de cavoblovision y compris ceux qui traversent les parties exclusives; en résumé, tout ce qui en l'absence de dispositions contraires dans la présente déclaration est affecté à l'usage de tous ou d'une partie des copropriétaires. Les objets mobiliers à être acquis pour l'usage et l'entretien des parties communes, si nécessaire, sont accessoires aux parties communes. La présente énumération n'est pas limitative.

6.1.3.2 parties communes à usage exclusif:

Nonobstant le paragraphe précèdent certaines parties communes seront à l'usage exclusif des personnes y ayant droit en vertu des termes de la présente déclaration.

##### 6.1.3.2.1 espaces de stationnement:

6.1.3.2.1.1 Les administrateurs, selon les circonstances et la demande, auront le pouvoir d'attribuer à certains copropriétaires ou occupants du bâtiment, l'usage exclusif de certains des seize (16) espaces de stationnement qui ne sont pas cadastrés comme parties exclusives et qui ne serviront pas aux visiteurs.

6.1.3.2.1.2 Cette attribution sera faite sous forme de bail avec les administrateurs au profit de la copropriété; la durée et les conditions seront déterminées par les administrateurs par réglementation qui devra être ratifiée par l'assemblée des copropriétaires.

6.1.3.2.1.3 Toute aliénation volontaire ou judiciaire ou autre disposition d'une fraction devra comprendre et entraîner la cessation des droits à l'usage exclusif de l'espace de stationnement.

#### 6.1.3.2.2 fenêtres et portes:

Chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne accès de même qu'aux portes extérieures permettant l'entrée et la sortie de sa partie exclusive.

#### 6.1.3.2.3 balcon:

Chaque copropriétaire a l'usage exclusif du balcon auquel sa partie exclusive donne accès.

#### 6.1.3.2.4 patio:

Chaque copropriétaire a l'usage exclusif du patio auquel sa partie exclusive donne accès.

#### 6.1.3.2.5 cases de rangement:

Les administrateurs devront attribuer à chacun des cinq (5) copropriétaires qui n'auront pas de cases de rangement au sous-sol, l'usage exclusif d'une des cases de rangement situées aux deuxième, troisième et quatrième étages. Cette attribution liera l'usage exclusif de ladite case à la partie exclusive d'habitation, tant que le copropriétaire de cette dernière n'aura pas de partie exclusive de stationnement comportant une case de rangement. Le copropriétaire de chacune de ces cinq (5) susdites cases devra cependant laisser les administrateurs pénétrer dans lesdites cases pour entretien ou réparation des équipements communs pouvant s'y trouver.

### 6.2 Parties exclusives:

#### 6.2.1 Parties exclusives d'habitation:

6.2.1.1 Les parties exclusives destinées à des fins d'habitation, sont connues et désignées comme suit, savoir:

Les subdivisions cent un, cent deux, cent trois, cent quatre, cent cinq, cent six, cent sept, cent huit, cent neuf, cent dix, cent onze, cent douze, 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 du lot originnaire SIX CENT QUARANTE-TROIS (643-101, 643-102, 643-103, 643-104, 643-105, 643-106, 643-107, 643-108, 643-109, 643-110, 643-111, 643-112, 643-201, 643-202, 643-203, 643-204, 643-205, 643-206, 643-207, 643-208, 643-209, 643-210, 643-211, 643-212, 643-301, 643-302, 643-303, 643-304, 643-305, 643-306, 643-307, 643-308, 643-309, 643-310, 643-311, 643-312, 643-401, 643-402, 643-403, 643-404, 643-405, 643-406, 643-407, 643-408, 643-409, 643-410, 643-411, 643-412) du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte-Foy, municipalité de la Ville de Sainte-Foy, division d'enregistrement de Québec.

6.2.1.2 Les bornes des parties exclusives d'habitation sont plus amplement décrites et démontrées aux livre de renvoi et plans cadastraux officiels déposés au susdit bureau d'enregistrement de même qu'au plan d'architecte et sans limitation, chaque partie exclusive d'habitation est bornée comme suit:

6.2.1.2.1 surface horizontale inférieure: par le plan constitué par la surface de béton des planchers c'est-à-dire le plan où le revêtement du plancher (sous-tapis, sous-prélart, tuile, marquetterie ou autre revêtement) touche le béton.

6.2.1.2.2 surface horizontale supérieure: par le plan constitué par la surface cachée du revêtement visible du plafond (le revêtement étant partie exclusive).

6.2.1.2.3 surface verticale: par le plan constitué par la surface cachée du revêtement intérieur des murs comprenant plâtre, placoplâtre (gyproc) ou contreplaqué, et par le plan constitué par la vitre des fenêtres et le fini intérieur des portes et des cadres des fenêtres donnant à l'extérieur de l'adite partie exclusive (ces revêtements et finis étant parties exclusives).

#### 6.2.1.3 Enumération:

6.2.1.3.1 Sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties exclusives d'habitation:

Les cloisons intérieures avec leurs portes sauf celles qui sont portantes, auquel cas seul le revêtement mural est partie exclusive, le réservoir d'eau chaude, les robinets, les installations sanitaires des salles de bains, les cabinets de toilette, les installations de la cuisine, éviers, broyeurs, ventilateurs, le détecteur de fumée, les fixtures électriques, commutateurs, prises

de courant, les prises de cablovision et les thermostats; tous les revêtements des planchers, murs et plafonds, de même que les différents finis intérieurs y appliqués ou posés, enfin tout ce qui est contenu dans le cube d'air renfermé dans ces dits revêtements intérieurs. La présente énumération n'est pas limitative.

#### 6.2.2 Parties exclusives de stationnement:

6.2.2.1 Les parties exclusives destinées à des fins de stationnement sont connues et désignées comme suit, savoir:

6.2.2.1.1 Stationnement intérieur: les resubdivisions ZERO UN, ZERO DEUX, ZERO TROIS, ZERO QUATRE, ZERO CINQ, ZERO SIX, ZERO SEPT, ZERO HUIT, ZERO NEUF, DIX, ONZE, DOUZE, TREIZE, QUATORZE, QUINZE, SEIZE, DIX-SEPT, DIX-HUIT, DIX-NEUF, VINGT, VINGT ET UN, VINGT-DEUX, VINGT-TROIS, VINGT-QUATRE, VINGT-CINQ, VINGT-SIX, VINGT-SEPT, VINGT-HUIT, VINGT-NEUF, TRENTE, TRENTE ET UN, TRENTE-DEUX, TRENTE-TROIS, TRENTE-QUATRE, TRENTE-CINQ, TRENTE-SIX, TRENTE-SEPT, TRENTE-HUIT, TRENTE-NEUF, QUARANTE, QUARANTE ET UN, QUARANTE-DEUX, QUARANTE-TROIS, QUARANTE-QUATRE de la subdivision A du lot originaire SIX CENT QUARANTE-TROIS (643-A-01, 643-A-02, 643-A-03, 643-A-04, 643-A-05, 643-A-06, 643-A-07, 643-A-08, 643-A-09, 643-A-10, 643-A-11, 643-A-12, 643-A-13, 643-A-14, 643-A-15, 643-A-16, 643-A-17, 643-A-18, 643-A-19, 643-A-20, 643-A-21, 643-A-22, 643-A-23, 643-A-24, 643-A-25, 643-A-26, 643-A-27, 643-A-28, 643-A-29, 643-A-30, 643-A-31, 643-A-32, 643-A-33, 643-A-34, 643-A-35, 643-A-36, 643-A-37, 643-A-38, 643-A-39, 643-A-40, 643-A-41, 643-A-42, 643-A-43, 643-A-44) du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte-Foy, municipalité de la ville de Sainte-Foy, division d'enregistrement de Québec.

6.2.2.1.2 Stationnement extérieur: les resubdivisions ZERO UN, ZERO DEUX, ZERO TROIS, ZERO QUATRE, ZERO CINQ, ZERO SIX, ZERO SEPT, ZERO HUIT, ZERO NEUF, DIX, ONZE, DOUZE de la subdivision S du lot originaire SIX CENT QUARANTE-TROIS (643-S-01, 643-S-02, 643-S-03, 643-S-04, 643-S-05, 643-S-06, 643-S-07, 643-S-08, 643-S-09, 643-S-10, 643-S-11, 643-S-12) du cadastre officiel pour la paroisse de Sainte-Foy, municipalité de la ville de Sainte-Foy, division d'enregistrement de Québec.

6.2.2.2 Les bornes des parties exclusives de stationnement sont plus amplement décrites et démontrées aux livres de renvoi et plans cadastraux officiels déposés au susdit bureau d'enregistrement et sans limitation, chaque partie exclusive de stationnement est bornée comme suit:

6.2.2.2.1 surface horizontale inférieure: par le plan constitué par la surface de béton du plancher du sous-sol et par le sol sous la surface de l'asphalte de l'aire de stationnement extérieur.

6.2.2.2.2 surface horizontale supérieure: par le plan constitué par la surface inférieure de la dalle de béton se trouvant au-dessus du stationnement. Lorsque les parties communes sont à une hauteur inférieure à celle ci-haut mentionnée, alors la borne supérieure est le plan constitué par la partie inférieure de ces parties communes. Pour le stationnement extérieur, la partie commune constituée par la colonne d'air située au-dessus du stationnement à une hauteur de quatre mètres (4,0 m.) par rapport à une limite sous la surface de l'asphalte ayant une altitude de soixante-dix-sept mètres (77,0 m.).

6.2.2.2.3 surface verticale: par le plan constitué selon le cas, par la surface des murs, blocs ou colonnes de béton, les murs de placopâtre, la colonne d'air d'une partie exclusive de stationnement contigue ou encore la colonne d'air partie commune à usage commun ou à usage exclusif.

CHAPITRE 7

QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES  
CONTRIBUTIONS AUX DEPENSES COMMUNES ET DROIT DE VOTE

7.1 Chaque copropriétaire d'une fraction a un droit de propriété indivise sur les parties communes. Il doit contribuer aux dépenses communes et possède des droits de vote conformément à la loi. Le déclarant établit que la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur des parties exclusives de sa fraction par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives. La proportion dans laquelle chaque copropriétaire contribuera aux dépenses communes et le nombre de votes dont il disposera lors de toute assemblée des copropriétaires seront calculés suivant le même rapport que celui ci-dessus mentionné.

7.1.1 Ce rapport établi en pourcentage et le nombre de votes apparaissent pour chacune des parties exclusives sur le tableau suivant qui fait partie intégrante de la présente déclaration:

7.1.1.1 Parties exclusives d'habitation:

<u>Numéro d'ap- partement:</u>	<u>Numéro de lot</u>	<u>Quote-part dans les parties communes et contributions aux dé- penses communes:</u>	<u>Nombre de votes</u>
101	643-101	1.7870	54.5
102	643-102	1.9673	60.0
103	643-103	1.5050	46.0
104	643-104	1.8853	57.5
105	643-105	2.0165	61.5
106	643-106	2.0329	62.0
107	643-107	1.9509	59.5
108	643-108	1.8033	55.0
109	643-109	1.8689	57.0
110	643-110	1.5215	46.5
111	643-111	1.9509	59.5

112	643-112	1.9673	60.0
201	643-201	1.8197	55.5
202	643-202	1.9837	60.5
203	643-203	1.6558	50.5
204	643-204	1.9017	58.0
205	643-205	2.0329	62.0
206	643-206	2.0493	62.5
207	643-207	1.9673	60.0
208	643-208	1.8361	56.0
209	643-209	1.8853	57.5
210	643-210	1.6722	51.0
211	643-211	1.9837	60.5
212	643-212	2.0001	61.0
301	643-301	1.8525	56.5
302	643-302	2.0493	62.5
303	643-303	1.6886	51.5
304	643-304	1.9509	59.5
305	643-305	2.0657	63.0
306	643-306	2.0821	63.5
307	643-307	2.0329	62.0
308	643-308	1.8689	57.0
309	643-309	1.9509	59.5
310	643-310	1.7214	52.5
311	643-311	2.0329	62.0
312	643-312	2.0493	62.5
401	643-401	1.8853	57.5
402	643-402	2.0821	63.5
403	643-403	1.7378	53.0
404	643-404	2.0165	61.5
405	643-405	2.0984	64.0
406	643-406	2.1148	64.5
407	643-407	2.0657	63.0
408	643-408	1.9017	58.0
409	643-409	2.0001	61.0
410	643-410	1.7542	53.5
411	643-411	2.0657	63.0
412	643-412	2.0821	63.5

7.1.1.2 Parties exclusives de stationnement intérieur:

<u>Numéro de lot</u>	<u>Quote-part dans les parties communes et contributions aux dépenses communes:</u>	<u>Nombre de votes</u>
643-A-01	0.1639	5.0
643-A-02	0.1639	5.0
643-A-03	0.1639	5.0
643-A-04	0.1639	5.0
643-A-05	0.1639	5.0
643-A-06	0.1639	5.0
643-A-07	0.1639	5.0
643-A-08	0.1639	5.0
643-A-09	0.1639	5.0
643-A-10	0.1639	5.0
643-A-11	0.1639	5.0
643-A-12	0.1639	5.0
643-A-13	0.1639	5.0
643-A-14	0.1639	5.0
643-A-15	0.1639	5.0
643-A-16	0.1639	5.0
643-A-17	0.1639	5.0

643-A-18	0.1639	5.0
643-A-19	0.1639	5.0
643-A-20	0.1639	5.0
643-A-21	0.1639	5.0
643-A-22	0.1639	5.0
643-A-23	0.1639	5.0
643-A-24	0.1639	5.0
643-A-25	0.1639	5.0
643-A-26	0.1639	5.0
643-A-27	0.1639	5.0
643-A-28	0.1639	5.0
643-A-29	0.1639	5.0
643-A-30	0.1639	5.0
643-A-31	0.1639	5.0
643-A-32	0.1639	5.0
643-A-33	0.1639	5.0
643-A-34	0.1639	5.0
643-A-35	0.1639	5.0
643-A-36	0.1639	5.0
643-A-37	0.1639	5.0
643-A-38	0.1639	5.0
643-A-39	0.1639	5.0
643-A-40	0.1639	5.0
643-A-41	0.1639	5.0
643-A-42	0.1639	5.0
643-A-43	0.1639	5.0
643-A-44	0.1639	5.0

7.1.1.3 Parties exclusives de stationnement extérieur:

<u>Numéro de lot:</u>	<u>Quote-part dans les parties communes et contributions aux dépenses communes:</u>	<u>Nombre de votes</u>
643-S-01	0.0495	1.5
643-S-02	0.0495	1.5
643-S-03	0.0495	1.5
643-S-04	0.0495	1.5
643-S-05	0.0495	1.5
643-S-06	0.0495	1.5
643-S-07	0.0495	1.5
643-S-08	0.0495	1.5
643-S-09	0.0495	1.5
643-S-10	0.0495	1.5
643-S-11	0.0495	1.5
643-S-12	0.0495	1.5

CHAPITRE 8

CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES A USAGE COMMUN

8.1                   Sujet aux dispositions du Code Civil, à la présente déclaration et aux règlements de l'assemblée des copropriétaires, chacun des copropriétaires aura l'entière jouissance des parties communes à usage commun de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice complet et entier du même droit par les autres copropriétaires

res et sujet aux limitations ci-énoncées.

## 8.2 CECI EXPOSE:

8.2.1 Aucun véhicule moteur ne devra circuler ailleurs que dans les voies d'accès et les aires de stationnement.

8.2.2 Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules moteurs dans les parties communes.

8.2.3 Les trottoirs, passages, entrées, voies d'accès et voies de service, ne devront pas être obstrués ni utilisés à d'autres fins que l'entrée, la sortie ou la communication soit des parties exclusives ou du bâtiment, soit des aires de stationnement extérieur ou de toutes autres parties communes; ces dits endroits devront de plus être utilisés raisonnablement en tenant compte du confort et de la tranquillité des autres copropriétaires.

8.2.4 Les vestibules, hall d'entrée, corridors, escaliers, et autres endroits des parties communes destinés à la circulation ne seront utilisés qu'à cette fin et aucun carosse, bicyclette, paquet ou autre objet mobilier ne devra en obstruer le passage. Enfin rien ne devra être jeté ou secoué dans ces dits endroits.

8.2.5 Sans le consentement écrit des administrateurs ou de leur représentant, aucun copropriétaire n'aura accès à toute partie commune qui pourra être utilisée à une époque ou l'autre, par le concierge ou autre personne autorisée, pour l'entretien de l'immeuble ou à toutes autres fins servant au fonctionnement de l'immeuble.

8.2.6 Aucune personne ne brisera, détruira, coupera, changera ou salira quelque partie de la propriété constituant l'aménagement paysager, incluant les pelouses, les arbres, les arbustes, les fleurs, les plates-bandes, de même aucune personne ne placera de chaises, des tables ou autres objets sur les pelouses de façon à l'endommager, à en empêcher la pousse normale ou nuire au travail d'entretien, sans l'autorisation écrite des administrateurs.

8.2.7 Aucun animal et en particulier aucun animal domestique ne sera gardé à quelque endroit des parties communes.

8.2.8 Aucun entreposage de charbon ou de combustible, de matières inflammables, explosives, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait à quelque endroit des parties communes.

8.2.9 Aucune construction ou structure ou tente ne sera érigée, placée, gardée ou laissée dans



les parties communes, sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

8.2.10 Aucun endroit des parties communes ne sera employé pour l'installation et le maintien de corde à linge, incinérateur, poubelles, équipement de gymnastique, jeux, clôtures ou autres barrières, haies, jardins ou autres plantations, sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

8.2.11 Aucune antenne de radio, de télévision ou de télécommunication, tour ou accessoire destiné à celle-ci, ne sera installé à quelque endroit des parties communes sans que l'installation ait été approuvée au préalable par l'assemblée des copropriétaires.

8.2.12 Aucune enseigne ou affiche de publicité de quelque sorte ne sera installée à quelque endroit dans les parties communes sans autorisation écrite préalable des administrateurs. Ceci ne devant empêcher le déclarant de compléter la vente des fractions qui lui appartiennent et de maintenir des marques et des affiches dans et sur les parties communes.

8.2.13 Aucun objet qui serait désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne sera transporté dans les corridors, les vestibules et les entrées; et les déménagements se feront suivant les règles édictées par les administrateurs.

8.2.14 Aucun copropriétaire ne pourra employer les espaces de stationnement réservés aux visiteurs à moins d'en avoir été autorisé par écrit par les administrateurs.

## CHAPITRE 9

### CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES A USAGE EXCLUSIF

9.1 Sujet aux stipulations du Code Civil, de cette déclaration et aux décisions et règlements de l'assemblée des copropriétaires qui pourront être édictés:

9.1.1 Chaque copropriétaire devra assurer le bon entretien et la propreté du balcon ou du patio dont il a l'usage exclusif; il ne pourra en changer l'apparence ni la consistance et le choix des toiles ou tapis qui pourront être installés sur le plancher sera fait par les administrateurs; il devra en plus, éliminer tout contenu qui pourrait constituer une nuisance ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie.

9.1.2 Chaque copropriétaire devra assurer le déneigement de son balcon ou de son patio suivant les règlements qui seront édictés par les

administrateurs.

9.1.3 Aucun paravent ou auvent ou autre objet ne pourra être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres ni aucune corde à linge ou séchoir à linge, sur les balcons. Aucun vase à fleurs ou autre article ne pourra être suspendu aux fenêtres ou déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon, sans le consentement écrit des administrateurs.

9.1.4 La cuisson sur le gril pourra être faite sur le balcon ou le patio d'une partie exclusive sujet toutefois à l'observance des règlements que les administrateurs pourront édicter à cet égard.

9.1.5 Aucune enseigne ou affiche de publicité de quelque sorte ne sera installée sur une partie commune à usage exclusif sans l'autorisation écrite préalable des administrateurs.

9.1.6 Aucun véhicule moteur autre qu'une voiture privée ne sera stationné dans quelque espace de stationnement prévu dans les parties communes de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou moto-neige, et aucun bateau, moto-neige, machinerie ou équipement de quelque sorte.

9.1.7 Tout copropriétaire voulant faire installer un climatiseur desservant sa partie exclusive ne pourra le faire installer ailleurs que sur le balcon ou le patio et seulement après avoir obtenu le consentement écrit des administrateurs qui pourront déterminer les caractéristiques techniques et esthétiques dudit appareil.

9.1.8 Rien ne sera jeté ni secoué des fenêtres, ou à l'extérieur de la porte d'une partie exclusive ou du balcon, sauf lors du déneigement du balcon.

## CHAPITRE 10

### CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES D'HABITATION ET DE STATIONNEMENT

10.1 Conditions d'utilisation des parties exclusives d'habitation:

10.1.1 Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne sa partie exclusive le droit d'en jouir en pleine propriété à la condition de ne pas nuire au plein exercice des droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse affecter la solidité de l'immeuble ni modifier la destination de l'immeuble sous réserve des clauses ci-après énoncées.

10.1.2 CE CI EXPOSE: Chaque partie exclusive ne pourra servir que pour fins d'habitation pour un

copropriétaire ou son locataire; la présente réserve ne pourra en aucune façon servir à empêcher le déclarant de compléter les ventes en utilisant certaines parties exclusives comme appartement témoin et de parachever l'édifice; les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

10.1.3 L'usage fait d'une partie exclusive ne devra en aucun temps avoir pour effet d'amener ou d'être la cause de l'annulation d'une police d'assurance quelconque prise par les administrateurs conformément à la présente déclaration.

10.1.4 Le commerce de location de chambre est absolument interdit dans toute partie exclusive.

10.1.5 Aucune partie exclusive devant servir à des fins d'habitation, ne pourra être utilisée à des fins commerciales ou professionnelles telles que mais non limitativement, boutiques ou bureaux de notaires, médecins, dentistes ou autres.

10.1.6 Rien ne pourra et ne devra être fait, apporté ou gardé dans une partie exclusive qui pourrait avoir comme conséquence d'augmenter le danger d'incendie ou qui pourrait affecter le taux de prime d'assurance-incendie sur la propriété ou toute partie d'icelle. Si cela se présentait la responsabilité en incomberait au copropriétaire fautif.

10.1.7 Le copropriétaire de toute partie exclusive devra se conformer à toutes lois ou règlements municipaux, à la présente déclaration ou ses amendements, aux règlements adoptés par les administrateurs et ratifiés par l'assemblée des copropriétaires et devra, de plus, exiger pareil comportement de la part des personnes qui habitent avec lui, de ses visiteurs ou ses locataires. Rien ne pourra être fait, apporté ou gardé dans une partie exclusive qui pourrait avoir comme conséquence d'affecter la sécurité ou la solidité de l'immeuble.

10.1.8 Un copropriétaire ne peut garder dans sa partie exclusive, qu'un ou des animaux domestiques. Cependant tout animal domestique 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 (2) semaines depuis la réception d'un avis écrit des administrateurs à cet effet, se départir définitivement de cet animal.

10.1.9 Aucun copropriétaire ne jouera une partie exclusive à moins que ne soit signée par le locataire la formule suivante, qui sera remise aux

administrateurs en même temps que copie du bail intervenu:

" Je, soussigné, ... m'engage à respecter et à faire respecter par les membres de ma famille, mes préposés et mes invités tous les articles du Code Civil sur la copropriété, les stipulations de la déclaration de copropriété ou ses amendements et règlements adoptés par les administrateurs et ratifiés par l'assemblée des copropriétaires, tant à ce qui a trait aux parties communes qu'à la partie exclusive dont je suis locataire. Je déclare avoir pris connaissance de la déclaration et des règlements et m'engage à m'y conformer. "

10.1.10 Tout copropriétaire y inclus le déclarant, en louant une partie exclusive, ne sera relevé d'aucune obligation à l'égard de sa fraction.

10.1.11 Avant d'effectuer des modifications ou des réparations à sa partie exclusive, le copropriétaire devra au préalable soumettre ses plans aux administrateurs de la copropriété afin d'en obtenir leur approbation; les administrateurs se devront d'approuver ces plans, à moins que les modifications et réparations proposées ou leur mise en oeuvre puissent causer des dommages à une partie exclusive ou aux parties communes ou en affecter la valeur; ces changements, modifications ou réparations, une fois approuvés par les administrateurs, devront être exécutés selon les règlements provinciaux et municipaux et conformément aux règlements et conditions qui pourraient être imposés par les administrateurs. Toutefois le déclarant pourra modifier les dispositions intérieures de ses parties exclusives sans avoir à obtenir l'autorisation préalable des administrateurs à la condition cependant de ne pas affecter la solidité de l'immeuble.

10.1.12 Aucun travail au système de plomberie, d'électricité dans une partie exclusive ne sera fait sans permission préalable des administrateurs, sauf en cas d'urgence où le travail devra être effectué autant que possible par une main-d'oeuvre qualifiée.

10.1.13 L'utilisation et la décoration des surfaces intérieures de toutes les fenêtres à l'aide de tentures, rideaux, toiles ou autres matériaux visibles de l'extérieur de la partie exclusive, seront soumises aux exigences des administrateurs pour la protection de l'aspect de l'édifice selon son caractère.

10.1.14 Dans les parties exclusives des trois (3) étages supérieurs, le plancher de toutes les pièces devra être couvert de sous-tapis et de tapis sauf le plancher de la salle de bain qui pourra être

recouvert de céramique ou autre revêtement et les planchers de la cuisine et de la pièce de rangement qui devront être recouverts de sous-préart et de préart ou autre revêtement excluant le bois et la céramique.

10.1.15 Aucun instrument, appareil accessoire ou mécanisme de quelque sorte ne sera utilisé dans une partie exclusive qui, de l'opinion des administrateurs est de nature à troubler la tranquillité et le confort des autres copropriétaires.

10.1.16 Chaque copropriétaire devra chauffer sa partie exclusive à une température minimale de seize (16) degrés Celcius du premier (1er) octobre au premier (1er) mai.

## 10.2 Conditions d'utilisation des parties exclusives de stationnement:

10.2.1 Chaque copropriétaire doit posséder au moins une (1) partie exclusive de stationnement; conséquemment, seule une partie exclusive de stationnement additionnelle et sa quote-part de droits dans les parties communes peuvent être aliénées indépendamment de la partie exclusive d'habitation du même copropriétaire. Telle aliénation ne peut être faite à d'autre qu'à un copropriétaire d'une partie exclusive d'habitation de la présente copropriété.

10.2.2 Chaque copropriétaire a le droit de jouir de la partie exclusive de stationnement en pleine propriété à la condition de ne pas nuire au plein exercice des droits des autres copropriétaires et sous réserve des clauses ci-après énoncées:

10.2.2.1 Lesdites parties exclusives seront utilisés pour le stationnement de véhicules et en plus pour les parties exclusives de stationnement portant les numéros de cadastre 643-A-01 à 643-A-43 inclusivement, une case de rangement est aménagée le long du gros mur.

10.2.2.2 Aucune construction n'est permise sur les espaces de stationnement;

10.2.2.3 Rien ne peut être placé ou entreposé sur les espaces de stationnement sauf ledit véhicule;

10.2.2.4 Le copropriétaire, les membres de sa famille, les locataires, employés ou préposés de ce copropriétaire et toute autre personne utilisant les parties exclusives de stationnement, doivent observer les règlements de stationnement adoptés par les administrateurs;

10.2.2.5 Tout véhicule doit être stationné de façon à ne pas nuire à la circulation ou à l'accès aux autres espaces de stationnement, les copropriétaires, membres de leur famille, leurs employés, visiteurs, locataires et toute autre personne uti-

lisant lesdits espaces doivent obéir aux règlements de circulation et de stationnement actuellement en vigueur et à ceux qui seront adoptés dans le futur par les administrateurs pour la sécurité, le confort et la commodité des copropriétaires;

10.2.2.6 Les administrateurs ont libre accès, en tout temps, aux espaces de stationnement pour en effectuer l'entretien et les réparations nécessaires;

10.2.2.7 Le déneigement de même que l'entretien et les réparations desdits espaces de stationnement doivent être effectués par les administrateurs et les charges afférentes seront considérées comme une charge commune, sauf le cas des dommages occasionnés par la faute d'un copropriétaire, en tel cas ces dommages devront être compensés par le copropriétaire responsable.

10.2.2.8 Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de travaux qui sont nécessaires à la conservation ou à la réparation de l'immeuble même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de son espace de stationnement.

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

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

10.2.3 Tous les copropriétaires ou occupants des parties exclusives d'habitation ont pour rejoindre les parties communes ou les cases de rangement un droit de passage à pieds, sur et à travers tout espace de stationnement-partie exclusive. De plus, les administrateurs, les concierges ou autres préposés ou commettants, ont pour se rendre aux unités de rangement et aux parties communes ou pour effectuer le nettoyage, le déneigement ou les réparations des espaces de stationnement, un droit de passage, à pieds et en voiture, sur et à travers tout espace de stationnement-partie exclusive. Les droits de passage prévus au présent paragraphe doivent être exercés raisonnablement et ne doivent pas empêcher ou nuire au stationnement des véhicules automobiles sur les espaces de stationnement.

## CHAPITRE 11

### DEPENSES COMMUNES

11.1 Définition et énumération:

11.1.1 Les dépenses communes ont trait aux dépenses encourues pour assurer la réalisation des objets et des devoirs de la copropriété ou la réalisation des charges ou fonctions découlant des objets de la copropriété et, sans limiter la généralité de ce qui précède, elles devront comprendre et comprendreont:

11.1.1.1 l'entretien, la réparation et le fonctionnement des parties communes et des parties exclusives de stationnement.

11.1.1.2 la rémunération payable aux administrateurs de la copropriété, et à tout employé jugé nécessaire pour assurer le fonctionnement et l'entretien de la copropriété, y inclus le paiement de toute rémunération payable à la suite de tout contrat de gérance que l'assemblée des copropriétaires pourrait accorder.

11.1.1.3 le coût du mobilier et de l'équipement devant servir et servant sur les parties communes ainsi que les réparations, l'entretien et le remplacement d'icelui.

11.1.1.4 le coût des services légaux, comptables et de vérification, les primes pour les assurances servant et couvrant la copropriété, les honoraires du fiduciaire nommé pour fins d'assurance et le coût de toute autre dépense qui pourrait être imposée par la déclaration de copropriété ou l'assemblée des copropriétaires.

11.1.1.5 le coût d'emprunt des ar-gents pour réaliser les devoirs et les objets de la copropriété et le remboursement, incluant le capital et les intérêts des dettes encourues pour la réalisation des objets et des devoirs de la copropriété pourvu que l'emprunt de ces argents ait été dûment approuvé par résolution adoptée par l'assemblée des copropriétaires.

11.2 Prélèvement couvrant les dépenses et charges communes:

11.2.1 Quote-part:

Chaque copropriétaire, le comparant inclus tant qu'il sera copropriétaire, devra payer aux administrateurs de la copropriété sa contribution aux dépenses communes, lesquelles seront établies par le budget qui aura été préparé par les administrateurs et approuvé par l'assemblée des copropriétaires.

11.2.2 Budget:

11.2.2.1 Les administrateurs devront avant le début de toute année financière, préparer et adopter un budget qui devra prévoir:-

11.2.2.1.1 Le montant total des dépenses communes;

11.2.2.1.2 une provision pour le FONDS D'IMPREVU, fonds qui sera employé de temps à autre pour des besoins communs que l'assemblée des copropriétaires pourrait désigner. La provision annuelle dans ce dit fonds d'imprevu ne devant pas cependant excéder cinq pour cent (5%) du budget annuel. Les cotisations pourront cesser lorsque ce fonds aura atteint le total de TROIS MILLE DOLLARS (\$3,000.00) ou tout autre montant supérieur que l'assemblée des copropriétaires pourra décider.

11.2.2.1.3 une provision pour le FONDS DE RESERVE DE REMPLACEMENT, fonds qui sera employé pour des dépenses extraordinaires d'entretien et pour des dépenses de réparations ou de remplacement rendues nécessaires à la suite de dommages ou de détérioration. La provision dans ce fonds de réserve devra être d'un minimum de cinq pour cent (5%) du montant des charges communes déterminé et prélevé par les administrateurs. Les cotisations pourront cesser lorsque ce fonds aura atteint le total de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (\$25,000.00) ou tout montant supérieur décidé par l'assemblée des copropriétaires.

11.2.2.1.4 le montant total des revenus de toute source que les administrateurs s'attendent de recevoir d'autres personnes que des copropriétaires pendant cette dite année financière.

11.2.3 Après l'approbation du budget par l'assemblée des copropriétaires, une copie de ce dit budget de même qu'une copie de l'avis de cotisation des dépenses communes de chaque copropriétaire pour l'année fiscale courante, devra être postée à ces derniers et à chaque créancier hypothécaire qui en aura fait la demande et cet envoi postal ne devra pas être fait plus de vingt et un (21) jours après l'approbation du budget par l'assemblée des copropriétaires.

11.2.4 Au début de chaque année chaque copropriétaire devra payer aux administrateurs sa cotisation sur une base mensuelle et devra remettre à ces derniers une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le total de sa dite cotisation. Ce mode de paiement pourra être modifié par l'assemblée des copropriétaires.

11.2.5 Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel en paiement de sa cotisation, les administrateurs pourront sept (7) jours après ladite date d'échéance, donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit que ce dernier a perdu le bénéfice du terme du paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé est dû avec intérêt à compter de la date dudit avis.

11.2.6 Jusqu'au jour où copies du budget et de la cotisation sont adressées à chaque copropriétaire, ce dernier devra continuer de payer men-



suellement un montant égal à celui qu'il payait l'année précédente.

### 11.3

Les sommes versées par un copropriétaire, tant pour couvrir les dépenses communes courantes que pour garnir le fonds d'imprévu et le fonds de réserve de remplacement, doivent être déposées par les administrateurs auprès d'une banque à charte, Caisse Populaire ou compagnie de fiducie ou investies selon les dispositions des articles 9810 et suivants du Code Civil du Bas-Canada. Tout investissement fait autrement par les administrateurs pour les copropriétaires doit préalablement être approuvé par l'assemblée des copropriétaires. Les intérêts accrus sur un fonds serviront à augmenter tel fonds seulement.

### 11.4 Ajustement au cas d'aliénation:

11.4.1 Au cas d'aliénation de sa fraction, un copropriétaire n'aura droit à aucun remboursement des sommes qu'il aurait pu verser aux administrateurs, soit pour couvrir les dépenses communes courantes, soit pour garnir le fonds d'imprévu ou de réserve de remplacement; le copropriétaire qui aliène pourra faire les ajustements nécessaires avec le nouveau copropriétaire de sa fraction et devra céder au nouveau copropriétaire ses droits dans les sommes versées par lui tant pour les dépenses communes que dans lesdits fonds d'imprévu et de réserve de remplacement. Sur avis de cette aliénation, les administrateurs inscriront lesdites sommes au nom du nouveau copropriétaire. L'ancien copropriétaire ne sera pas déchargé de son obligation de payer toutes dettes exigibles au jour de l'aliénation mais au cas où ce dernier ferait défaut, le nouveau copropriétaire sera responsable envers les administrateurs du paiement de telles dettes; en conséquence le copropriétaire qui aliène et le nouveau copropriétaire seront conjointement et solidairement responsables sans bénéfice de discussion ou division de toute somme due et impayée au jour de l'aliénation.

### 11.4.2 Les dispositions de l'article 442K

du Code Civil s'appliquent au recouvrement des créances de toute nature que les administrateurs peuvent avoir à l'encontre de chaque copropriétaire réclamée conformément au paragraphe " Prélèvement couvrant les dépenses communes ". Les arrérages de tous versements ou paiements reçus en vertu de la présente déclaration porteront intérêt au taux annuel formé du taux préférentiel bancaire de la banque où feront affaires les administrateurs pour la copropriété majoré de trois pour cent (3%) à compter de la date où ils seront exigibles, ou à tout autre taux que pourraient déterminer les administrateurs de temps à autre.

### 11.5 Indivisibilité:

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard des administrateurs, lesquels pourront exiger l'exécution complète de la part de tout héritier, ayant-droit ou représentant d'un copropriétaire.

#### 11.6 Solidarité:

11.6.1 Dans le cas où une partie exclusive appartiendrait de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ces derniers seront responsables, conjointement et solidairement des charges vis-à-vis des administrateurs qui pourront exiger le paiement complet et entier de la redevance de l'un quelconque des copropriétaires indivis.

11.6.2 Les détenteurs de fractions autres que copropriétaires tel que les nus-proprétaires, usufruitiers, titulaires de droits d'usage et d'habitation, seront également tenus des dettes dues aux administrateurs par rapport à la partie qu'ils occupent, et ces derniers pourront exiger le paiement du plein montant de tout tel détenteur des parties ci-haut mentionnées.

#### 11.7 Etat de compte:

11.7.1 Vingt (20) jours après que toute personne ayant prouvé son intérêt en aura fait la demande par écrit, les administrateurs devront lui fournir un état de compte en date appropriée avant ou après cette demande, concernant cependant, la fraction ou les fractions dans laquelle ou lesquelles le ou les requérants ont un intérêt et indiquant les points suivants:-

11.7.1.1 le montant de contribution mensuelle payable à cette date de même que tout montant arriéré;

11.7.1.2 le montant dans le fonds de réserve et dans le fonds d'imprévu déposé par ce ou ces copropriétaire(s) ou qui devrait l'être.

11.7.1.3 toute cotisation prévue et fixée par une décision de l'assemblée des copropriétaires.

11.7.1.4 toute cotisation extraordinaire non payée par ce ou ces copropriétaire(s) et due à cette date plus les intérêts accrus.

#### 11.8 Examen des livres:

11.8.1 Sur demande écrite, les administrateurs devront permettre à tout copropriétaire ou créancier hypothécaire ou au représentant d'iceux, d'examiner les livres de comptabilité. Cet examen des livres pourra se faire pendant les heures de bureau, en tout temps après qu'un avis raisonnable

aura été donné.

#### 11.9 Droits des créanciers hypothécaires:

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

11.9.1.1 En cas de prise de possession d'une fraction par un créancier hypothécaire auquel un copropriétaire a spécifiquement, par acte, cédé ses droits à la quote-part dans les fonds de charges communes afférentes à cette fraction, alors cette quote-part devient la propriété de ce créancier hypothécaire aussitôt que ce dernier devient légalement propriétaire de cette fraction sujet aux termes de la présente déclaration et aux droits des administrateurs, ès-qualités, quant à l'emploi des deniers déposés dans les dits fonds.

11.9.1.2 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.

11.9.1.3 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.

11.9.1.4 Si un créancier hypothécaire devient propriétaire d'une fraction par suite de l'exercice de toute clause de dation en paiement 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.

#### CHAPITRE 12

##### ENTRETIEN ET REPARATION

12.1 Sous la réserve des dispositions de cette déclaration, chaque copropriétaire paiera ses frais d'entretien et les frais de réparation de sa partie exclusive qui aurait subi des dommages.

12.2 Les administrateurs devront maintenir les parties communes en bon état et sous réserve des dispositions de la présente déclaration, devront les entretenir et les réparer en cas de dommage.

#### CHAPITRE 13

## DOMMAGES

13.1 Lorsqu'il survient un dommage quelconque à l'immeuble, les administrateurs dans les trente (30) jours suivants, devront obtenir un rapport d'expert évaluateur sur le coût des travaux de remplacement et réparation entraînés par les dommages subis, et détermineront si l'immeuble a subi des dommages dont les réparations coûteront une somme égale ou supérieure à la somme de dix pour cent (10%) de la valeur totale de l'immeuble, basée sur l'évaluation municipale des fractions. Pour les fins des articles 422f et 442m du Code Civil, il n'y aura pas de "destruction partielle" ou de "sinistre" si le pourcentage trouvé tel que ci-haut stipulé est inférieur à dix pour cent (10%).

13.2 Si le pourcentage trouvé est de dix pour cent (10%) de la valeur ou plus, un avis de cette fixation de perte devra être envoyé à tous les copropriétaires et aux créanciers hypothécaires dont les noms sont conservés dans un registre à cet effet. Cet avis sera envoyé dans un délai de vingt(20) jours par poste recommandée et devra être accompagné d'une convocation adressée aux copropriétaires et aux créanciers hypothécaires à une assemblée dont le but est d'obtenir l'approbation en vue d'effectuer les réparations. Les réparations ou la reconstruction seront effectuées si elles sont approuvées par le vote d'au moins la moitié ( $\frac{1}{2}$ ) des copropriétaires inscrits au registre de la copropriété, lesquels en plus doivent détenir au moins les trois quarts ( $\frac{3}{4}$ ) des voix inscrits au registre de la copropriété. Ces dits copropriétaires pourront être soit présents personnellement ou représentés par mandataire à ladite assemblée.

13.2.1 Si les copropriétaires votent pour la liquidation de la copropriété, un avis de termination signé par tous les copropriétaires et les créanciers hypothécaires devra être enregistré au bureau d'enregistrement de la division d'enregistrement de Québec, dans les dix (10) jours du vote, pour mettre fin à la copropriété, conformément à l'article 442o du Code Civil.

13.2.2 Au cas où les copropriétaires votent en faveur des réparations:

13.2.2.1 Les administrateurs devront procéder sans tarder aux réparations des parties communes s'il y a lieu, en respectant les plans et devis déposés au bureau de la copropriété de même que les amendements apportés par la suite.

13.2.2.2 L'obligation pour les copropriétaires de réparer leur(s) partie(s) exclusive(s) ne se limitera qu'aux dommages pouvant causer préjudice aux autres copropriétaires. Quant aux

autres réparations, les copropriétaires auront le choix de les effectuer ou non, et pourront percevoir du fiduciaire le produit des assurances après entente avec leur (s) créancier (s) hypothécaire(s) s'il y a lieu.

13.2.3 Si aucune assemblée n'a été tenue et qu'aucun vote n'a été pris par les copropriétaires ou que la décision de reconstruire n'a pas été prise dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du sinistre, il est procédé à la terminaison, telle que prévue à l'article 442m du Code Civil.

13.3 Si le pourcentage trouvé est inférieur à dix pour cent (10%) de la valeur de l'immeuble, il ne sera pas nécessaire qu'un vote soit pris par les copropriétaires quant aux réparations à effectuer et les administrateurs et les copropriétaires seront régis par l'article 13.2.2 des présentes.

13.4 Un ensemble complet de tous les plans originaux d'architecture, de structure et les devis de l'immeuble est déposé et conservé au bureau du notaire soussigné en plus d'être au bureau des administrateurs, en tout temps, afin de servir aux administrateurs ou à tous les copropriétaires ou au créancier hypothécaire. Les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement qui aurait pu être apportés aux parties communes et aux parties exclusives pour lesquelles l'approbation des administrateurs aurait été obtenue au préalable devront être conservés au bureau des administrateurs en plus d'être déposés chez le notaire soussigné ou chez tout autre notaire que les administrateurs désigneront.

## CHAPITRE 14

### ASSURANCES

#### 14.1 Couvertures obligatoires

Les administrateurs devront obtenir d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance d'une solvabilité reconnue, et maintenir en vigueur les couvertures suivantes:

##### 14.1.1 Incendie et autres risques:

14.1.1.1 Assurances pour dommages résultant d'un incendie et autres risques de dommages matériels directs normalement couverts par les assureurs dans les contrats relatifs aux immeubles en copropriété avec en plus des avenants nécessaires à la couverture des dommages causés par des pannes électriques ou mécaniques.

Cette police couvrira

tant les parties communes que les parties exclusives de stationnement et les parties exclusives d'habitation et toutes les améliorations apportées à ces dernières parties exclusives par le déclarant conformément au plan d'architecture et aux devis, y inclus celles qui auront pu être apportées après l'enregistrement de la présente déclaration et de la description y établie, mais ne couvrant pas les améliorations apportées par les copropriétaires de ces dernières parties exclusives, pour un montant égal au coût de remplacement de ces parties communes et de ces parties exclusives, sans que compte soit tenu d'aucune déduction pour cause de dépréciation.

Telle police d'assurance couvrira les intérêts de la copropriété administrée par les administrateurs et ceux des copropriétaires des parties exclusives, à la mesure de leurs intérêts. Les assurés seront l'ensemble des copropriétaires de la copropriété représentée par leur administrateurs et chacun des copropriétaires individuellement.

Chaque copropriétaire individuellement ne pourra assurer sa partie exclusive d'habitation que pour la plus-value donnée à celle-ci par les changements, additions, améliorations ou substitutions faits par lui aux plans et devis conformément au paragraphe 14.4 qui suit: cette plus-value étant le risque assurable par le copropriétaire.

#### 14.1.2 Responsabilité publique:

Assurance-responsabilité vis-à-vis des tiers incluant même les copropriétaires et pour dommages à la propriété couvrant la responsabilité de l'assemblée des copropriétaires représentée par les administrateurs et chaque copropriétaire individuellement mais qui en aucun cas ne devra être inférieur à UN MILLION DE DOLLARS (\$1,000,000.00).

#### 14.1.3 Bouilloires et machineries:

Assurances couvrant la machinerie, les bouilloires et réservoirs à pression selon les limites établies par les administrateurs, mais en aucun cas pour un montant inférieur à CINQ CENT MILLE DOLLARS (\$500,000.00).

#### 14.2 Clauses et avenants spéciaux:

Toute police d'assurance ci-haut énumérée au paragraphe 14.1 du présent chapitre devra contenir les clauses suivantes:

14.2.1 une clause ou avenant stipulant que tout bénéfice payable en vertu de ladite police devra être payé au fiduciaire nommé pour fins d'assurance; sauf pour la police d'assurance-responsabi-

lité publique;

14.2.2 une clause ou avenant stipulant que telle police d'assurance ne pourra être résiliée ou subir une modification substantielle à moins d'un avis au préalable de trente (30) jours adressé aux administrateurs et aux créanciers hypothécaires qui auront dénoncé leurs intérêts à l'assureur ou son représentant, de même qu'au fiduciaire pour fins d'assurance;

14.2.3 une clause stipulant que ne sont pas opposables à l'assuré les quittances ou décharges accordées par l'assureur à des tiers avant sinistre;

14.2.4 une renonciation par l'assureur à tous recours contre les administrateurs, chacun des copropriétaires et, pourvu qu'ils habitent avec lui, le conjoint d'un copropriétaire, tout parent de l'un ou de l'autre ainsi que toute autre personne qui n'a pas l'âge de la majorité dont le copropriétaire a la garde, sauf dans les cas d'incendie volontaire, de fraude et d'impact de véhicules;

14.2.5 une clause stipulant que les violations de la police ne sont opposables à l'assuré qu'en ce qui concerne les biens en ayant fait l'objet, et que les violations de la police par un copropriétaire, ou s'ils habitent avec lui, son conjoint, tout parent de l'un ou de l'autre ou toute autre personne qui n'a pas l'âge de la majorité dont le copropriétaire a la garde, n'entraînent pas la nullité de l'assurance;

14.2.6 une renonciation de l'assureur à l'option de réparer, reconstruire ou remplacer, valant seulement au cas où par suite du dommage subi, l'assemblée des copropriétaires ne décide pas de reconstruite ou provoque ou permet la terminaison de la copropriété conformément aux paragraphes 13.2.3 et 13.2.1 de la présente déclaration conformément à la loi; le tout sujet aux droits des créanciers hypothécaires.

14.2.7 une clause ou avenant stipulant que toutes autres assurances contractées au nom des administrateurs ou des copropriétaires sur les biens assurés doivent être de formule, portée et teneur concordant avec celles de la police; que, lorsqu'il existe de telles assurances (qu'elles soient recouvrables ou non), ladite police ne joue, en cas de sinistre, que dans le rapport de son montant d'assurance au total des assurances couvrant lesdits biens; et que, si les mêmes biens sont couverts par d'autres assurances qui ne sont pas souscrites au nom des copropriétaires ou au nom des administrateurs pour le compte des copropriétaires, l'assurance aux termes de ladite police intervient alors en première ligne;

14.2.8 toute police d'assurance visant à couvrir la responsabilité civile de la copropriété et des copropriétaires individuels primera et sera antécédente à toute autre couverture d'assurance détenu par le copropriétaire d'une partie exclusive et qu'en aucun cas l'assureur du copropriétaire d'une partie exclusive ou d'un créancier hypothécaire ne pourra être appelé à contribuer à la perte subie à ce titre.

14.2.9 une clause ou avenant stipulant qu'en aucun cas la police d'assurance de la copropriété ne sera appelée à contribution avec la police d'assurance prise par un copropriétaire d'une partie exclusive de même que la police d'assurance prise par un copropriétaire d'une partie exclusive ne sera appelé à contribution avec la police d'assurance de la copropriété quant à la couverture désignée dans ladite police du copropriétaire.

#### 14.3 Dispositions générales:

14.3.1 Avant d'obtenir toute police d'assurance selon le paragraphe 14.1 du présent article ou encore avant d'obtenir tout renouvellement de police, les administrateurs devront obtenir un estimé du coût total de remplacement de la propriété afin de déterminer le montant d'assurance offrant la couverture prévue audit paragraphe 14.1; les frais de cet estimé, s'il y a lieu, seront comptabilisés comme des dépenses communes.

14.3.2 Les administrateurs auront seuls le droit pour tout dommage subi aux parties communes, de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de la couverture obtenue par eux et de donner toute quittance requise et ainsi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie exclusive qui aura subi des dommages et ils auront seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de la couverture obtenue par eux et de donner toute quittance requise contre versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires pourront exiger des administrateurs que ces derniers agissent conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

14.3.3 Si une créance hypothécaire enregistrée contre une partie exclusive contient une stipulation contractuelle lui permettant d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par hypothèque, vu que tel emploi pourrait nuire ou empêcher les réparations qui, par suite d'une perte, doivent être effectuées selon le contenu de la présente déclaration, ladite stipulation ne vaudra pas contre les administrateurs et le fiduciaire. Le présent paragraphe n'affectera pas, outre la réserve



ci-haut stipulée, le droit d'un créancier hypothécaire d'exercer certains droits aux lieu et place du copropriétaire si une convention de cette nature est insérée dans l'obligation hypothécaire; le présent paragraphe ne peut non plus affecter le droit du créancier hypothécaire de recevoir les montants reçus en vertu d'une police d'assurance si l'édifice n'est pas réparé ou reconstruit.

14.3.4 Un certificat émis par l'assureur ou son représentant et énumérant les polices d'assurance et les transports et avenants y annexés sera fourni le plus tôt possible aux administrateurs pour le bénéfice de chaque copropriétaire, et les administrateurs en feront la distribution immédiate aux copropriétaires; une copie conforme de ce certificat sera également adressée par l'assureur ou son représentant à tout créancier hypothécaire ayant dénoncé ses intérêts. Les certificats de renouvellement ou les certificats attestant l'entrée en force de nouvelles polices d'assurance devront être fournis aux administrateurs pour le bénéfice de chaque copropriétaire au moins dix (10) jours avant l'expiration de la police qui doit être remplacée, et immédiatement distribuée par les administrateurs aux copropriétaires; une copie conforme de ces certificats sera fournie par l'assureur ou son représentant dans le même délai à chaque créancier hypothécaire ayant dénoncé ses intérêts. La police maîtresse attestant la couverture d'assurance sera gardée par les administrateurs au bureau des administrateurs et tout copropriétaire ou créancier hypothécaire pourra en prendre connaissance à la suite d'un avis à cet effet.

14.3.5 Aucun assuré sauf les administrateurs dûment autorisés par l'assemblée des copropriétaires n'aura l'autorité et le droit d'amender une police d'assurance obtenue et maintenue en vigueur par les administrateurs, ni d'indiquer que la perte devra être payée d'une façon différente de celle prévue à la présente déclaration.

#### 14.4 Assurance par le copropriétaire:

14.4.1 Chaque copropriétaire de partie exclusive d'habitation sera seul responsable d'obtenir et maintenir en vigueur une couverture d'assurance-incendie et autres risques pour couvrir les dommages à la plus-value donnée à sa dite partie exclusive par les changements, additions, améliorations ou substitutions faits par lui par rapport auxdits plans et devis de même que les dommages aux accessoires, équipements, à la décoration, au mobilier, à son ou ses véhicules automobiles et à tous ses effets personnels qui pourraient être contenus tant dans sa dite partie exclusive que dans un espace commun tel que non limitativement sa case de rangement et/ou un espace de stationnement, de même que pour la perte d'usage

résultant d'une diminution dans l'occupation de sa dite partie exclusive et telles polices d'assurance devront contenir une renonciation par l'assureur à tous recours contre les administrateurs, chacun des copropriétaires et, pourvu qu'ils habitent avec lui, le conjoint d'un copropriétaire, tout parent de l'un ou de l'autre ainsi que toute autre personne qui n'a pas l'âge de la majorité dont le copropriétaire a la garde, sauf dans les cas d'incendie volontaire, de fraude et d'impact de véhicule.

14.4.2 Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et maintenir en vigueur sa propre police d'assurance-responsabilité civile contre toute responsabilité vis-à-vis des tiers qui pourrait lui incomber comme copropriétaire de partie exclusive tant d'habitation que de stationnement et usager exclusif d'une partie commune, tel que notamment balcon, patio, case de rangement et espace de stationnement, qui ne serait pas couverte par la police d'assurance obtenue par les administrateurs de la copropriété en vertu de la présente déclaration.

14.4.3 Aucun copropriétaire ne pourra obtenir ou maintenir en vigueur une police d'assurance portant sur sa partie exclusive tant d'habitation que de stationnement ou l'emploi de celle-ci d'une teneur différente de celle prévue au présent chapitre quatorze (14) à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite des administrateurs qui auront en tous les cas la discrétion d'accueillir ou de refuser une telle demande.

#### 14.5 Fiduciaire pour fins d'assurance:

14.5.1 Le fiduciaire de l'assurance pourra être tout premier créancier hypothécaire détenant des premières hypothèques sur au moins cinquante pour cent (50%) des unités ou toute compagnie de fiducie autorisée à faire affaires dans la province de Québec choisie par tel créancier. Lorsqu'il n'y a pas créancier hypothécaire tel que stipulé ci-haut les administrateurs concluront une entente avec une société de fiducie de leur choix.

14.5.1.1 la réception par le fiduciaire désigné pour fins d'assurance de tout produit d'assurance incendie et autres risques et bouillottes. La réception de tout montant par le fiduciaire devra avoir été autorisée par les administrateurs au préalable;

14.5.1.2 la détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément aux stipulations de la présente déclaration;

14.5.1.3 la tenue d'un registre, indiquant les sommes perçues et détenues par rapport aux parties communes et à chaque partie exclusive endommagée;

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

14.5.1.5 la remise de tels produits à ceux autorisés à les recevoir en vertu de la présente déclaration.

14.5.2 Au cas où les administrateurs seraient incapables d'en arriver à une entente avec une société de fiducie reconnue, ils pourront conclure une entente avec toute personne ou corporation ayant le pouvoir d'agir à titre de fiduciaire.

14.5.3 Les frais, honoraires et déboursés découlant de l'exercice des fonctions confiées au fiduciaire seront payés par les administrateurs et constitueront une dépense commune de la copropriété.

14.5.4 Le fiduciaire n'encourera aucune responsabilité pour toute erreur de droit ou acte d'omission de sa part, sauf dans le cas équivalent à un délit ou quasi-délict.

#### 14.6 Produits d'assurance:

A chaque fois que des produits d'assurance seront déposés dans son compte en fiducie, le fiduciaire nommé pour fins d'assurance devra suivre la procédure suivante:

14.6.1 Si la réparation ou la reconstruction doit se faire:

14.6.1.1 le fiduciaire retiendra les produits d'assurance pour et au nom des copropriétaires et des administrateurs et fera remise des sommes détenues par lui pour les réparations des parties communes aux administrateurs seulement au fur et à mesure qu'il sera satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût desdits travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance privilégiée résultant de ces travaux.

14.6.1.2 Dans le cas de réparation aux parties exclusives, le fiduciaire remettra le produit des assurances conjointement aux copropriétaires et aux créanciers hypothécaires s'il y a lieu.

14.6.2 Dans le cas de liquidation, le fiduciaire pour fins d'assurance retiendra tous les produits d'assurance pour le bénéfice des copropriétaires en proportion de leurs intérêts respectifs dans les diverses parties et devra les verser aux copropriétaires et/ou aux créanciers hypothécaires,

s'il y a lieu, selon leurs droits, après que toutes les procédures nécessaires prévues au chapitre " FIN DE LA COPROPRIETE " auront été prises.

Les administrateurs et les copropriétaires acceptent d'avance, dans le cas de liquidation, d'être indemnisés par l'assureur sur la base de la valeur dépréciée des biens assurés plutôt que sur la base de leur coût de remplacement.

#### CHAPITRE 15

#### RESPONSABILITE INDEMNISATION ET DEDOMMAGEMENT

15.1 Quant aux pertes causées aux parties communes et/ou aux autres parties exclusives, ou au préjudice causé par un copropriétaire tel que prévu à l'article 13.2.2.2 ci-haut, chaque copropriétaire sera responsable et devra dédommager et tenir indemnes les administrateurs et/ou tel(s) copropriétaire(s) lésé(s) pour tout dommage quelconque qui pourrait être imputé à lui-même ou à une personne ou à une chose dont il est responsable.

15.2 Toute somme d'argent payable par un copropriétaire en vertu du paragraphe ci-haut mentionné devra inclure tous frais légaux et/ou de perception encourus par les administrateurs dans le but de récupérer ces montants d'argent. Toutes ces sommes d'argent porteront intérêt au taux annuel formé du taux préférentiel bancaire de la banque où feront affaires les administrateurs pour la copropriété majoré de trois pour cent (3%) ou à tout autre taux qui pourra être fixé par règlement de l'assemblée des copropriétaires à compter de la date du déboursé fait. De plus, le copropriétaire devra payer pour frais d'administration une somme équivalente à quinze pour cent (15%) du capital dû.

15.3 Les administrateurs devront dédommager et tenir indemne le copropriétaire de chaque partie exclusive de toutes pertes, déboursés, dommages, torts ou responsabilité quelconque qui pourraient survenir à sa partie exclusive, à lui-même, sa famille, un membre de celle-ci ou un occupant de sa partie exclusive ou ses invités à la suite d'une faute, négligence ou omission de la part des administrateurs, leurs préposés ou entrepreneurs.

15.4 Les administrateurs seront tenus indemnes par l'assemblée des copropriétaires et n'encourront aucune responsabilité:

15.4.1 Pour tous frais, charges et dépenses quelconques qu'ils auront encourus dans toute action qui serait intentée contre eux à la suite de tout acte accompli ou sanctionné par eux dans l'exécution de leurs fonctions et devoirs;

15.4.2 Pour tous autres frais, dépenses ou charges encourus par eux pour l'administration de la copropriété, sauf les frais, coûts, charges et dépenses occasionnés par leur faute grossière;

15.5 La responsabilité des administrateurs envers l'assemblée des copropriétaires ou envers tout copropriétaire sera déterminée par les dispositions pertinentes du Code Civil.

## CHAPITRE 16

### EXPROPRIATION

16.1 Dans le cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble, l'indemnité tant pour les parties communes que pour les parties exclusives devra être négociée et établie par les administrateurs dûment autorisés à cette fin par l'assemblée des copropriétaires, que des procédures judiciaires soient nécessaires ou non.

16.2 L'avis d'expropriation devra être donné par les administrateurs, aux créanciers hypothécaires dans un délai de dix (10) jours à compter de la réception de l'avis d'expropriation.

## CHAPITRE 17

### LES ADMINISTRATEURS

17.1 Les dispositions du présent chapitre, notamment le mode de nomination et de révocation des administrateurs, leurs pouvoirs et attributions de même que les obligations auxquelles ils sont assujettis s'appliquent et s'appliqueront à tous et chacun des administrateurs nommés pour assurer la gestion et la conservation des biens de la copropriété.

17.2 Les administrateurs, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires, verront à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des parties exclusives de stationnement suivant leur destination et ils assureront la bonne conduite des opérations visant la protection des intérêts communs.

17.3 A compter de l'enregistrement de la présente déclaration jusqu'à la date de la première assemblée générale annuelle des copropriétaires qui se tiendra en mil neuf cent quatre-vingt-cinq (1985), la personne morale suivante sera administrateur:

17.3.1 LES CONSTRUCTIONS R. JACQUES ET D. PERREAU LT INC., corporation légalement constituée, ayant son siège social à Sherbrooke, Province de Québec, au numéro 2727, King Ouest, suite 300.

Tant que Les Constructions R. Jacques et D. Perreault Inc. sera administrateur, l'expres-

sion " les administrateurs " contenue à la présente déclaration signifiera " Les Constructions R. Jacques et D. Perreault Inc. " et cette dernière exercera tous les pouvoirs, aura toutes les attributions et sera sujette à toutes les obligations accordées ou imposées par la loi et par la présente déclaration aux administrateurs. Les articles du présent chapitre dix-sept (17) s'appliqueront donc " mutatis mutandis " à ladite corporation.

17.4 L'enregistrement de la présente déclaration tiendra lieu d'enregistrement de l'acte de nomination.

#### 17.5 Election, terme, éligibilité:

17.5.1 A compter de l'assemblée générale annuelle de mil neuf cent quatre-vingt-cinq (1985), le nombre des administrateurs devra être de trois (3).

17.5.2 Lesdits administrateurs seront élus par la majorité des voix des copropriétaires votant à l'assemblée. Il y aura pour chaque administrateur à élire, une mise en nomination distincte. S'il y a plus de candidats que de postes à combler, les trois candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix seront élus. Les administrateurs rentrent en fonction le jour de leur élection, sujet à l'enregistrement de l'acte de nomination et le demeurent jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires de l'année suivante. Ils devront voir à faire enregistrer leur acte de nomination le plus tôt possible après l'assemblée.

17.5.3 La rémunération des administrateurs sera établie et révisable annuellement par l'assemblée des copropriétaires, et constituera une dépense commune répartie entre les différents copropriétaires comme frais d'administration.

17.5.4 Sauf pour le déclarant, tout copropriétaire ou dans le cas d'une corporation, son mandataire, peut accéder à la charge d'administrateur de la copropriété. L'administrateur devra être majeur et jouir de la capacité de ses droits civils. Rien n'empêche un administrateur d'être réélu.

17.5.5 Un failli non libéré ne peut être élu ou nommé administrateur et lorsqu'un administrateur devient failli, il cesse d'être administrateur.

#### 17.6 Démission et remplacement:

17.6.1 Tout administrateur, à l'exception de ceux nommés au présent chapitre dix-sept (17), pourra en tout temps démissionner de son poste en faisant parvenir un avis écrit de trente (30) jours à cet effet au président de l'assemblée des copropriétaires et aux autres administrateurs; dans un tel

cas, de même que dans les cas où il surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite du décès, faillite ou autres causes, les administrateurs en place nommeront un remplaçant qui assumera la fonction d'administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale annuelle des copropriétaires.

17.6.2 Au cas où les administrateurs ne remplacerait pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un (1) mois à compter de cette vacance, le président de l'assemblée des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, cinq (5) copropriétaires pourront convoquer une assemblée.

17.6.3 Au cas où l'assemblée générale spéciale des copropriétaires, après convocation prévue au paragraphe précédent, négligeait, omettait ou refusait de combler le ou les postes vacants, tout intéressé, soit tout copropriétaire ou autre ayant droit pourra, par requête, s'adresser à un Juge de la Cour Supérieure pour que ce dernier nomme un administrateur ayant les mêmes pouvoirs et devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration; cette requête devra alors être signifiée à tous les copropriétaires et les frais de celle-ci seront considérés comme une dépense commune de la copropriété.

17.6.4 Tout administrateur pourra être démis de ses fonctions pour cause, par une assemblée générale spéciale des copropriétaires. Sans limiter la généralité de ce qui précède, pourront être réputées causes de destitution: la faillite d'un administrateur, son insolvabilité, la cession générale de ses biens au profit de ses créanciers, sa malhonêteté, un conflit d'intérêt non déclaré, le défaut d'exécuter ses fonctions dans les dix (10) jours de la réception d'un avis du Président de l'assemblée des copropriétaires l'avisant de ce défaut, le fait, sauf pour les premiers administrateurs, de ne plus être copropriétaire ou détenteur de votes. Cette destitution devra être prise par le vote d'au moins la moitié (1/2) des copropriétaires ou de leurs mandataires, représentant au moins les deux tiers (2/3) des voix.

#### 17.7 Officiers:

Les administrateurs éliront entre eux un président, un vice-président, un secrétaire-trésorier et dès que ces postes seront remplis, les membres ayant droit de vote aux assemblées des copropriétaires, de même que les créanciers hypothécaires dont les noms et adresses sont conservés dans un registre à cette fin, devront être avisés par

courrier ordinaire.

#### 17.8 Assemblées des administrateurs:

17.8.1 Les administrateurs de la copropriété se réuniront à chaque fois que les intérêts de la copropriété l'exigeront.

17.8.2 Les assemblées du bureau des administrateurs seront convoquées par le président ou le secrétaire du bureau des administrateurs par avis d'au moins un(1) jour franc de la tenue d'une assemblée, tel avis pouvant être donné par courrier ordinaire ou par télégramme. Si tous les administrateurs sont présents, ils pourront renoncer par écrit au délai prévu et à l'avis de convocation. Les décisions du bureau des administrateurs se prennent à la majorité des voix .

17.8.3 Le quorum des assemblées des administrateurs est fixé à deux (2).

17.8.4 Le secrétaire de l'assemblée des administrateurs devra tenir un procès-verbal de chaque assemblée dans un livre de minutes à cette fin. Toute décision des administrateurs peut être prouvée par une copie de procès-verbal certifiée par le président ou le secrétaire du bureau des administrateurs.

17.8.5 Lorsqu'un administrateur a un intérêt direct ou indirect dans une décision qui doit être prise par le bureau des administrateurs, il devra déclarer son intérêt et s'abstenir de voter; il ne sera pas tenu de démissionner dans tel cas.

#### 17.9 Obligations et devoirs:

17.9.1 Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs doivent:

17.9.1.1 assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété et des décisions de l'assemblée des copropriétaires;

17.9.1.2 administrer l'immeuble et les autres biens de la copropriété, voir à leur conservation, leur garde et leur entretien, et en cas d'urgence, voir à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde desdits biens tant les parties communes que les parties exclusives.

17.9.1.3 représenter l'assemblée des copropriétaires dans tous actes civils et dans toutes actions ou procédures en justice;

17.9.1.4 voir à l'enregistrement de tout acte de nomination ou démission ou destitution d'un ou de plusieurs administrateurs;



FIN DE COPROPRIETE

20.1 Dans le cas où les copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété, l'assemblée des copropriétaires pourra autoriser toutes les procédures jugées nécessaires afin de procéder à la liquidation de ce régime.

20.1.1 L'article 442o du Code Civil édicte ce qui suit:

" Il peut être mis fin à la copropriété d'un immeuble établie en vertu du présent chapitre, au moyen d'un avis qui doit être signé par tous les copropriétaires et être accompagné du consentement écrit de toutes les personnes qui détiennent sur la totalité ou une partie de l'immeuble des privilèges ou des hypothèques enregistrés. Cet avis est enregistré de la même façon que la déclaration de copropriété. "

20.1.2 L'article 442p du Code Civil édicte ce qui suit:

" A défaut de disposition contraire dans la déclaration, les règles relatives au partage et à la licitation en justice de biens communs s'appliquent à la liquidation des droits de copropriété à compter de la date de l'enregistrement de l'avis mentionné à l'article 442o ou à compter de la date d'échéance du délai mentionné à l'article 442m. "

CHAPITRE 21

INTERVENTION

21.1 Aux présentes interviennent:

21.1.1 CAISSE POPULAIRE DE STE-URSULE, corporation régie par la loi des caisses d'épargne et de crédit, ayant son siège social à Sainte-Foy, au numéro 3455, Boulevard Neilson, ici représentée par Monsieur ANDRE CHAMPAGNE, Directeur de ladite Caisse, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes.

17.9.1.5 établir le budget, le soumettre à l'assemblée des copropriétaires, faire parvenir à ces derniers copie du budget adopté et les avis de cotisation, percevoir les contributions, des copropriétaires, en poursuivre le paiement si nécessaire, enregistrer dans les soixante(60) jours qui suivent la date d'échéance de la dette, l'avis de privilège prévu par l'article 442k du Code Civil et entamer toutes les procédures prévues audit article;

17.9.1.6 établir une comptabilité des recettes et déboursés; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;

17.9.1.7 ouvrir un ou des comptes de banque en fidéicommiss dans une ou des institutions bancaires, conserver toutes les pièces justificatives de leurs transactions bancaires;

17.9.1.8 faire vérifier les livres de comptabilité par un membre en règle de l'Association des Comptables Agréés du Québec ou de toute autre association professionnelle reconnue qui aura été désignée par l'assemblée de copropriétaires et présenter le rapport de ce dernier à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires;

17.9.1.9 payer les comptes ou les dépenses communes;

17.9.1.10 faire le nécessaire pour que soit maintenue en vigueur toute couverture d'assurance prescrite par cette déclaration ou exigée en plus par l'assemblée;

17.9.1.11 réparer et entretenir les parties communes et les parties exclusives de stationnement tel que stipulé dans la présente déclaration et employer le personnel nécessaire à cette fin;

17.9.1.12 fournir l'électricité pour toutes les parties communes et le volume d'eau utilisé dans les parties exclusives et les parties communes;

17.9.1.13 fournir le chauffage dans les parties communes de même que l'eau chaude dans les locaux communs si les copropriétaires le jugent nécessaire.

17.9.1.14 rendre compte de leur gestion lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires;

17.9.1.15 tenir un ou des registres dans lesquels seront inscrits par rapport à chaque fraction les noms et adresses des coproprié-

taires et des créanciers hypothécaires, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les procurations soit par les créanciers hypothécaires soit par les copropriétaires, indiquant les noms et adresses des mandataires.

#### 17.10 Attributions et pouvoirs:

17.10.1 Outre les pouvoirs que la loi leur confère, les administrateurs peuvent:

17.10.1.1 faire les règlements non contraires à la loi ni à la présente déclaration qui devront être ratifiés par l'assemblée des copropriétaires, pour régler les objets suivants:

17.10.1.1.1 la nomination, les fonctions, la rémunération, les devoirs et la destination de tous employés, affectés au service de la copropriété;

17.10.1.1.2 l'époque et le lieu des assemblées générales annuelles des copropriétaires et la procédure de ces assemblées;

17.10.1.1.3 la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des copropriétaires en vue d'assurer la jouissance complète des parties exclusives de toutes catégories tout en tenant compte du droit de tous les copropriétaires à la jouissance paisible de leurs parties exclusives et des parties communes;

17.10.2 révoquer, modifier ou remettre en vigueur ces règlements et chaque révocation, modification ou remise en vigueur d'un règlement, à moins qu'elle ne soit annulée ou ratifiée dans l'intervalles par une assemblée générale spéciale des copropriétaires convoquée à cette fin, ne sera en vigueur que jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

17.10.3 en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde de l'immeuble de la copropriété. Toutefois, lorsqu'il s'agit de réparation dont le coût total excède la somme de TROIS MILLE DOLLARS (\$3,000.00), ils devront être autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

17.10.4 emprunter dans une institution bancaire pour les fins de leur administration, jusqu'à concurrence d'un quart ( $\frac{1}{4}$ ) du montant annuel alloué au chapitre des dépenses ordinaires dans le budget de la copropriété.

17.10.5 attribuer aux premiers copropriétaires qui en feront la demande, l'usage exclusif d'un espace de rangement dans le sous-sol.

17.10.6 louer au profit de la copropriété les espaces additionnels de stationnement extérieur s'il en est décidé ainsi par le comparant ou par l'assemblée des copropriétaires.

17.10.7 passer tout acte d'acquisition ou d'aliénation de parties communes ou de constitution de droit réel sur une partie commune ou tout bail de partie commune ou de partie exclusive appartenant à la copropriété, à la condition d'avoir été dûment autorisés au préalable par l'assemblée des copropriétaires. Toute autorisation émanant de l'assemblée des copropriétaires sera établie par un extrait des minutes de l'assemblée dûment certifié, reproduisant les décisions pertinentes de ladite assemblée.

17.10.8 ester en justice en demande ou en défense, même à l'encontre des copropriétaires.

17.10.9 signer au nom des copropriétaires tout contrat ou document affectant des biens de la copropriété en autant qu'ils soient au moins un (1) administrateur, dûment autorisé.

17.10.10 contracter avec toute personne pour la gestion, l'entretien et la réparation des éléments communs ou de parties d'iceux, conformément au budget adopté par l'assemblée des copropriétaires.

17.10.11 obtenir si jugé nécessaire et maintenir en vigueur une police d'assurance fidélité et/ou une assurance responsabilité civile couvrant les administrateurs eux-mêmes et/ou les employés de la copropriété.

#### 17.11 Responsabilité et immunité des administrateurs

17.11.1 L'article 441n du Code Civil édicte ce qui suit:

" La déclaration de copropriété et ses modifications obligent les copropriétaires et leurs ayants-droit à titre universel.

Elles obligent leurs ayants-droit à titre particulier à compter de l'enregistrement de leur droit. "

17.11.2 L'article 441u du Code Civil édicte ce qui suit:

" Les administrateurs ne sont pas

personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent dans l'exercice de leurs fonctions. "

17.11.3 L'article 441z du Code Civil édicte ce qui suit:

" Les administrateurs sont responsables, en leur qualité, tant à l'égard de chaque copropriétaire qu'à l'égard des tiers, des dommages causés par le défaut d'entretien ou par le vice de construction des parties communes sans préjudice de toutes actions récursoires. "

17.11.4 Aucun administrateur ne sera responsable de toute perte ou dépense encourue par les administrateurs ou les copropriétaires en raison du titré vicié d'une propriété quelconque qu'ils ont acquis à la suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires, pourvu qu'ils aient employé une habileté convenable et qu'ils aient agi en bon père de famille.

#### 17.12 Année financière:

17.12.1 A moins que l'assemblée des copropriétaires n'en décide autrement par un vote de la majorité, l'année financière de la copropriété est du premier (1er) février d'une année au trente et un (31) janvier de l'année suivante.

### CHAPITRE 18

#### L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

##### 18.1 Catégories d'assemblées:

18.1.1 Les copropriétaires devront tenir une assemblée générale annuelle à compter de mil neuf cent quatre-vingt-cinq (1985).

18.1.2 A moins que l'assemblée des copropriétaires n'en décide autrement par un vote de la majorité, l'assemblée générale annuelle sera tenue entre le premier février et le premier juin de la même année, à la date et au lieu fixés par les administrateurs.

18.1.3 L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par les administrateurs ou par le président de l'assemblée des copropriétaires aussi souvent qu'une telle procédure sera jugée utile.

##### 18.2 Convocation:

18.2.1 Les administrateurs doivent tenir une liste ou registre montrant le nombre de voix attribuées à chaque fraction et le nom et l'adresse de son propriétaire.

18.2.2 Ils doivent sur la même liste ou registre y inscrire les noms et adresses de tous créanciers hypothécaires qui détiennent des votes attribués aux diverses fractions.

18.2.3 Ils doivent y inscrire toute procuration donnée par le détenteur de votes.

18.2.4 Les administrateurs devront adresser la convocation de toute assemblée générale ou spéciale aux copropriétaires ainsi qu'aux détenteurs de votes inscrits au registre, par courrier ordinaire ou de main à main ou sous l'huis de la porte à l'adresse de la partie exclusive. Ils devront également adresser de la même façon une convocation à tous créanciers hypothécaires à l'adresse qu'ils ont donné aux administrateurs ou à l'adresse stipulée sur l'avis d'adresse enregistré.

18.2.5 Les administrateurs devront convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'ils en seront requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart (1/4) des voix à l'assemblée générale des copropriétaires. Cette demande équivaut à une mise en demeure adressée aux administrateurs.

Si la mise en demeure aux administrateurs ainsi effectuée demeure sans réponse pendant plus de huit (8) jours, tout copropriétaire peut convoquer l'assemblée des copropriétaires en démontrant, par la signature des intéressés, que cette assemblée est requise par au moins un quart (1/4) des voix de tous les copropriétaires.

18.2.6 Toute convocation devra contenir l'indication des lieux, la date et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. De plus, l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle devra toujours contenir:

18.2.6.1 adoption de l'ordre du jour;

18.2.6.2 rapport du président et des administrateurs;

18.2.6.3 rapport financier des administrateurs et vérificateurs;

18.2.6.4 règlement à passer et/ou ratifier s'il y a lieu;

18.2.6.5 budget pour l'année suivante à étudier et adopter;

18.2.6.6 élection des administrateurs;

18.2.6.7 élection des officiers de l'assemblée des copropriétaires;

18.2.6.8 autres affaires;

18.2.6.9 clôture de l'assemblée.

18.2.7 La convocation doit être accompagnée, le cas échéant, des pièces, états et documents suivants:

18.2.7.1 les états financiers lorsque l'assemblée est appelée à examiner les comptes;

18.2.7.2 les prévisions budgétaires lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits pour un exercice ou des crédits additionnels pour l'exercice en cours;

18.2.7.3 tout projet de modification à la déclaration de copropriété, à l'état descriptif de la division de l'immeuble, à l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes;

18.2.7.4 les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction ou un devis et un marché;

18.2.7.5 le projet de résolution ou règlement lorsque l'assemblée générale est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence;

18.2.8 Pour l'assemblée annuelle, la convocation doit être envoyée au moins quinze (15) jours francs avant la date de l'assemblée. En cas d'assemblée spéciale, cinq (5) jours suffiront.

18.2.9 Les procurations ne sont opposables à l'assemblée générale qu'à compter du moment où elles ont été signifiées aux administrateurs. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation n'a pas à être recommencée, telle convocation étant réputée valable quant au nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'une fraction, la convocation peut être valablement adressée au mandataire commun ou à tout titulaire à défaut de mandataire commun.

### 18.3 Tenue des assemblées générales:

18.3.1 L'assemblée générale se réunit en tel endroit dans le district de Québec, que le président de l'assemblée des copropriétaires ou les ad-

ministérateurs ou les copropriétaires qui convoquent l'assemblée, pourront déterminer.

18.3.2 Lors de l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires éliront un président, un vice-président et un secrétaire. Les administrateurs, leurs conjoints et leurs préposés ne peuvent remplir ces fonctions; rien cependant n'empêche une personne de remplir plusieurs mandats successifs.

18.3.3 Sera élu président la personne éligible qui aura recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité, une nouvelle élection devra avoir lieu. Il en sera de même pour le vice-président et le secrétaire successivement.

18.3.4 Le vice-président remplace le président au cas d'absence ou d'incapacité. Le secrétaire tient le procès-verbal ou minute des délibérations de l'assemblée et en certifie des copies ou extraits au besoin. Le président peut également certifier les copies ou extraits de procès-verbal.

18.3.5 Ces officiers restent en fonction jusqu'à leur remplacement.

18.3.6 Il est tenu une feuille de présence et celle-ci indique le nombre de votes attribués à chaque unité, l'identité de l'électeur disposant de ces votes et sa présence ou absence à l'assemblée. Cette feuille est certifiée par le président et le secrétaire de l'assemblée pour faire partie du procès-verbal.

18.3.7 Les copropriétaires indivis d'une partie exclusive doivent être représentés par un seul mandataire qui peut être l'un d'entre eux. Une lettre signée par eux suffira comme procuration. La désignation d'un mandataire unique doit également avoir lieu chaque fois que plus d'une personne a un droit dans une fraction de la copropriété, soit qu'il y ait usufruit et nue propriété, substitution, emphytéose ou autre mode de possession en faveur de plusieurs individus ou corporations et dans les cas de tutelle et curatelle.

#### 18.4 Voix et majorité et quorum:

18.4.1 Dans les assemblées générales d'un des copropriétaires ou autre détenteur de votes dispose des votes qui sont attribués à la partie exclusive contre laquelle son titre est enregistré.

18.4.2 Tout copropriétaire ou autre détenteur de votes peut nommer un mandataire au moyen d'une procuration faite par écrit et signifiée aux administrateurs, au moins quarante-huit (48) heures avant l'assemblée générale où elle doit servir.



18.4.3 Le quorum des assemblées des copropriétaires est constitué par les détenteurs de cinquante et un pour cent (51%) des votes ou leurs mandataires et les décisions sont prises à la majorité des votes déposés à l'assemblée, sous réserve des dispositions de la présente déclaration.

Aucune affaire ne pourra être transigée à une assemblée générale à moins que le quorum soit formé dans un délai de soixante (60) minutes depuis l'heure fixée pour le début de la réunion.

Si le délai prévu à l'article précédent est écoulé et que le quorum n'est pas constaté, l'assemblée sera alors ajournée au même jour de la semaine suivante, à la même heure et au même endroit, un avis spécial de quarante-huit (48) heures devant être donné par le président ou le secrétaire.

Si à cet ajournement, le quorum n'est pas formé, les personnes convoquées et présentes à l'assemblée, soit en personne soit par procuration, seront réputées former le quorum.

18.4.4 Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise au vote n'incombent qu'à certains des copropriétaires, seuls ces copropriétaires ou détenteurs de leurs votes prennent part au vote, chacun ayant un nombre de votes proportionnel à sa participation aux frais. La décision prise liera tous les copropriétaires qui avaient droit de vote même les non présents et opposants.

18.4.5 Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à l'assemblée des copropriétaires. Elles seront notifiées à tous les copropriétaires présents ou non au moyen d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le secrétaire qui leur sera adressé par courrier recommandé ou de main à main sur récépissé.

Dans les cas où les copropriétaires ou détenteurs de votes sont représentés par mandataires, cette notification sera adressée aux mandataires aussi bien qu'aux copropriétaires et aux détenteurs de votes.

18.4.6 Aux assemblées générales annuelles et spéciales, tout vote se prendra à main levée à moins que le scrutin secret soit réclamé soit par le président de l'assemblée soit par un détenteur de votes ou son procureur présent personnellement à l'assemblée. Lorsqu'un vote à main levée aura été pris et que le vote secret est réclamé par la suite, avant que la décision soit annoncée, le président devra décréter le vote secret et y procéder.

Lorsqu'un vote aura été pris et que

le président de l'assemblée aura annoncé le résultat du vote, la décision sera entrée dans les minutes de l'assemblée et elle sera réputée "prima facie" être le résultat du vote.

En cas d'égalité des voix, le président de l'assemblée jouira d'un vote prépondérant.

#### 18.5 Dispositions communes:

18.5.1 Les notifications et mises en demeure prévues par la présente déclaration de copropriété sont valablement faites par lettre recommandée.

18.5.2 Les notifications et mises en demeure peuvent aussi valablement résulter d'une remise contre récépissé.

#### 18.6 Vote des créanciers hypothécaires et détenteurs de votes:

18.6.1 Lorsqu'une disposition d'un acte contient une stipulation transportant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée et quand le créancier hypothécaire voudra exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliqueront:

18.6.1.1 les administrateurs recevront et enregistreront au registre tout transport de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration;

18.6.1.2 à compter de la réception de cet avis de transport, les administrateurs devront considérer le créancier hypothécaire comme détenteur de votes en ce qui concerne son droit de recevoir les avis des assemblées, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tous avis et rapports.

18.6.1.3 un avis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures sera expédié par le créancier hypothécaire aux administrateurs révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote;

18.6.1.4 cet avis pourra indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exercera son droit.

#### 18.7 Décisions extraordinaires:

18.7.1 L'article 442F du Code Civil édicte ce qui suit:

" Ne peuvent être prises que par le vote d'au moins la moitié ( $\frac{1}{2}$ ) des copropriétaires ou

de leurs mandataires représentant au moins les trois quarts ( $\frac{3}{4}$ ) des voix, les décisions concernant:

- i) les actes d'acquisition immobilière et ceux d'aliénation partielle des parties communes;
- ii) la modification de la déclaration de copropriété ou du plan qui l'accompagne;
- iii) les travaux comportant transformation agrandissement ou amélioration des parties communes ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
- iv) la reconstruction ou la réparation en cas de sinistre;
- v) les actes d'aliénation ou d'acquisition des parties exclusives dans le cas prévu par l'article 441x du Code Civil.

18.7.2 L'article 442g du Code Civil édicte ce qui suit:

" Nonobstant l'article 442f, l'assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un copropriétaire, à l'encontre de la déclaration de copropriété, une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination des parties exclusives de sa fraction ou à l'usage qu'il peut en faire. "

18.7.3 L'article 442h du Code Civil édicte ce qui suit:

" Les copropriétaires ne peuvent, sauf à l'unanimité, changer directement ou indirectement la destination de l'immeuble.

Ils ne peuvent, sauf à l'unanimité, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. "

18.7.4 L'article 442n du Code Civil édicte ce qui suit:

" Chaque fraction de l'immeuble forme une entité distincte pour fins d'évaluation et d'imposition de taxes et cotisations, y compris les taxes municipales et scolaires.

Les administrateurs doivent être mis en cause lors de toute contestation en justice par un copropriétaire de l'évaluation de sa fraction. "

18.7.5 Les administrateurs informeront les créanciers hypothécaires inscrits au registre des décisions prises par l'assemblée conformément aux présentes; cependant, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affecteront en rien la validité des décisions ou des actes qui en

découlent.

## CHAPITRE 19

### ADMINISTRATION ET REGLES GENERALES

19.1 Les administrateurs ou tous assureurs de la copropriété ou des parties de la copropriété, leurs préposés ou toutes personnes autorisées par les administrateurs auront droit d'entrer dans toute partie exclusive ou toute portion des parties communes dont un copropriétaire a l'usage et la possession exclusive, et ce, en tout temps après avoir donné un avis raisonnable dans le but de faire des inspections aux parties communes, d'ajuster des pertes, d'effectuer des réparations aux parties communes, de corriger toute situation qui violerait les dispositions de toute police d'assurance et de remédier à toute situation qui pourrait causer des dommages.

19.2 En cas d'urgence, un préposé des administrateurs ou l'un de ces derniers pourra entrer dans toute partie exclusive en tout temps et sans avis, dans le but de réparer la partie exclusive, les parties communes ou portion des parties communes sur lesquelles un copropriétaire détient un droit d'usage exclusif dans le but de corriger toute situation qui pourrait causer des dommages ou occasionner des pertes à la propriété. Un administrateur ou toute personne autorisée par les administrateurs a la compétence pour déterminer si un état d'urgence existe.

Si un copropriétaire n'était pas personnellement présent pour permettre l'entrée dans sa partie exclusive dans un des cas prévus au paragraphe 19.2 ci-dessus, l'administrateur ou le préposé pourra y entrer sans se rendre coupable de quoi que ce soit, ni rendre la copropriété responsable d'une réclamation à la suite de cette entrée dans la partie exclusive, pourvu que les précautions nécessaires aient été prises.

Les droits ici accordés aux administrateurs, à leurs préposés ne peuvent être interprétés pour faire naître une responsabilité quant à la surveillance ou l'entretien des parties exclusives.

19.3 Une clef permettant l'accès à chacune des parties exclusives sera remise par le déclarant aux administrateurs. Aucun copropriétaire ne pourra changer la serrure ou ne placera une serrure additionnelle sur une porte donnant accès à sa partie exclusive ou sur une partie intérieure de sa partie exclusive, à moins d'utiliser une serrure fournie par les administrateurs et de fournir aux administrateurs aussitôt une clef pour chacune de ces serrures; ceci aux frais du copropriétaire.

19.4 Tous les copropriétaires présents

et futurs, leurs locataires, les membres de leur famille et leurs invités seront soumis aux dispositions de la présente déclaration ou de ses amendements quant à l'utilisation des parties exclusives et communes, et à tout règlement de la copropriété en vigueur.

Toute aliénation volontaire ou judiciaire ou toutes autres dispositions, le transfert ou la cession d'un bail ou l'occupation d'une partie exclusive constituera une entente en vertu de laquelle le nouveau preneur s'engage à respecter toutes les dispositions de la déclaration de copropriété telle que présentement établie et tous les amendements qui pourront y être apportés et des règlements en vigueur.

19.5 Chacune des dispositions contenues à la présente déclaration sera considérée comme divisible de sorte que l'invalidité ou la mise de côté en tout ou partie d'une ou de plusieurs clauses de la présente déclaration n'affectera d'aucune façon la validité des autres clauses et, en un tel cas, toutes les autres stipulations continueront de s'appliquer comme si la stipulation invalide ou invalidée n'avait jamais existé.

19.6 Le défaut de prendre immédiatement des procédures pour assurer le respect de dispositions contenues à la présente déclaration de copropriété et ses amendements ne constituera pas une renonciation.

19.7 Au cas où la présente déclaration contiendrait des dispositions non conformes à la loi, cette dernière prévaudra; au cas où il y aurait conflit entre certaines stipulations contenues dans la présente déclaration et dans toute déclaration amendée, les stipulations énoncées à la déclaration amendée la plus récente prévaudront.

19.8 Tout avis exigible en vertu de la présente déclaration sera valablement signifié s'il est remis personnellement à la partie destinataire, à toute personne raisonnable de sa famille ou à son préposé, contre récépissé; il peut aussi être envoyé par courrier ordinaire à moins de stipulation contraire dans la présente déclaration, à tout copropriétaire à l'adresse inscrite ou à toute autre adresse qui pourrait être indiquée aux administrateurs par le copropriétaire; tel avis devra aussi être remis à chaque détenteur de votes. Tout copropriétaire ou créancier hypothécaire pourra changer son adresse en donnant un avis aux administrateurs de la façon ci-haut indiquée.

19.9 Cette déclaration prendra effet à compter de son enregistrement.

19.10 Pour les fins de la présente déclara-

ration, les préambules en font partie 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 leur 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.

19.11 Nonobstant l'enregistrement de la présente déclaration, le comparant pourra faire terminer la construction des parties communes et/ou exclusives selon les plans et devis ci-haut mentionnés. A cet effet, les ayants-droit du déclarant auront également accès, à toute heure raisonnable et si nécessaire, aux parties communes et même aux parties exclusives déjà vendues, ceci pour parachever les travaux de finition de l'immeuble.

19.12 Tant que le comparant n'aura pas vendu toutes les fractions de la copropriété qui lui appartiennent, il pourra utiliser les parties exclusives non vendues et les parties communes à sa guise, afficher à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et le faire visiter, le tout sans nuire aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

19.13 Pour la période à courir entre la date d'enregistrement de la présente déclaration et la date de la première assemblée générale annuelle des copropriétaires en mil neuf cent quatre-vingt-cinq (1985), 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 un droit d'action directement contre le déclarant pour récupérer tous tels déficits.

DONT ACTE FAIT ET PASSE à Québec,  
sous le numéro dix mille neuf cent vingt et un (10,921)  
des minutes du notaire soussigné.

EN FOI DE QUOI, le déclarant et  
lesdits intervenants signent avec et en présence du  
notaire soussigné, lecture faite.

" SIGNE " LES CONSTRUCTIONS R. JACQUES  
ET D. PERREAULT INC.  
Par: RENAUD JACQUES

" SIGNE " CAISSE POPULAIRE DE STE-URSULE  
Par: ANDRE CHAMPAGNE

" SIGNE " CLAUDE ROBITAILLE, Notaire

COPIE CONFORME à la minute demeurée en mon étude.

