
**Déclaration de copropriété
de la
Société immobilière du Cours LeRoyeur inc.**

**Lot numéro 179 Cadastre Quartier Centre
14 octobre 1977**

Amendée le 3 octobre 1984

Cours LeRoyeur - Phase I

Table des matières
Déclaration de copropriété
Société immobilière du Cours LeRoyer inc.
Lot numéro 179 Cadastre Quartier Centre

	DÉSIGNATION (comparution)	1
1.	ÉTABLISSEMENT DE COPROPRIÉTÉ	1
2.	DÉSIGNATIONS	1
2.1	PARTIES EXCLUSIVES (unités de logement)	1
2.2	PARTIES EXCLUSIVES (unités de commerces et de bureaux)	2
2.3	PARTIES COMMUNES	2
2.4	PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES	3
3.	PARTICIPATION DES COPROPRIÉTAIRES	3
3.1	POURCENTAGE DE LA PROPRIÉTÉ INDIVISE DES PARTIES COMMUNES	3
3.2	POURCENTAGE DE LA CONTRIBUTION DES PROPRIÉTAIRES AUX DÉPENSES COMMUNES	3
4.	VOTE	4
5.	TABLEAU	4
6.	USAGE DES PARTIES EXCLUSIVES	5
6.1	USAGES PERMIS	5
6.2	DÉFENSE DE LOUER DES CHAMBRES	5
6.3	ANIMAUX	5
6.4	NE PAS TROUBLER NI ENDOMMAGER	5
6.5	UNIFORMITÉ DANS LA DÉCORATION DE L'ÉDIFICE	5
6.6	PAS D'ANTENNES EXTÉRIEURES	6
6.7	AFFICHES	6
6.8	PAS D'OPPOSITION AUX RÉPARATIONS	6
6.9	RESPONSABILITÉ	6
6.10	TRANSFORMATIONS	6
6.11	DÉFENSE D'ACCROÎTRE LE RISQUE D'INCENDIE	6
6.12	PAS D'ANNULATION D'ASSURANCE OU D'AUGMENTATION	6
6.13	RESPECT DES LOIS	6
6.14	RESPECT DES CLAUSES HYPOTHÉCAIRES	6
6.15	ENGAGEMENT DES LOCATAIRES	6
6.16	AFFAISSEMENT DES STRUCTURES	6
6.17	VOIES D'ENTRÉE	6
6.18	AUCUNE DÉCORATION EXTÉRIEURE	7
6.19	USAGE DES RENVOIS D'EAU	7
6.20	DROIT DE PÉNÉTRER	7
6.21	PAS DE MATIÈRES INFLAMMABLES OU EXPLOSIVES	7
6.22	FERMETURE DES FENÊTRES	7
6.23	ENTRETIEN DES PARTIES EXCLUSIVES	7
6.24	REBORDS DES FENÊTRES	7
6.25	RÈGLE GÉNÉRALE	7
7.	USAGE DES PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES	7
7.1	OCCUPANTS DES UNITÉS DE LOGEMENT	7
7.2	FENÊTRES ET PORTES	7
7.3	DÉPÔT DE RANGEMENT	7
8.	USAGE DES PARTIES COMMUNES	7

9.	ENTRETIEN ET RÉPARATION DES TUYAUX, CANALISATIONS ÉLECTRIQUES ET PLAFONDS	8
9.1	TUYAUX	8
9.2	CANALISATIONS ÉLECTRIQUES	8
9.3	PLAFONDS	8
10.	ADMINISTRATEURS	8
10.1	NOMINATION	8
10.2	POUVOIRS ET DEVOIRS DES ADMINISTRATEURS	9
11.	ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES	12
11.1	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ANNUELLES	12
11.2	ASSEMBLÉES SPÉCIALES DES COPROPRIÉTAIRES	13
11.3	QUORUM	13
11.4	VOTATION, PROCURATIONS ET EXIGENCES MINIMUM DE VOTATION	13
11.5	ABSENCE DES OFFICIERS À L'ASSEMBLÉE	15
11.6	PROCÈS-VERBAUX REMIS AU PREMIER CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE	15
12.	OFFICIERS	15
12.1	ÉLECTIONS	15
12.2	QUALIFICATIONS	15
12.3	FONCTIONS	15
13.	DÉPENSES COMMUNES	15
13.1	CONTRIBUTION AUX DÉPENSES COMMUNES	15
13.2	DÉFINITION DES DÉPENSES COMMUNES	15
13.3	ADMINISTRATION FISCALE	16
13.4	DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES	17
13.5	DÉFAUT DE PAIEMENT DES COTISATIONS	17
14.	ASSURANCES	17
14.1	PAR LES ADMINISTRATEURS	17
14.2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	18
14.3	DÉBOURSÉ DU PRODUIT DE L'ASSURANCE	19
14.4	ASSURANCE PAR UN COPROPRIÉTAIRE	19
15.	INDEMNISATION RÉCIPROQUE	20
15.1	PAR LES COPROPRIÉTAIRES	20
15.2	PAR LES ADMINISTRATEURS	20
16.	PERTES OU DOMMAGES	20
16.1	OBTENTION DE SOUMISSIONS	20
16.2	PROCÉDURES ET DÉFINITIONS DE "PERTE" ET "DESTRUCTION TOTALE ET PARTIELLE"	20
17.	CESSATION	21
17.1	CESSATION EN CAS DE DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE	21
17.2	CESSATION PAR CONSENTEMENT UNANIME	21
17.3	CONVENTION AVEC LES ADMINISTRATEURS EN CAS DE CESSATION	21
17.4	RÈGLEMENTS APPLICABLES À LA CESSATION	21
18.	MATIÈRES GÉNÉRALES	21
18.1	DROITS D'ENTRÉE	21
18.2	RESPECT DE LA DÉCLARATION ET DES RÈGLEMENTS ET ORDONNANCES	21
18.3	INVALIDITÉ DE STIPULATIONS SPÉCIFIQUES	22
18.4	PAS DE RENONCIATION	22
18.5	EN CAS DE CONFLIT DES DISPOSITIONS	22
18.6	INTERPRÉTATION	22
18.7	PARACHÈVEMENT DE LA PROPRIÉTÉ	22
18.8	CHOIX DE LA LANGUE	22

CE QUATORZIÈME JOUR D'OCTOBRE EN L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-DIX-SEPT.

DEVANT Me MORTIMER DOLMAN, soussigné Notaire pour la Province de Québec, exerçant en la Cité de Montréal,

A COMPARU :

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU COURS LE ROYER INC., une corporation légalement constituée, ayant son siège social et principale place d'affaires en la Cité de Montréal, Province de Québec, agissant et représentée aux présentes par MAURICE DESNOYERS, son Président, et CLAUDE GAGNON, son Vice-Président, tous deux dûment autorisés aux fins des présentes par et en vertu d'une Résolution du Conseil d'Administration de ladite corporation, adoptée à une Assemblée dudit Conseil d'Administration tenue le troisième jour d'octobre mil neuf cent soixante-dix-sept, dont copie certifiée de ladite Résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les mandataires susdits avec et en présence du Notaire soussigné;

CI-APRÈS APPELÉE LA « DÉCLARANTE »

LAQUELLE A DÉCLARÉ AU NOTAIRE SOUSSIGNÉ CE QUI SUIT, SAVOIR :

La Déclarante est propriétaire de l'immeuble suivant, savoir:

DÉSIGNATION

Le lot numéro CENT SOIXANTE-DIX-NEUF(179) aux Plan et Livre de Renvoi Officiels du Quartier Centre de la Cité de Montréal.

La Déclarante garantit qu'elle est propriétaire du bâtiment et autres améliorations érigés sur ledit terrain, lesquels ont été subdivisés et dont les numéros de lot sont désignés dans les sections 2.1.1, 2.2.1 et 2.3.1 ci-dessous.

Que ladite Déclarante entend et a l'intention de diviser ce projet en un projet de copropriété conformément aux Articles 441b et ss. du Code Civil de la Province de Québec, afin que la propriété soit régie par lesdits Articles et par la présente Déclaration; et de vendre et céder cet immeuble à différents acquéreurs, conformément aux conventions, conditions et restrictions établies par les présentes et qui devront être observées et respectées. Et, de plus, la Déclarante a l'intention de faire en sorte que la destination de l'immeuble soit partiellement à des fins résidentielles et partiellement à des fins de commerces et de bureaux.

C'EST POURQUOI, JE, SOUSSIGNÉ NOTAIRE, FAIS FOI DES PRÉSENTES COMME SUIT :

1. ÉTABLISSEMENT DE COPROPRIÉTÉ

La Déclarante établit par les présentes la propriété plus amplement désignée ci-dessus en un projet de copropriété, le tout en conformité aux Articles 441b et ss. du Code Civil de la Province de Québec, et des dispositions de cette Déclaration. La destination de cet immeuble sera partiellement à des fins résidentielles et partiellement à des fins de commerces et de bureaux. La partie des commerces et bureaux peut être utilisée comme bureaux, magasins de détail, place d'affaires, pour des fins commerciales et/ou professionnelles, pourvu que le tout soit permis par les Règlements municipaux ou pour tout autre objet permis par la Loi.

L'emplacement ci-dessus mentionné n'est pas sujet aux dispositions de l'Article 16 de la Loi 78 de l'Assemblée Nationale du Québec, Première Session de la Vingt-et-unième Législature, sanctionnée le vingt-trois décembre mil neuf cent soixante-seize, car il s'agit d'un entrepôt industriel vacant et sans baux dont la Déclarante effectue la conversion en le présent projet de copropriété.

2. DÉSIGNATIONS

2.1 PARTIES EXCLUSIVES (unités de logement)

2.1.1 Désignation : Les parties exclusives (qui sont désignées également comme étant unités de logement) devront être et sont, par les présentes, désignées comme suit, savoir:

Lots numéros CENT UN, CENT DEUX, CENT TROIS, CENT QUATRE, CENT CINQ, CENT SIX, CENT SEPT, CENT HUIT, CENT NEUF, CENT DIX, 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, 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, QUATRE CENT UN, QUATRE CENT DEUX, QUATRE CENT TROIS, QUATRE CENT QUATRE, QUATRE CENT CINQ, QUATRE CENT SIX, QUATRE CENT SEPT, et QUATRE CENT HUIT, TOUS DU LOT ORIGINAIRE NUMÉRO CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (179 - 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, et 408) tous aux Plan et Livre de Renvoi Officiels du Quartier Centre de la Cité de Montréal.

2.1.2 Bornes : Les parties exclusives (unités de logement) ci-haut mentionnées devront être bornées comme suit :

2.1.2.1 Horizontalement, au-dessous, par la surface supérieure du plancher de béton. La totalité du plancher de béton est commune.

Au-dessus, par le parement des plafonds de madriers en bois, mais n'incluant pas les poutres et solives exposées. La totalité de la surface des madriers en bois, les poutres et solives exposées sont communes. À l'exception des lots subdivisés numéros quatre cent sept et quatre cent huit dudit lot originaire (179 - 407 et 408) bornées par la face inférieure du recouvrement de placoplâtre, lequel fait partie de la portion commune.

2.1.2.2 Verticalement, comme suit : les murs où le placoplâtre est utilisé sont bornés par la face extérieure du placoplâtre. La totalité de celui-ci est exclusive.

Les murs mitoyens où le placoplâtre n'est pas utilisé sont bornés par la finition de la maçonnerie.

La totalité de la maçonnerie est commune.

2.1.3 Les terrasses font partie des parties exclusives : Là où il y a une terrasse comprise dans la partie exclusive, telle terrasse attachée à telle partie exclusive (unité de logement) fait partie de cette partie exclusive (unité de logement) et les limites entre les terrasses contiguës peuvent être une clôture en bois.

2.1.4 Parties intérieures comprises : Sans limiter la généralité de ce qui précède, les parties exclusives des unités de logement ci-haut mentionnées comprennent les cloisons intérieures et leurs portes, les canalisations électriques intérieures et, en général, tous les revêtements intérieurs (excepté les plafonds de madrier en bois et les poutres et solives exposées, dont l'apparence et l'entretien extérieurs desquels sont la responsabilité du propriétaire de l'unité exclusive même si ceux-ci sont communs) et tout ce qui est compris à l'intérieur des locaux. La présente énumération sert uniquement d'illustration et n'est pas de nature limitative.

2.2 PARTIES EXCLUSIVES (unités de commerces et de bureaux)

2.2.1 Désignation : Les parties exclusives qui sont parfois désignées ci-après comme étant "les unités de commerces et bureaux" ou "les unités de commerces ou bureaux" (unités de commerce et bureaux) devront être et sont, par les présentes, désignées comme suit, savoir :

Lots numéros A Zéro un, A Zéro deux, A Zéro trois, A Zéro quatre, A Zéro cinq, A Zéro six, A Zéro sept, R Zéro un, R Zéro deux, R Zéro trois, R Zéro quatre, R Zéro cinq, R Zéro six, R Zéro sept, R Zéro huit et R Zéro neuf, tous du lot originaire numéro CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (179-A01, A02, A03, A04, A05, A06, A07, R01, R02, R03, R04, R05, R06, R07, R08 et R09) aux Plan et Livre de Renvoi Officiels du Quartier Centre de la Cité de Montréal.

2.2.2 Bornes : Les parties exclusives (unités de commerce et bureaux) ci-haut mentionnées devront être bornées de la même manière que ci-haut mentionnée pour les parties exclusives (unités de logement).

2.2.3 Parties intérieures comprises : Sans limiter la généralité de ce qui précède, les éléments qui sont compris dans les parties exclusives (unités de commerce et bureaux) sont les cloisons intérieures et leurs portes, les canalisations électriques intérieures et, en général, tous les revêtements intérieurs (excepté les plafonds de madrier en bois et les poutres et solives exposées, dont l'apparence extérieure et leur entretien sont la responsabilité du propriétaire de l'unité exclusive, même si ceux-ci sont communs) et tout ce qui est compris à l'intérieur des locaux. La présente énumération sert uniquement d'illustration et n'est pas de nature limitative.

2.3 PARTIES COMMUNES

2.3.1 Désignation : Les parties communes devront être et sont, par les présentes, désignées comme suit :

Lots numéros UN et DEUX du Lot originaire numéro CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (179-1 et 2) aux Plan et Livre de Renvoi Officiels du Quartier Centre de la Cité de Montréal.

2.3.1.1 Création de servitudes : Nonobstant toutes dispositions à ce contraire aux présentes, la Déclarante, comme propriétaire de l'immeuble adjacent connu comme étant le Lot numéro cent quatre-vingt (180) dudit Cadastre (ou tout propriétaire subséquent dudit Lot numéro cent quatre-vingt (180), à qui la Déclarante aura transporté ses droits en vertu de cette section), aura le droit de requérir, et les administrateurs du projet visé par la présente Déclaration de copropriété alors en fonctions, seront tenus d'exécuter, une ou des servitudes réciproques de droits d'usage et de passage en faveur de chacun des immeubles formant les Lots originaires numéros cent soixante-dix-neuf et cent quatre-vingt (179 - 180) sur les portions communes de l'autre desdites propriétés, et ce pour les fins suivantes, savoir :

De permettre aux propriétaires dudit Lot numéro cent quatre-vingt (180) de démolir parties des murs entre les deux (2) bâtisses, à chaque étage, y compris le sous-sol, afin d'établir des ouvertures et/ou des portes servant à :

- a) pénétrer dans une galerie éventuelle pouvant être créée sur ledit Lot numéro 180 et menant de la rue de Brésoles à la rue Le Royer, aux niveaux du rez-de-chaussée et du sous-sol; et/ou
- b) donner accès aux ascenseurs, escaliers, portes d'entrée et portes de sortie, par les corridors ou vestibules et halls du présent projet jusqu'aux corridors et escaliers des deux projets, tel que le tout existe présentement ou pourra exister, ainsi que donner accès à toutes autres parties communes ou facilités communes dans les deux projets, pourvu que tel accès sera de partie commune à partie commune, sans traverser quelque partie exclusive que ce soit.

Dans le cas où telles servitudes étaient requises et exécutées, ces dernières stipuleront également que les propriétaires de fractions exclusives de l'un des projets auront le droit de se servir des facilités communes et services communs de l'autre projet comme si les deux projets n'en formaient qu'un seul.

Dans le cas où telles servitudes étaient requises et exécutées, ces dernières devront stipuler de plus que les dépenses communes pour les portions communes et services communs ainsi partagés seront réparées et attribuées comme suit, savoir :

- i) 5/11 audit Lot numéro 179; et,
- ii) 6/11 audit Lot numéro 180.

- 2.3.2 Inclusions dans les parties communes** - Le Lot numéro 179 - 1 comprend le terrain au niveau et en-dessous du sol ainsi que l'air entourant l'immeuble et le Lot numéro 179 - 2 comprend toutes les parties communes intérieures ou construites.
- Sans limiter la généralité de ce qui précède, sont inclus dans les parties communes :
- 2.3.2.1 Salles des machines;**
 - 2.3.2.2 Bureau du gérant;**
 - 2.3.2.3 Pièces pour ordures;**
 - 2.3.2.4 Buanderies;**
 - 2.3.2.5 Foyers, corridors, escaliers, passages et vestibules;**
 - 2.3.2.6 Ascenseurs (2);**
 - 2.3.2.7 Salles des transformateurs;**
 - 2.3.2.8 Dépôts;**
 - 2.3.2.9 Effets mobiliers** - tous meubles et effets mobiliers nécessaires à l'usage, à l'entretien et au fonctionnement des parties communes et qui seront achetés par les administrateurs.
 - 2.3.2.10 Les extincteurs automatiques et les appareils de détection;**
 - 2.3.2.11 Une pièce pour l'équipement téléphonique;**
 - 2.3.2.12 Toilettes au sous-sol;**
 - 2.3.2.13 Éléments généraux communs :** Les éléments généraux communs soit le lot numéro un dudit lot originaire numéro cent soixante-dix-neuf (179 - 1) et le lot numéro deux dudit lot originaire numéro cent soixante-dix-neuf (179 - 2) dudit Cadastre, ou l'un ou l'autre, constituent la totalité du projet, à l'exception des unités exclusives et comprennent :
 - 2.3.2.13.1 la propriété;**
 - 2.3.2.13.2 tous les éléments de la structure,** y compris (mais sans limitation) les fondations, colonnes, poutres, poutrelles, murs principaux, toits, halls, corridors, foyers, escaliers et puits d'escaliers, escaliers de secours, entrées et sorties de tel bâtiment ou bâtiments, murs mitoyens entre les parties exclusives comprises dans les bornes ci-dessus mentionnées, cheminées, conduits de chaleur et de fumée;
 - 2.3.2.13.3 sous-sols** (à l'exception de ceux qui ont été subdivisés en parties exclusives) espaces verts ou espaces découverts, cours, jardins, trottoirs et passages, espaces de stationnement et espaces de rangement (à l'exception de ceux situés dans une partie exclusive);
 - 2.3.2.13.4 les installations de services centraux** tels que énergie, éclairage, gaz, eau chaude et froide, chauffage, réfrigération, air climatisé central (s'il y a lieu), enlèvement des ordures, incinération, extincteurs automatiques et appareils de détection ainsi que les autres services publics (comprennant tous les tuyaux, gaines, conduits, fils, câbles et autres conduits utilisés pour ces objets, qu'ils soient situés dans des parties communes ou à l'intérieur des unités (sujets aux définitions plus précises données ailleurs dans les présentes);
 - 2.3.2.13.5 les ascenseurs, réservoirs, pompes, moteurs, ventilateurs, compresseurs, conduits en général, tous appareils et installations qui sont pour l'usage commun;**
 - 2.3.2.13.6 les services communs et commerciaux** qui pourraient être prévus dans la présente Déclaration; et,
 - 2.3.2.13.7 toutes les autres parties de la propriété** qui seraient nécessaires ou utiles à son entretien et à sa conservation et sécurité et dont l'usage serait normalement commun.
- Nonobstant les descriptions et énumérations données des parties communes, les parties communes comprennent tout terrain, y compris l'air au-dessus et la terre en-dessous, et toutes parties de la propriété et du bâtiment non situées dans une partie exclusive.
- 2.4 PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES**
- 2.4.1 Désignation :** Les parties suivantes seront parties communes réservées seulement à l'usage des parties exclusives (unités de logement) :
- 2.4.1.1 Boîtes aux lettres;**
 - 2.4.1.2 Buanderies;**
 - 2.4.1.3 Dépôts;**
 - 2.4.1.4 Foyer;**
 - 2.4.1.5 Ascenseurs;**
 - 2.4.1.6 Corridors ne conduisant pas aux aires de commerces et bureaux;**
 - 2.4.2 Portes, balcons, balustrades et fenêtres;** toutes portes, balcons, balustrades et fenêtres situés dans les murs constituant le périmètre de toute unité de logement ou unité de commerces et bureaux, seront à l'usage exclusif du propriétaire de ces unités de logement ou unités de commerces et bureaux.
- 3. PARTICIPATION DES COPROPRIÉTAIRES**
- 3.1 Pourcentage de la propriété indivise des parties communes**
- Le propriétaire de chaque unité exclusive a un droit de propriété indivis dans les parties communes; le pourcentage de ce droit pour chaque partie exclusive est établi conformément au tableau de la section 5 des présentes.
- 3.2 Pourcentage de la contribution des propriétaires aux dépenses communes**
- Le propriétaire de chaque unité exclusive est tenu de contribuer à toutes les dépenses découlant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble et, particulièrement, aux coûts des conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et aux dépenses encourues par l'opération des services communs; le pourcentage de ces frais pour chaque partie exclusive est établi conformément au Tableau de la section 5 des présentes.

4. VOTE

À toutes assemblée des copropriétaires, chaque copropriétaire aura droit à un nombre de votes proportionnel à la valeur relative à sa fraction, le tout tel qu'établi plus amplement au Tableau de la section 5 des présentes.

5. TABLEAU

PORTION EXCLUSIVE NUMÉRO	POURCENTAGE DE LA PROPRIÉTÉ INDIVISE DES PARTIES COMMUNES	POURCENTAGE DE LA CONTRIBUTION DU PROPRIÉTAIRE AUX DÉPENSES COMMUNES	NOMBRE DE VOTES
179 - A01	1.33	1.33	1
179 - A02	1.33	1.33	1
179 - A03	1.83	1.83	2
179 - A04	2.00	2.00	2
179 - A05	1.50	1.50	2
179 - A06	1.83	1.83	2
179 - A07	1.00	1.00	1
179 - R01	1.50	1.50	2
179 - R02	1.83	1.83	2
179 - R03	1.83	1.83	2
179 - R04	2.17	2.17	2
179 - R05	1.83	1.83	2
179 - R06	1.62	1.62	2
179 - R07	2.00	2.00	2
179 - R08	1.50	1.50	2
179 - R09	1.50	1.50	2
179 - 101	2.33	2.33	2
179 - 102	2.00	2.00	2
179 - 103	1.67	1.67	2
179 - 104	1.67	1.67	2
179 - 105	1.67	1.67	2
179 - 106	1.67	1.67	2
179 - 107	1.67	1.67	2
179 - 108	1.67	1.67	2
179 - 109	1.67	1.67	2
179 - 110	1.67	1.67	2
179 - 201	2.33	2.33	2
179 - 202	2.00	2.00	2
179 - 203	1.67	1.67	2
179 - 204	1.67	1.67	2
179 - 205	1.67	1.67	2
179 - 206	1.67	1.67	2
179 - 207	1.67	1.67	2
179 - 208	1.67	1.67	2
179 - 209	1.67	1.67	2
179 - 210	1.67	1.67	2
179 - 301	2.33	2.33	2
179 - 302	2.00	2.00	2
179 - 303	1.67	1.67	2
179 - 304	1.67	1.67	2
179 - 305	1.67	1.67	2
179 - 306	1.67	1.67	2
179 - 307	1.67	1.67	2
179 - 308	1.67	1.67	2
179 - 309	1.67	1.67	2

5. **TABLEAU (suite)**

PORTION EXCLUSIVE NUMÉRO	POURCENTAGE DE LA PROPRIÉTÉ INDIVISE DES PARTIES COMMUNES	POURCENTAGE DE LA CONTRIBUTION DU PROPRIÉTAIRE AUX DÉPENSES COMMUNES	NOMBRE DE VOTES
179 - 310	1.67	1.67	2
179 - 401	2.33	2.33	2
179 - 402	2.00	2.00	2
179 - 403	2.50	2.50	3
179 - 404	2.67	2.67	3
179 - 405	2.50	2.50	3
179 - 406	2.67	2.67	3
179 - 407	2.83	2.83	3
179 - 408	2.83	2.83	3

6. **USAGE DES PARTIES EXCLUSIVES**

CETTE SECTION S'APPLIQUERA AUX PARTIES EXCLUSIVES (UNITÉS DE LOGEMENT ET UNITÉS DE COMMERCE ET BUREAUX) MUTATIS MUTANDIS.

Chaque propriétaire d'une unité de logement aura le droit d'en jouir, comme il l'entend, comme demeure unifamiliale et le propriétaire d'une unité de commerces ou bureaux aura le droit de jouir comme il l'entend, de sa partie exclusive pourvu que ce soit conformément aux règlements municipaux et autres législations gouvernementales, à condition de ne pas gêner les droits des autres copropriétaires et de ne rien faire pour compromettre la destination du projet et, particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque propriétaire devra occuper et se servir de son unité de logement ou unité de commerces et de bureaux en conformité avec les restrictions et stipulations suivantes, savoir :

6.1 **USAGES PERMIS**

6.1.1 **Unités de logement :** Les unités de logement sont destinées à une seule famille. Elles ne serviront pas à l'exercice d'une profession ou à une entreprise commerciale ou d'affaires à condition, toutefois, que ces restrictions n'empêcheront pas la Déclarante d'utiliser des parties exclusives comme modèles ou témoins aux fins d'inspection et de vente et d'y maintenir des exhibits et des enseignes et d'utiliser le bureau du gérant pour fins de vente et de location, et d'user de tout service qui serait, à la discrétion de la Déclarante, raisonnablement nécessaire à la vente et à la location, jusqu'à ce que toutes les parties exclusives soient vendues par la Déclarante.

6.1.2 **Unités pour les commerces ou les bureaux**

Les unités de commerces ou de bureaux pourront être utilisées à des fins de bureaux, de magasins de détail, place d'affaires et pour des fins commerciales et professionnelles, pourvu que ces activités soient permises par les Règlements municipaux ainsi que pour toute autre fin permise par la Loi.

6.2 **DÉFENSE DE LOUER DES CHAMBRES**

Il sera défendu de convertir les unités de logement en chambres meublées pour les louer à des individus ou en général de louer des chambres, ou de louer à des chambreurs, ou de louer partie seulement des unités de logement. Mais rien aux présentes ne restreint le droit d'un propriétaire de louer la totalité de sa partie.

Le propriétaire d'une unité de commerce ou de bureaux aura le droit de louer son espace en tout ou en partie.

6.3 **ANIMAUX**

Aucun animal méchant, malodorant, malpropre ou bruyant ne pourra être gardé dans le projet.

6.4 **NE PAS TROUBLER NI ENDOMMAGER**

Un propriétaire ne peut se servir de sa partie de façon à troubler la jouissance paisible de son voisin et, sans limiter ce qui précède, un propriétaire ne peut pas effectuer ou faire faire des travaux avec ou sans machinerie ou outils, de quelque nature que ce soit, qui soient de nature à affaiblir, endommager ou troubler la structure de l'édifice ou à déranger les voisins.

6.5 **UNIFORMITÉ DANS LA DÉCORATION DE L'ÉDIFICE**

Les portes d'entrées des parties exclusives, les fenêtres, les surfaces extérieures peintes et, en général, tous les éléments extérieurs qui contribuent à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent pas être modifiés sans l'autorisation des administrateurs même s'il s'agit de parties communes réservées.

Nonobstant ce qui précède, le propriétaire d'une unité de commerces et bureaux ou ses locataires pourront poser des enseignes sur leurs fenêtres et sur leurs portes, pourvu que ces enseignes soient d'aspect propre et conservateur et que leur taille et leur conception soient approuvées par les administrateurs, dont l'approbation ne pourra être refusée déraisonnablement.

- 6.6 PAS D'ANTENNES EXTÉRIEURES**
Il n'est pas permis à un propriétaire d'installer à l'extérieur une antenne de radio et de télévision.
- 6.7 AFFICHES**
(Amendé lors de l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires de la Phase I du Cours LeRoyer tenue le 3 octobre 1984)
Il n'est pas permis de poser sur l'édifice des enseignes, panneaux, lanternes et pancartes, sauf ce qui est prévu ci-dessus.
- 6.8 PAS D'OPPOSITION AUX RÉPARATIONS**
Aucun copropriétaire ne pourra s'opposer à l'exécution de travaux de réparation ou d'entretien nécessaires à l'immeuble, même à l'intérieur des parties exclusives.
- 6.9 RESPONSABILITÉ**
Chaque copropriétaire individuel sera responsable envers les autres copropriétaires des dommages causés par sa faute ou sa négligence ou celle de ses employés, sa famille, ses invités, ses clients, ses locataires ou tout autre occupant de sa partie exclusive, ou par l'usage d'une chose lui appartenant ou pour laquelle il est également responsable.
- 6.10 TRANSFORMATIONS**
Chaque propriétaire peut, à son gré, transformer l'aménagement intérieur de sa partie exclusive, mais il doit d'abord soumettre ses plans aux administrateurs trente (30) jours avant le début des travaux. Si, dans l'opinion des administrateurs, les travaux prévus pouvaient causer des dommages soit à une autre partie exclusive, soit à une partie commune, ils peuvent alors exiger que les travaux soient faits sous la surveillance d'un architecte choisi par eux; les honoraires duquel seront à la charge du propriétaire intéressé. En outre, les administrateurs ne refuseront pas l'approbation de ces plans à moins que les transformations ou réparations proposées ou la manière d'y procéder, soient susceptibles d'endommager ou de détériorer toute autre unité ou les parties communes ou d'en diminuer la valeur. Nonobstant ce qui précède, la Déclarante et/ou tout propriétaire futur de toute unité de commerce ou de bureau peut modifier, comme il l'entend, l'aménagement intérieur de sa partie, sans l'approbation des administrateurs, pourvu qu'il n'affecte pas la charpente ou les espaces communs. De plus, la Déclarante peut modifier, comme elle l'entend, l'aménagement intérieur de toute partie exclusive qui lui appartienne, sans le consentement des administrateurs.
- 6.11 DÉFENSE D'ACCROÎTRE LE RISQUE D'INCENDIE**
Dans les parties exclusives, il ne sera pas permis de faire quoi que ce soit ni d'apporter ou ni de garder quoi que ce soit qui entraînerait une augmentation des risques d'incendie ou des taux d'assurance-feu sur la propriété ou une partie d'icelle, ou sur les biens meubles à l'intérieur d'aucune partie exclusive.
- 6.12 PAS D'ANNULATION D'ASSURANCE OU D'AUGMENTATION**
Personne ne devra occuper ou se servir d'une partie exclusive de manière à provoquer l'annulation de toute police d'assurance dont il est fait mention dans la présente Déclaration ou d'être la cause d'une augmentation des primes.
- 6.13 RESPECT DES LOIS**
Le propriétaire de chaque partie exclusive exigera de tous les résidents, locataires, visiteurs, invités, employés ou autres personnes venant dans sa partie exclusive, qu'ils respectent et il respectera lui-même les exigences pertinentes de la Loi, de la présente Déclaration et des règlements et ordonnances faits en vertu des présentes.
- 6.14 RESPECT DES CLAUSES HYPOTHÉCAIRES**
Tant qu'une partie exclusive est grevée d'une première hypothèque, son occupation et son usage seront sujets, à tous égards, aux termes et conditions de cette hypothèque jusqu'au paiement complet et libération de telle hypothèque.
- 6.15 ENGAGEMENT DES LOCATAIRES**
Un propriétaire ne louera pas sa partie à moins que le locataire ne remette aux administrateurs, avant d'entrer en possession des lieux, un engagement signé par lui à l'effet suivant:
«Je, _____ garantis que moi-même, toutes les personnes résidant avec moi et mes invités éventuels et/ou mes employés ou toutes autres personnes faisant usage de la partie exclusive louée par moi, et des parties communes, respecteront les dispositions de la Loi, de la Déclaration, y compris les règlements et ordonnances, et tous autres règlements et instructions des administrateurs pour la durée de mon occupation.»
Tout propriétaire qui loue sa partie ne sera pas libéré par l'engagement précité du locataire d'aucune de ses obligations relatives à sa partie et il sera conjointement et solidairement responsable avec son locataire de l'exécution de ces obligations.
- 6.16 AFFAISSEMENT DES STRUCTURES**
Aucun des droits et obligations des copropriétaires créés par les présentes ou par la Loi, ne sera en aucune façon modifié par des empiètements résultant de l'affaissement normal ou du déplacement normal des structures.
- 6.17 VOIES D'ENTRÉE**
Les voies d'entrée en avant des parties exclusives ne seront pas obstruées ou utilisées pour d'autres fins que pour entrer dans les parties exclusives et en sortir.

6.18	AUCUNE DÉCORATION EXTÉRIEURE L'extérieur de toute partie exclusive ne sera pas décoré, peint ou modifié par aucun propriétaire de quelque façon que ce soit, sans le consentement préalable des administrateurs, sauf tel que prévu ci-dessus.	6.25	RÈGLE GÉNÉRALE En règle générale et sans porter préjudice et sujet aux présentes, le propriétaire de toute partie devra l'utiliser en bon père de famille, de façon raisonnable, suivant les dispositions de la Loi, de la présente Déclaration et des règlements et ordonnances adoptés sous son empire et sans nuire aux droits des autres propriétaires.
6.19	USAGE DES RENVOIS D'EAU Les cabinets d'aisance et autres appareils à eau dans l'édifice serviront uniquement aux fins pour lesquelles ils ont été construits; on n'y jettera pas de balayures, de déchets, de chiffons, de papier, de cendres ou autres objets. Tous dommages causés par une utilisation interdite des cabinets d'aisance et appareils à eau seront à la charge du propriétaire de la partie exclusive duquel ils ont été causés. Les toilettes, les robinets et les éviers devront être maintenus en bon état et le propriétaire de ladite partie exclusive devra effectuer les réparations sans délai.	7.	USAGE DES PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES
6.20	DROIT DE PÉNÉTRER Les agents des administrateurs et tous entrepreneurs ou ouvriers autorisés par les administrateurs, peuvent à toute heure raisonnable de la journée, pour toute raison admise en vertu des dispositions de cette Déclaration, entrer dans toute partie exclusive. Sauf en cas d'urgence, ces entrées seront faites après accord avec le propriétaire. En cas d'urgence, on pourra pénétrer de force en tout temps.	7.1	OCCUPANTS DES UNITÉS DE LOGEMENT Sous réserve des dispositions de la Loi et de la présente Déclaration, seuls les occupants des unités de logement auront droit à l'usage des parties communes réservées, énumérées aux sections 2.4.1.1 à 2.4.1.6.
6.21	PAS DE MATIÈRES INFLAMMABLES OU EXPLOSIVES Aucun propriétaire ne se servira ou ne permettra qu'on apporte dans sa partie exclusive ou en aucun endroit dans les parties communes, des huiles ou liquides inflammables, telles que essence, kérosène, naphte ou benzine ou autres explosifs ou articles considérés particulièrement dangereux à la vie, la sécurité ou la propriété, sans obtenir dans chaque cas le consentement écrit des administrateurs.	7.2	FENÊTRES ET PORTES Quant aux fenêtres et portes (qui sont parties communes réservées), le propriétaire de la partie exclusive ayant l'usage exclusif des dites fenêtres et portes aura les obligations suivantes, savoir :
6.22	FERMETURE DES FENÊTRES Les propriétaires garderont toutes les fenêtres fermées lorsque cela est nécessaire pour éviter des dommages occasionnés par l'orage, la pluie, le gel ou la neige.	7.2.1	les garder propres;
6.23	ENTRETIEN DES PARTIES EXCLUSIVES Chaque propriétaire devra, à ses frais, conserver en bon état, réparer ou maintenir en état de propreté et d'hygiène, sa partie exclusive et l'équipement et les dépendances qui s'y rattachent et il devra faire toute la redécoration, toute la peinture et appliquer tout le vernis qui pourraient s'avérer nécessaires à la bonne apparence et au bon état de sa partie exclusive.	7.2.2	les garder toujours en bon état de fonctionnement;
6.24	REBORDS DES FENÊTRES Rien ne pourra être placé sur les rebords de fenêtres.	7.2.3	réparer tous dommages qu'elles subiraient;
		7.2.4	les remplacer quand besoin il y a.
		7.3	DÉPÔT DE RANGEMENT Chaque propriétaire d'une unité de logement aura pour son usage propre et exclusif l'usage d'un dépôt de rangement qui sera désigné par les administrateurs. L'entretien de ce dépôt de rangement sera assuré par les administrateurs. Ceux-ci pourront, de temps à autres, à leur entière discrétion, faire des changements raisonnables dans la localisation de ces dépôts de rangement.
		8.	USAGE DES PARTIES COMMUNES <i>(Amendé lors de l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires de la Phase I du Cours LeRoyer tenue le 3 octobre 1984)</i> Sous réserve des dispositions de la Loi, de cette Déclaration et de toutes règles et ordonnances, chaque propriétaire d'une partie exclusive a la jouissance et l'usage complets de toutes les parties communes à l'exception de ce qui est réservé par la présente Déclaration, le tout sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et en autant que des dispositions à ce contraire ne soient prévues aux présentes. Aucun propriétaire ou occupant d'autre partie ne peut obstruer le foyer, les entrées, les corridors, les escaliers, les ascenseurs, les passages ou autres parties communes du projet; il ne peut pas non plus permettre que de telles obstructions demeurent sur ces

parties communes. Les foyers, vestibules, entrées, aires publiques et escaliers ne pourront être utilisés que pour les traverser normalement.

Aucunes substances dangereuses, insalubres ou malodorantes ne seront introduites dans les parties communes.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dommages aux parties communes et de façon générale, de tout dommage découlant de l'usage abusif ou incompatible avec les fins des parties communes, qu'ils résultent de ses propres actes de commission ou d'omission, de ceux de sa famille, de ses locataires, de ses préposés, de ses invités ou de ses visiteurs.

On ne devra rien entreposer dans les parties communes sans le consentement préalable des administrateurs.

On ne devra pas transgresser les règlements relatifs à l'usage des parties communes.

Aucun copropriétaire n'aura accès, sans le consentement écrit des administrateurs, aux parties communes affectées de temps à autres aux services communs, à l'entreposage pour fins d'entretien de l'édifice, à l'opération de machines, aux bureaux du gérant, ou à toute autre partie commune utilisée pour le soin et l'entretien de la propriété. Aucun propriétaire ne devra décorer ou modifier l'extérieur de toute partie exclusive, de quelque façon que ce soit, sans le consentement préalable des administrateurs, à l'exception de ce qui est autrement prévu dans cette Déclaration.

9. ENTRETIEN ET RÉPARATION DES TUYAUX, CANALISATIONS ÉLECTRIQUES ET PLAFONDS

Nonobstant toutes les dispositions, clauses et conditions des présentes ou de la Loi, déterminant que les tuyaux et les canalisations électriques sont communs ou exclusifs, et nonobstant le passage de tuyaux exclusifs et de canalisations électriques exclusives dans les parties communes, ou le passage de tuyaux communs et de canalisations électriques communes dans les parties exclusives, la responsabilité de l'entretien, des réparations et des coûts s'y rattachant s'établira comme suit :

9.1 TUYAUX

9.1.1 Responsabilité des propriétaires :

Le propriétaire de chaque partie exclusive sera responsable de tous les tuyaux situés à l'intérieur de toute partie exclusive (à l'exception de ceux qui servent à plus d'une (1) partie exclusive) ainsi que de tous les tuyaux destinés à l'usage exclusif de cette partie exclusive, à partir de l'endroit où ces tuyaux rejoignent des tuyaux servant à cette partie exclusive en même temps qu'à une ou plusieurs autres parties exclusives.

9.1.2

Responsabilité des administrateurs :

Les administrateurs ont la responsabilité de tous les autres tuyaux.

9.2

CANALISATIONS ÉLECTRIQUES

9.2.1

Responsabilité des propriétaires :

Le propriétaire d'une partie exclusive a la responsabilité de toutes les canalisations et fils électriques à partir de leurs points de raccord au panneau installé dans la partie exclusive, c'est-à-dire toutes les canalisations servant à chaque partie exclusive à partir du panneau sus-mentionné, que ces canalisations électriques soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur de la partie exclusive; ou que ces canalisations électriques longent des murs communs ou des murs appartenant aux parties exclusives.

9.2.2

Responsabilité des administrateurs :

Les administrateurs ont la responsabilité de toutes les autres canalisations électriques.

9.3

PLAFONDS

Les plafonds sont faits de madriers de bois et de poutres et solives exposées. Les madriers, poutres et solives exposés sont communs. Nonobstant ce qui précède, chaque propriétaire est responsable de l'apparence et de leur condition extérieurs; les réparations de nature structurale seront à la charge des administrateurs comme dépenses communes.

10.

ADMINISTRATEURS

10.1

NOMINATION

10.1.1

Élections : À la première assemblée générale annuelle des copropriétaires, qui sera tenue dix (10) jours après l'enregistrement de cette Déclaration de Copropriété, trois (3) administrateurs seront élus à la majorité des voix des copropriétaires. Leur rémunération sera décidée à ladite assemblée par les copropriétaires. Leurs fonctions commenceront dès l'enregistrement de cette Déclaration et se termineront le premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit.

À l'assemblée générale annuelle à être tenue le premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit et à chaque assemblée générale annuelle subséquente, on élira toujours au moins trois (3) administrateurs. À chaque assemblée générale annuelle, les copropriétaires voteront sur le nombre d'administrateurs à être nommés, mais en aucun cas on devra élire moins de trois (3) administrateurs. Après que le nombre des administrateurs ait été établi comme ci-haut mentionné et que la mise en candidature ait été complétée, les candidats recevant le plus grand nombre de votes seront élus comme administrateurs.

10.1.2	<p>Qualifications La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne physique ou morale. Mari et femme ne pourront servir comme administrateurs ensemble et l'un ne pourra être administrateur tandis que l'autre est officier.</p>	10.1.9	<p>Rémunération Les pouvoirs et les devoirs des administrateurs commenceront à compter de la date de leur nomination ou élection. Les copropriétaires fixeront, de plus, aux assemblées générales annuelles, la rémunération à être payée aux administrateurs.</p>
10.1.3	<p>Terme À compter du premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit, aucun administrateur ne pourra être élu pour des termes de plus d'une (1) année. Cependant, rien n'empêche un administrateur d'être réélu à la fin de son terme ou de son renouvellement.</p>	10.2	<p>POUVOIRS ET DEVOIRS DES ADMINISTRATEURS Les administrateurs sont chargés de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes selon leur destination, et de toutes les mesures à prendre dans l'intérêt commun. De plus, les administrateurs sont tenus de préparer les budgets et de percevoir les contributions aux dépenses communes afin de maintenir l'équilibre financier et de fournir aux propriétaires les services définis par la Loi et la présente Déclaration. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les fonctions des administrateurs comportent :</p>
10.1.4	<p>Démission Même après avoir accepté la charge, un administrateur peut se retirer en tout temps sur un avis écrit de trente (30) jours au président des copropriétaires et aux autres administrateurs.</p>	10.2.1	<p>Assurances Prendre et maintenir en vigueur les assurances exigées en vertu de la section 14 concernant l'assurance, et faire tout ce qui est nécessaire afin de se conformer aux dispositions de la Loi et à la présente Déclaration en ce qui concerne les assurances.</p>
10.1.5	<p>Remplacement Advenant le refus d'un ou plusieurs administrateurs élus d'accepter la charge, ou advenant leur mort ou leur incapacité d'agir, leur démission ou toute autre circonstance faisant qu'il resterait moins de deux (2) administrateurs en fonction, des remplaçants devront être élus à une assemblée spéciale des copropriétaires, de sorte qu'il y ait toujours trois (3) administrateurs en fonction. Ceci ne s'applique qu'à partir du premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit. Si l'assemblée spéciale n'a pas procédé au remplacement des administrateurs défunts dans un délai de quatre (4) semaines de la date de vacance, un juge de la Cour Supérieure peut, sur requête de tout intéressé et après avis aux copropriétaires, nommer des administrateurs en remplacement de ceux qui manquent. Le paragraphe ci-dessus relatif à la nomination de nouveaux administrateurs ne s'appliquera qu'à partir du premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit seulement pourvu qu'il y ait au moins un administrateur en poste.</p>	10.2.2	<p>Engager et congédier Contrôler, gérer, diriger et administrer les parties communes au profit de tous les copropriétaires, et de tout le projet de copropriété, et maintenir, engager, congédier, payer à même les dépenses communes, tout le personnel requis, en tout temps, pour permettre d'accomplir promptement et efficacement leurs fonctions dans l'administration de cette propriété.</p>
10.1.6	<p>Administrateur provisoire Si les administrateurs étaient empêchés, pour une raison quelconque, d'exercer les droits et les recours des copropriétaires, ou à défaut de leur part de ce faire, une assemblée spéciale des copropriétaires pourrait élire un administrateur provisoire.</p>	10.2.3	<p>Réparer les parties communes Réparer et entretenir les parties communes et les parties communes réservées conformément aux dispositions de la Loi et de la présente Déclaration, aux frais des copropriétaires tel que prévu par les présentes.</p>
10.1.7	<p>Destitution Les copropriétaires peuvent, par vote majoritaire, soit à une assemblée spéciale ou à l'assemblée annuelle, destituer les administrateurs ou l'un d'eux.</p>	10.2.4	<p>Entretien des parties communes Conserver les parties communes et les parties communes réservées dans un état de propreté, convenablement décorées et aménagées et voir à l'entretien des parties communes, autre que l'entretien des parties communes réservées dont le propriétaire d'une partie exclusive est tenue de faire lui-même tel que prévu ci-dessus. Les entrées, passages, vestibules et corridors devront être gardés propres par les administrateurs. Les administrateurs verront à l'enlèvement de la neige dans les entrées.</p>
10.1.8	<p>Enregistrement de l'Acte L'Acte de nomination, de démission ou de destitution d'un administrateur doit être enregistré au bureau d'enregistrement de la division d'enregistrement de Montréal.</p>	10.2.5	<p>Achat des services publics Acheter l'électricité, le gaz et les autres services publics utilisés dans les parties communes et dans les parties communes réservées.</p>

- 10.2.6 Chauffage et climatisation**
Chauffer et climatiser l'intérieur des parties communes et des parties communes réservées et fournir l'eau chaude.
Les systèmes de refroidissement de l'air et de ventilation seront entretenus par les administrateurs et les copropriétaires pourront, avec une permission préalable, s'y raccorder. Le propriétaire de chaque partie exclusive aura la responsabilité d'entretenir, remplacer et réparer l'appareil d'air climatisé situé dans sa partie exclusive. Les administrateurs auront la responsabilité d'entretenir, remplacer et réparer les autres appareils de chauffage et de climatisation situés dans les parties communes.
Nonobstant ce qui précède, tous les conduits et fils reliés au système de chauffage et d'air climatisé seront régis par la section 9 intitulée «entretien et réparation des tuyaux, canalisations électriques et plafonds».
- 10.2.7 Contrat de télévision**
Signer un contrat avec toutes compagnies de télévision ou câble, en vue de fournir des services de télévision aux parties exclusives. Le branchement de chacun de ces services et le loyer exigible seront aux frais du propriétaire de la partie exclusive. Le tout sans préjudice aux dispositions de la section 6.6 ci-dessus.
- 10.2.8 Respect de la Déclaration**
Voir à ce que les propriétaires de parties exclusives respectent les dispositions de la présente Déclaration et les règlements et ordonnances adoptées sous l'empire de cette Déclaration.
- 10.2.9 Achat ou location de meubles**
Acheter, louer ou autrement acquérir des meubles à l'usage des propriétaires des parties exclusives, nécessaires à leur jouissance des parties communes et des parties communes réservées, ou devant servir à l'administration et à l'entretien des parties communes et des parties communes réservées; et, de plus, vendre ou échanger ces meubles.
- 10.2.10 Contrats d'entretien et de service**
Passer des contrats, sur une base continue ou périodique, pour la réparation, l'entretien ou le service des parties communes ou des parties communes réservées et pour toutes matières dont les administrateurs ont la charge; mais ces contrats ne devront pas dépasser deux (2) ans à moins d'être approuvés par vote majoritaire des copropriétaires.
- 10.2.11 Faire tout ce qui est raisonnablement nécessaire**
Faire tout ce qui est raisonnablement nécessaire pour l'exécution de leurs fonctions en vertu des dispositions de la Loi et de la présente Déclaration et y compris les règlements s'appliquant aux parties communes.
- 10.2.12 Adopter des règlements et ordonnances**
Adopter des règlements et ordonnances quant au fonctionnement et utilisation de la propriété, en toute matière où des règlements et ordonnances s'avèrent nécessaires et n'ont pas été édictés antérieurement par les copropriétaires; ces règlements et ordonnances devront demeurer en vigueur jusqu'à révocation ou amendement, par vote majoritaire des copropriétaires.
- 10.2.13 Droit d'engager un gérant**
Les administrateurs auront le droit d'engager un gérant, dont le salaire sera déterminé par les administrateurs et approuvé par les copropriétaires à une assemblée des copropriétaires, et qui exercera les fonctions et fournira les services autorisés par les administrateurs. Ce salaire sera payé à même les dépenses communes. Tout contrat entre les administrateurs et un gérant ne devra pas dépasser un (1) an.
De plus, les administrateurs auront le droit d'obtenir et maintenir en vigueur un cautionnement pour tout gérant si les administrateurs le jugent à propos.
- 10.2.14 Servitude et contrats de service**
Exercer toute entente ou servitude ou les ratifier aux fins de fournir les services essentiels et/ou services publics, le tout sujet à l'approbation des copropriétaires.
- 10.2.15 Mesures d'urgence**
Prendre de leur propre initiative en cas d'urgence, les mesures nécessaires et faire faire tous les travaux requis pour sauvegarder le projet.
- 10.2.16 Représenter les copropriétaires**
Représenter les copropriétaires lors de toute procédure civile, judiciaire ou administrative qui pourrait devenir nécessaire dans l'exercice de leurs fonctions.
- 10.2.17 Engager des services professionnels**
Engager des services juridiques, comptables ou tous autres services professionnels nécessaires ou utiles à l'opération des parties communes ou à l'application de cette Déclaration.
- 10.2.18 Fourniture des matériaux et services**
Fournir tous autres matériaux, approvisionnements, équipements, services, entretiens et réparations que les administrateurs doivent obtenir et payer en vertu des dispositions de cette Déclaration ou de la Loi, ou qui, à leur avis, leur sembleraient nécessaires ou utiles pour l'opération des parties communes ou des parties communes réservées, ou pour l'application de cette Déclaration; à condition que si de tels matériaux, approvisionnements, équipements, travaux, services, entretiens et réparations sont fournis pour des unités de logement ou pour des unités de commerces ou de bureaux spécifiques, ou pour des parties communes réservées dont l'entretien est à la charge du propriétaire de telle unité de logement ou de commerces ou de bureaux, le propriétaire de telle unité en soit cotisé spécialement pour le coût.

10.2.19 Entretien et réparation des parties exclusives

Entretien et réparer les unités de logement ou de commerces ou de bureaux et les parties communes réservées si cet entretien ou ces réparations sont nécessaires pour sauvegarder les parties communes ou conserver l'apparence et la valeur de l'immeuble, et lorsque le propriétaire ou les propriétaires desdites unités de logement, commerces ou bureaux ont négligé ou refusé de procéder à l'entretien et aux réparations dont ils ont la charge, dans un délai raisonnable après réception d'un avis écrit des administrateurs, de la nécessité de tel entretien ou réparations. Les administrateurs imposeront une cotisation spéciale à ces propriétaires pour le coût dudit entretien ou desdites réparations.

10.2.19.1 Droit exclusif de contracter

Les administrateurs ou les personnes autorisées par les administrateurs à cette fin, auront le droit exclusif de contracter pour toutes marchandises, services ou assurances dont le coût sera payé à même le fonds des dépenses communes.

10.2.20 Rapport et reddition de compte

Les administrateurs doivent faire rapport de leur administration aux copropriétaires réunis en assemblée générale au moins une (1) fois l'an. Ils doivent aussi présenter un état financier à la fin de chaque année fiscale, vérifié par un membre de l'Institut des Comptables Agréés du Québec. L'état financier annuel doit être mis à la disposition de tous les copropriétaires et de tout créancier hypothécaire. Les administrateurs doivent de plus présenter une reddition de compte financière lorsque cessent leurs fonctions.

10.2.21 Pas d'inhabilité en cas d'intérêt

Aucun administrateur ne sera inhabile, du fait de son statut, d'exercer au nom des copropriétaires des contrats, ententes ou transactions avec une compagnie ou une entité dans laquelle il a des intérêts, pourvu qu'il dévoile son intérêt et que le contrat, l'entente ou la transaction soient approuvés par un vote majoritaire des copropriétaires.

10.2.22 Aucune responsabilité personnelle

Aucun administrateur ne sera personnellement responsable des actes, de la négligence ou du défaut de toute personne à qui il a accordé un contrat; ou de toute perte ou dépense occasionnée par l'insuffisance ou le manque de titre dans tout bien acquis à la suite d'un vote des copropriétaires, pour et au nom des copropriétaires, ou de l'insuffisance ou d'un défaut de toute garantie ou de valeur ou sur laquelle les deniers des copropriétaires seront investis, ou de toute perte ou dommage résultant de la faillite, de l'insolvabilité et d'actes frauduleux de toute personne chez qui les argents, valeurs ou biens des copropriétaires seront déposés, ou de toute perte occasionnée par une erreur de jugement ou par un oubli de leur part, ou de toute autre perte, dommage ou malheur quels qu'ils soient

qui surviendraient dans l'exercice des fonctions de leur mandat ou qui en découleront, sauf s'ils sont le résultat de leur malhonnêteté ou d'actes frauduleux ou d'omissions frauduleuses de leur part.

10.2.23 Indemnisation des administrateurs

Tout administrateur sera, de temps à autres et en tout temps, indemnisé et tenu quitte et indemne, à même les fonds des copropriétaires, de :

10.2.23.1 Tous coûts, charges et dépenses quels qu'ils soient, que les administrateurs subissent ou encourrent à la suite de tous procès, actions et poursuites intentés, commencés ou entrepris contre eux à cause ou à la suite d'un acte, d'un fait, d'une affaire ou d'une chose quels qu'ils soient, posés, faits ou permis par eux dans ou à l'occasion de l'exercice de leurs devoirs ou fonctions, à l'exception d'actes ou d'omissions malhonnêtes ou frauduleux.

10.2.23.2 Tous autres coûts, charges et dépenses qu'ils encourrent à bon escient en marge de leur administration.

Tous les administrateurs manipulant des argents ou des valeurs appartenant aux copropriétaires ou en étant responsables, fourniront un cautionnement. La prime en sera défrayée par les copropriétaires.

10.2.24 Banque

Les transactions bancaires des copropriétaires seront faites dans une banque à charte, une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie, désignée par les administrateurs, et toutes ces transactions bancaires seront transigées au nom des copropriétaires uniquement par les administrateurs lesquels doivent ouvrir un compte en fiducie dans une banque à charte, une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie, et conserver tous les documents bancaires. Ce compte sera utilisé uniquement pour l'opération et l'administration du projet de copropriété. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les administrateurs auront seuls, le droit de faire ce qui suit : faire, signer, tirer, accepter, endosser, négocier, produire, déposer ou transférer des chèques, billets promissoires, traites, lettres de change et mandats relatifs aux copropriétaires, exécuter tous contrats se rattachant à ces transactions bancaires et définissant les droits et pouvoirs des parties à ces dernières et autoriser tout officier de ces banques à faire, au nom des copropriétaires, tout ce qui est nécessaire afin de faciliter ces transactions bancaires.

10.2.25 Signature des documents

Les actes, cessions, transports, contrats, chèques, obligations et autres documents faits au nom des copropriétaires doivent être signés par la majorité des administrateurs, le tout en conformité de la Loi et des dispositions de cette Déclaration.

- 10.2.26 Emprunt**
Les administrateurs ont le droit d'emprunter de l'argent, jusqu'à concurrence de la somme de DIX MILLE DOLLARS (\$10,000.00) de la banque, institution bancaire, caisse populaire ou compagnie de fiducie où le condominium détient un compte, pourvu que l'emprunt soit en conformité avec les exigences du budget, le tout sans le consentement des copropriétaires.
De plus, dans tous les autres cas, les administrateurs auront le droit d'emprunter de l'argent pour l'accomplissement de leurs devoirs, mais ces emprunts nécessiteront l'approbation, par vote majoritaire, des copropriétaires réunis en assemblée.
- 10.2.27 Garantie des emprunts**
Les administrateurs ont le pouvoir de garantir le remboursement des deniers empruntés par eux et l'intérêt sur iceux, par effet négociable.
- 10.2.28 Dossiers**
Les administrateurs verront à conserver les dossiers suivants :
- 10.2.28.1 Un jeu de plans et devis d'architecture de l'édifice** et de toutes les transformations faites par les copropriétaires;
- 10.2.28.2 Les procès-verbaux des assemblées des administrateurs et des copropriétaires;**
- 10.2.28.3 Les registres financiers et les livres de comptabilité**, y compris une liste chronologique des reçus et des dépenses, ainsi qu'un compte séparé pour chaque partie exclusive, compte qui établira le montant de chaque cotisation des dépenses communes pour chaque partie exclusive, la date d'échéance, le montant payé sur ces dépenses, et toute somme impayée.
- 10.2.28.4 Un registre des propriétaires des parties exclusives**, indiquant les noms des copropriétaires, tels que donnés par les copropriétaires, les adresses postales pour fins de signification, les procurations en vigueur de temps à autres, les noms et adresses postales pour fins de signification de tous les créanciers hypothécaires qui, de temps à autres, donnent avis aux administrateurs de l'enregistrement de leurs hypothèques, ainsi qu'un registre des transferts de droits de vote à des créanciers hypothécaires ou à des tiers qui ont donné aux administrateurs avis du transfert des droits de vote.
Tous les dossiers doivent être accessibles pour inspection, à des heures raisonnables, par tous les copropriétaires et créanciers hypothécaires ou leurs représentants expressément autorisés.
- 10.2.29. Décisions des administrateurs**
- 10.2.29.1. Toute décision des administrateurs sera prise par vote majoritaire.**
- 10.2.29.2 Les administrateurs se réuniront chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire.**
- 10.2.29.3 Ils rédigeront et conserveront les procès-verbaux de leurs assemblées.**
- 11. ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES**
- 11.1 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ANNUELLES**
(Amendé lors de l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires de la Phase I du Cours LeRoyer tenue le 3 octobre 1984)
- 11.1.1 Quand** : Les copropriétaires tiendront leurs assemblées générales annuelles le ou vers le dernier mercredi d'octobre de chaque année.
- 11.1.2 Avis des assemblées**
- 11.1.2.1 Ni annonces ni avis publics de la convocation des assemblées générales ou spéciales des copropriétaires ne sont requis** mais, on enverra, par courrier recommandé et préalablement affranchi ou par livraison, dont réception devra être accusée par écrit, un avis indiquant le jour, l'heure et l'endroit de l'assemblée, de même que l'ordre du jour exposant les sujets à traiter, et ceci au moins vingt (20) jours (non compris le jour de l'envoi ou de la livraison, mais y compris le jour de l'assemblée) avant la date de chaque assemblée, à :
- 11.1.2.1.1 Chaque copropriétaire** à l'adresse de sa partie exclusive à moins qu'il n'ait avisé les administrateurs d'une nouvelle adresse où il désire recevoir tous les avis, par lettre recommandée, avis qui devra être reçu par les administrateurs au moins quinze (15) jours avant la date d'oblitération par la poste de l'avis de convocation recommandé expédié par les administrateurs; et,
- 11.1.2.1.2 Aux créanciers hypothécaires** à l'adresse signifiée par les créanciers hypothécaires aux administrateurs au moyen d'une lettre recommandée.
Les avis peuvent être signés par le secrétaire dûment élu ou par toute autre personne que, soit le président soit le secrétaire dûment élus peuvent, de temps à autres, nommer à cette fin. Tout copropriétaire ou tout créancier hypothécaire peut renoncer au droit à l'avis d'assemblée ou à toute irrégularité s'y rattachant.
- 11.1.2.2 Suivant le cas, les documents suivants devront accompagner l'avis d'assemblée** envoyé à chaque copropriétaire ou créancier hypothécaire qui a droit à un avis d'assemblée :
- 11.1.2.2.1 Une copie des états financiers** de l'année qui vient de finir;
- 11.1.2.2.2 Le budget proposé** quand l'assemblée est appelée à le voter;
- 11.1.2.2.3 Les amendements projetés à la Déclaration de copropriété**, s'il y a lieu;
- 11.1.2.2.4 Les amendements projetés aux règlements et ordonnances**, s'il y a lieu;
- 11.1.2.2.5 Les conditions essentielles du contrat proposé** quand l'assemblée est convoquée pour approuver ou autoriser une transaction ou un estimé en vue de l'exécution de travaux ou quand des décisions extraordinaires doivent se prendre.

11.2 ASSEMBLÉES SPÉCIALES DES COPROPRIÉTAIRES

11.2.1 Qui convoque : Des assemblées spéciales des copropriétaires peuvent être convoquées par :

11.2.1.1 Les administrateurs ou deux (2) d'entre eux, en tout temps et de temps en temps lorsque jugé nécessaire par les administrateurs;

11.2.1.2 Par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un-quart (1/4) des votes de tous les copropriétaires. Ils adresseront leur requête par lettre recommandée aux administrateurs et exposeront les sujets qu'ils désirent inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée. Si l'avis d'assemblée n'est pas expédié aux copropriétaires et créanciers hypothécaires dans les dix (10) jours de telle demande, tout copropriétaire pourra alors convoquer une assemblée en faisant parvenir un avis aux copropriétaires et aux créanciers hypothécaires, avis qui doit contenir les signatures des parties intéressées; et lesdites parties intéressées doivent représenter au moins un-quart (1/4) des votes de tous les copropriétaires;

11.2.1.3 Par les créanciers hypothécaires de la même manière que pour tout copropriétaire, pourvu que lesdits créanciers hypothécaires aient des hypothèques dûment enregistrées contre un certain nombre d'unités et que les droits de vote des copropriétaires leur aient été transférés et que le nombre de vote qu'ils détiennent représente un-quart (1/4) des votes de tous les copropriétaires.

11.2.2 Avis

Dans les circonstances susmentionnées, où l'on convoque des assemblées spéciales, l'avis de ces assemblées sera d'au moins dix (10) jours avant la date de ladite assemblée spéciale plutôt qu'un minimum de vingt (20) jours lorsqu'il s'agit d'une assemblée générale.

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

11.2.3 Approbation de la Déclarante requise

Cependant, jusqu'à ce que la Déclarante ait complété et conclu la vente de toutes les unités exclusives ou jusqu'au premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit, lequel des deux événements sera le premier advenu, aucune assemblée spéciale des copropriétaires ne sera convoquée sauf avec le consentement et l'approbation de la Déclarante.

11.3 QUORUM

Les copropriétaires et/ou le créancier hypothécaire, advenant que le propriétaire ait fait cession de ses droits de vote au créancier hypothécaire, ou les mandataires des copropriétaires ou des créanciers hypothécaires, détenant la majorité des votes, constitueront le quorum aux assemblées.

La personne détenant des droits de vote pour toute unité doit prouver son identité au secrétaire des copropriétaires pour être admise à participer à l'assemblée et à voter à celle-ci.

À moins de dispositions à ce contraire aux présentes, aucune affaire ne sera transigée à une assemblée générale annuelle ou spéciale des copropriétaires à moins qu'il y ait quorum de copropriétaire et/ou de créanciers hypothécaires présents ayant droit de vote, tel que mentionné, dans les soixante (60) minutes suivant l'heure fixée pour la tenue de l'assemblée.

Si, dans les soixante (60) minutes suivant l'heure fixée pour la tenue de toute assemblée générale annuelle ou spéciale des copropriétaires, il n'y a pas quorum, l'assemblée sera remise à la même journée de la semaine suivante, au même endroit et à la même heure, et aucun avis de convocation ne sera nécessaire dans ce cas; et si, à cette nouvelle assemblée, il n'y a pas quorum dans les soixante (60) minutes suivant l'heure fixée pour la tenue de l'assemblée, les copropriétaires ou les personnes ayant droit de vote et qui sont présentes en personnes ou sont représentées par procuration à cette assemblée, constitueront un quorum; mais en aucun cas y aura-t-il quorum à moins que des personnes détenant au moins vingt-cinq pourcent (25%) des votes soient présentes.

Aucune affaire ne sera transigée à une assemblée des copropriétaires où il n'y a pas quorum.

11.4

VOTATION, PROCURATIONS ET EXIGENCES MINIMUM DE VOTATION

À toute assemblée des copropriétaires, chacun des copropriétaires ou des créanciers hypothécaires si des copropriétaires ont fait cession de leurs droits de vote aux créanciers hypothécaires, ou toute personne détenant une procuration d'un copropriétaire ou d'un créancier hypothécaire, dispose du nombre de voix établi à la section 5 des présentes.

Les votes peuvent être donnés personnellement ou par procuration. Aux assemblées générales ou spéciales, chaque question sera décidée à la main levée à moins que le président ou un copropriétaire, créancier hypothécaire ou mandataire ayant droit de vote et qui est présent en personne ou par procuration, ne requiert un scrutin. Sur un vote à main levée, chaque copropriétaire (ou créancier hypothécaire tel qu'exposé au paragraphe précédent), ayant droit de vote et qui est présent en personne ou par procuration, aura le nombre de voix applicable à sa partie exclusive tel qu'établi à la section 5 des présentes. Après un vote à main levée sur une question, le président ou tout copropriétaire ou créancier hypothécaire ayant droit de vote et qui est présent en personne ou par procuration, peut toujours exiger un scrutin. À la suite d'un vote à main levée sur toute question, à moins qu'un scrutin ne soit exigé ou demandé, une déclaration du président de l'assemblée à l'effet que la mesure est adoptée ou passée, ou votée par une majorité déterminée, ou n'a pas été adoptée ou une entrée à cet effet

dans les procès-verbaux de l'assemblée, constitueront une preuve prima facie des faits, sans preuve du nombre ou de la proportion des voix en faveur ou contre toute résolution ou autre procédure relative à ladite question; et le résultat du vote ainsi pris constituera la décision des copropriétaires sur la question lors d'une assemblée spéciale ou générale selon le cas.

Si, à une assemblée des copropriétaires, on demande un scrutin et que la demande n'est pas retirée, le scrutin sera pris de la façon prévue par le président. Le résultat du scrutin sera considéré comme étant la résolution de l'assemblée au cours de laquelle le scrutin a été demandé. Une demande de scrutin peut être retirée en tout temps avant que le scrutin n'ait lieu.

Tout copropriétaire peut donner une procuration dans laquelle il nomme un mandataire. Cette procuration doit être donnée par écrit sur la signature du mandant ou de son procureur autorisé par écrit; si le mandant est une corporation, la procuration doit être faite sur la signature de la personne autorisée à ces fins.

De plus, tout copropriétaire peut, dans un acte, transférer et céder tous ses droits de vote au premier créancier hypothécaire, pour la durée de l'emprunt, et dès que les administrateurs aient été avisés par lettre recommandée de l'existence de l'Acte, tout vote futur donné de la part de l'unité ainsi hypothéquée doit être en conformité avec les dispositions dudit Acte. Dans ce cas, le premier créancier hypothécaire peut donner une procuration révocable dans laquelle il nomme un mandataire de la même façon que stipulée plus haut.

Pour qu'une procuration ou sa révocation soit valide, elle doit être reçue par les administrateurs au moins quarante-huit (48) heures avant l'assemblée. Le copropriétaire ou toute personne nommée dans la procuration aura la responsabilité d'aviser les administrateurs de la procuration.

Chaque copropriétaire a droit au nombre de voix prévus dans la table de la section 5 de la présente Déclaration de copropriété.

Toutes décisions, sauf celles énumérées ci-après, doivent être prises par vote majoritaire des copropriétaires et/ou des créanciers hypothécaires ayant droit de vote, présents ou représentés à l'assemblée.

Les décisions dûment adoptées lient tous les copropriétaires, même ceux qui se sont opposés et ceux qui n'étaient pas présents ou représentés à l'assemblée.

Toutes décisions d'amender la Déclaration de copropriété et/ou le plan qui l'accompagne ne peuvent être prises que par un vote d'au moins la moitié (1/2) des copropriétaires représentant soixante-quinze pourcent (75%) des votes, pour les unités de commerces ou bureaux et la moitié (1/2) des copropriétaires représentant soixante-quinze pourcent (75%) des votes pour les unités de logement.

Ne peuvent être prises que par un vote d'au moins la moitié (1/2) des copropriétaires ou de leurs mandataires, représentant au moins trois-quarts (3/4) des votes, les décisions concernant :

11.4.1 Les actes d'acquisition d'immeubles et d'aliénation partielle des parties communes;

11.4.2 Les travaux comportant transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes et la répartition du coût de ces travaux;

11.4.3 La reconstruction ou les réparations en cas de sinistre; sujet aux dispositions ci-après établies à la section 16 dite «DOMMAGES» et à la section 17 dite «CESSATION»;

11.4.4 Les actes d'aliénation et d'acquisition des parties exclusives dans le cas prévu par l'article 441x du Code Civil de la Province de Québec;

Nonobstant les paragraphes précédents, une assemblée des copropriétaires ne peut pas imposer à un copropriétaire; à l'encontre de la Déclaration de copropriété, aucune modification de la valeur relative de sa partie, de la destination de sa partie ou de l'usage qu'il peut en faire.

Les copropriétaires ne peuvent directement ou indirectement changer la destination de l'immeuble sauf par un vote unanime. Ils ne peuvent pas, sauf par vote unanime, décider de l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Si deux (2) personnes ou plus possèdent ensemble une partie ou une hypothèque sur une partie, chacune d'entre elles, présente ou représentée par procuration, peut voter en l'absence des autres. Toutefois, si deux (2) ou plusieurs d'entre elles sont présentes, elles doivent décider au début de l'assemblée laquelle aura droit de vote et le secrétaire prendra note de leur décision.

Nonobstant les dispositions susmentionnées, si le premier créancier hypothécaire à qui le copropriétaire a cédé ses voix et qui en a avisé les administrateurs, tel que prévu ci-dessus, est présent ou représenté et désire voter en conformité aux dispositions de ce contrat, il peut le faire à la place du copropriétaire à moins qu'une procuration à l'effet contraire demeure en vigueur aux livres des administrateurs.

Un exécuteur, administrateur, tuteur, curateur ou fiduciaire (et si une corporation agit en telle qualité, toute personne dûment désignée comme fondé de pouvoir pour cette corporation) sur présentation au secrétaire de l'assemblée, de preuves suffisantes à sa nomination, représentera le copropriétaire à toutes les assemblées des copropriétaires, recevra les mêmes avis et pourra voter de la même manière et aura les mêmes voix que ledit copropriétaire.

11.5 ABSENCE DES OFFICIERS À L'ASSEMBLÉE

Nonobstant à ce qui précède, advenant le cas où aucun officier ne serait présent à une assemblée générale annuelle ou à toute assemblée spéciale, on procédera à l'élection à main levée d'un secrétaire protempore, lequel agira à la place des officiers pour diriger l'assemblée, et s'il s'agissait d'une assemblée générale annuelle, il procédera immédiatement à des élections au début de ladite assemblée générale annuelle et non à la fin, et immédiatement après de telles élections, les nouveaux officiers présideront et dirigeront l'assemblée.

11.6 PROCÈS-VERBAUX REMIS AU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

Une copie du procès-verbal de toute assemblée des copropriétaires doit être envoyée, dans les quinze (15) jours qui suivent telle assemblée, au créancier hypothécaire.

12. OFFICIERS

12.1 ÉLECTIONS

À la première assemblée générale annuelle, on élira les officiers, lesquels resteront en fonction jusqu'au premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit. Ces officiers seront :

12.1.1 Président ;

12.1.2 Vice-Président ;

12.1.3 Secrétaire.

Ces officiers seront élus par le vote des copropriétaires présents aux assemblées générales annuelles, il y aura mise en candidature pour chaque poste et un vote séparé sera pris pour chaque poste. Après chaque vote, celui qui aura obtenu le plus grand nombre de voix sera élu à ce poste.

Aux assemblées générales annuelles, suivantes, commençant avec l'assemblée du premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit, les officiers seront élus à la fin de l'assemblée. Par la suite, les élections auront lieu annuellement à la fin de chaque assemblée générale annuelle. Si ne sont pas présents à cette assemblée au moins deux (2) officiers, alors les officiers seront élus au commencement de l'assemblée.

12.2 QUALIFICATIONS

Les officiers doivent être âgés de plus de vingt-et-un (21) ans et être un des copropriétaires ou l'épouse (époux) d'un copropriétaire ou si le copropriétaire est une corporation, un représentant autorisé de la corporation. Cependant, durant la période jusqu'à la première assemblée générale annuelle à être tenue le premier mercredi d'octobre mil neuf cent soixante-dix-huit, les officiers n'ont pas à être un des copropriétaires.

Mari et femme ne peuvent être officiers ensemble ni l'un d'entre eux être officier pendant que l'autre est administrateur.

12.3 FONCTIONS

12.3.1 Président

Le président présidera toutes les assemblées des copropriétaires. En l'absence du secrétaire ou advenant son incapacité d'agir, ses pouvoirs et fonctions passeront au président.

12.3.2 Vice-Président

En l'absence du président ou advenant son incapacité d'agir, ses pouvoirs et fonctions passeront au vice-président.

12.3.3 Secrétaire

Il assistera à toutes les assemblées des copropriétaires et il inscrira ou fera inscrire, dans les livres destinés à cette fin, les procès-verbaux de toutes les délibérations de ces assemblées. De plus, il certifiera les extraits conformes des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et, sur demande, fournira des copies desdits extraits à tout copropriétaire, créancier hypothécaire ou administrateur. Il enverra aussi les avis d'assemblée. En l'absence du président et du vice-président ou advenant leur incapacité d'agir, leurs pouvoirs et fonctions passeront au secrétaire.

13. DÉPENSES COMMUNES

13.1 CONTRIBUTIONS AUX DÉPENSES COMMUNES

Chaque copropriétaire contribuera aux dépenses communes dans une proportion identique au pourcentage alloué à sa partie exclusive, dans la section 5 des présentes.

13.2 DÉFINITION DES DÉPENSES COMMUNES

Les dépenses communes comporteront toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble, et, particulièrement, du coût de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes réservées, et des dépenses encourues pour la fourniture des services communs, et sans limiter la généralité de ce qui précède, elles comprendront :

13.2.1 Entretien et réparations

L'entretien, le nettoyage, la réparation, le remplacement et l'opération des parties communes et des parties communes réservées et y compris l'enlèvement de la neige, exception faite des portions des parties communes réservées que les copropriétaires sont tenus d'entretenir eux-mêmes, le tout tel que décrit plus longuement aux présentes.

13.2.2 Services

Le coût de l'électricité, du gaz, du chauffage, du carburant, de l'eau et de toutes autres nécessités et services publics achetés par les administrateurs.

13.2.3 Salaires des employés
La rémunération des employés jugés nécessaires à l'opération et l'entretien de la propriété, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le salaire de tout gérant dudit projet.

13.2.4 Ameublement et équipement
Le coût des ameublements et de l'équipement à l'usage des parties communes et des parties communes réservées, y compris leur réparation, nettoyage, entretien et remplacement.

13.2.5 Services professionnels, primes et bons
Le coût des services légaux, de comptabilité et autres services professionnels jugés nécessaires par les administrateurs, les primes des assurances prévues aux présentes et des cautionnements et le coût de toute autre charge et obligation imposées par la Loi, par la présente Déclaration et par toute décision des copropriétaires.

13.2.6 Honoraires des administrateurs
Les honoraires des administrateurs.

13.2.7 Frais d'emprunt
Le coût des emprunts pour mener à bonne fin les tâches et les obligations des administrateurs et le remboursement, en capital et intérêt des dettes contractées pour les tâches et obligations des administrateurs, pourvu que ces emprunts soient autorisés, lorsque requis, le tout selon les termes des présentes.

13.3 ADMINISTRATION FISCALE

13.3.1 Budget
Après la présentation du budget aux copropriétaires par les administrateurs pour l'année fiscale suivante à une assemblée des copropriétaires, et après approbation et adoption dudit budget par les copropriétaires à cette assemblée, les administrateurs feront parvenir à chaque copropriétaire à et chaque créancier hypothécaire qui a fait connaître ses intérêts aux administrateurs, une copie dudit budget ainsi qu'un avis indiquant le montant cotisé à chaque copropriétaire, tant sur une base annuelle que mensuelle et basé sur la proportion dans laquelle ils doivent contribuer aux dépenses communes telle que stipulé à la section 5 des présentes.

Ledit budget sera divisé dans les classifications suivantes :

13.3.1.1 Courant : qui comprendra toutes les dépenses à faire au cours de l'exercice financier et une allocation raisonnable pour les imprévus et les frais d'opération, mais qui ne comprendra pas les dépenses à porter au compte de réserve; et,

13.3.1.2 Réserve : qui comprendra les fonds réservés pour les travaux majeurs d'entretien et qui ne surviennent pas tous les ans et aux réparations et pour les remplacements ou réparations nécessaires à la suite de dommages, dépréciation et désuétude et généralement pour urgences imprévues.

13.3.2 Paiement des cotisations des copropriétaires
Commençant le premier du mois suivant la date d'oblitération de l'envoi postal de l'avis dudit budget, chaque propriétaire paiera le versement mensuel de la part cotisée pour sa fraction et devra continuer de faire de tels versements, le premier de chaque mois, de la façon établie par les administrateurs.

En cas de défaut ou de retard dans sa préparation du budget annuel ou de donner un avis de cotisation, les copropriétaires continueront à payer les contributions mensuelles établies au budget le plus récent.

13.3.3 Budgets spéciaux
Si, à un moment donné au cours d'un exercice financier, les administrateurs décident que la cotisation annuelle des contributions est insuffisante pour faire face à des dépenses anticipées, les administrateurs prépareront et feront parvenir à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire, un budget temporaire révisé pour le reste de l'exercice financier et, par la suite, les contributions mensuelles seront calculées et payées d'après ce budget révisé jusqu'à ce qu'une assemblée dûment constituée ait adopté ou amendé le budget révisé.

13.3.4 Dispositions générales quant aux recettes communes

13.3.4.1 Les administrateurs doivent placer les argent accumulés au compte des réserves, dans une banque à charte, une institution bancaire, caisse populaire ou compagnie de fiducie ou en conformité à l'article 981o du Code Civil de la Province de Québec. Les administrateurs affecteront l'intérêt de ce placement au compte de réserve. Tout autre placement fait par les administrateurs doit être approuvé par les copropriétaires.

13.3.4.2 Lors de la vente de sa partie, un propriétaire ne pourra recevoir de remboursement à même l'actif du fonds de dépenses communes, mais sa part deviendra la propriété de l'acheteur avec qui il fera les ajustements nécessaires. Nonobstant ce qui précède, l'ancien propriétaire demeure tenu au paiement de toutes ses dettes qui, à la date du transfert, sont liquidées et exigibles. L'ancien propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes qu'il aurait payées en tant qu'avances ou paiements provisoires. Le nouveau propriétaire est tenu à toutes les contributions qui étaient dues lors de la cession de propriété. Nonobstant toute autre disposition aux présentes, l'ancien et le nouveau propriétaire demeureront conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de division et de discussion, pour toutes les contributions qui étaient en défaut au moment de la cession de propriété.

Toutefois, si la partie a été forclosée par le premier créancier hypothécaire soit au moyen de l'exercice d'une clause de dation-en-paiement, ou d'une vente par shériff, le créancier hypothécaire ne sera pas tenu pour les paiements en retard dûs par le propriétaire de la partie exclusive qui a fait l'objet de ladite forclusion.

- Dans les vingt (20) jours suivant une demande écrite à cet effet, les administrateurs fourniront à un copropriétaire ou à un créancier hypothécaire, ou à toute autre personne autorisée par écrit par l'un ou l'autre d'entre eux, un état de compte en date du premier du mois où cette demande a été faite, mais uniquement en rapport avec les unités dans lesquelles ils ont un intérêt, cet état de compte prendra ce qui suit :
- 13.3.4.2.1** **Toute cotisation impayée** ou payable à la date de l'état de compte ainsi que les intérêts accumulés sur ce montant;
- 13.3.4.2.2** **Le montant du solde au fonds de réserve;**
- 13.3.4.2.3** **Le montant des contributions mensuelles et la date de leur exigibilité;** et,
- 13.3.4.2.4** **Le coût approximatif de tous travaux ou acquisitions dans les parties communes** autorisés par les copropriétaires mais non encore réparti au budget.
- 13.3.4.3** **Tous les fonds des copropriétaires** détenus entre les mains des administrateurs, sauf la petite caisse ou les fonds investis, devront être déposés dans une banque à charte, institution bancaire, caisse populaire ou une compagnie de fiducie.
- 13.4** **DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES**
- En outre de tous les autres droits en faveur des créanciers hypothécaires de chaque unité créés en vertu des actes de prêt, de la Loi ou des présentes, et sans restriction à ceux-ci, le créancier hypothécaire aura les droits suivants :
- 13.4.1** **Advenant la forclusion** d'une fraction par un créancier hypothécaire qui, par un acte spécifique s'est fait transporter tous les droits du propriétaire dans et à tout montant aux fonds des dépenses communes, alors la part du fonds des dépenses communes applicable à cette fraction deviendra la propriété du créancier quand ce dernier obtiendra le titre de l'unité, sujet aux droits de tout créancier hypothécaire antérieur relativement à ladite fraction;
- 13.4.2** Les administrateurs devront faire **rapport à tout créancier en première hypothèque** d'une fraction (et à tout autre créancier hypothécaire de ladite fraction lorsque requis, par écrit, de le faire) de toutes les dépenses communes impayées et de tout autre défaut ou toute autre réclamation monétaire contre le propriétaire relativement à sa fraction et dont l'échéance est dépassée de trente (30) jours.
- 13.4.3** De plus, les administrateurs devront **faire parvenir à tel créancier en première hypothèque** (et à tout autre créancier hypothécaire de ladite fraction lorsque requis, par écrit, de le faire) **une copie de tout avis de défaut de paiement des dépenses communes ou de tout autre défaut** qui est donné au propriétaire relativement à l'unité contre laquelle ledit créancier détient une hypothèque.

- 13.5** **DÉFAUT DE PAIEMENT DES COTISATIONS**
- 13.5.1** **Contraindre au paiement par les administrateurs**
Les administrateurs prendront tous les moyens nécessaires pour obtenir le paiement par chaque copropriétaire de toute cotisation impayée, de toutes contributions mensuelles et de tout autre montant dû par lui aux administrateurs.
- 13.5.2** **Cotisation garantie par privilège**
Le paiement par chaque copropriétaire de sommes qu'il doit aux administrateurs est garanti par un privilège sur son unité, prenant rang immédiatement après la réclamation de vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, dans les soixante (60) jours de l'échéance de la dette, d'un avis ou bordereau sous forme d'affidavit indiquant le montant de la réclamation et la désignation de l'unité grevée du privilège. Ce privilège s'éteint à défaut par les administrateurs de poursuivre le copropriétaire dans les trois (3) mois de la date d'enregistrement et de mettre en cause le registraire qui devra inscrire cette action à l'Index des Immeubles. Pour enregistrer ce privilège et pour en accorder quittance, les administrateurs devront décider par vote majoritaire.
- 13.5.3** **Intérêt sur les arrrages**
Les arrrages de paiements exigibles en vertu des dispositions de cette section 13, porteront intérêt au taux de un et demi pourcent (1 1/2%) par mois, à partir de la date d'échéance.
- 13.5.4** **Autres moyens légaux**
En sus des recours et privilèges prévus par la Loi et par les présentes, si un copropriétaire faisant défaut pour une période de quinze (15) jours de payer une cotisation imposée contre lui, les administrateurs peuvent prendre des procédures légales pour percevoir ces argents et, à tous montants alors souf france, s'ajouteront les frais de ces procédures y compris les honoraires raisonnables entre un avocat et son client, et tous ces recours s'appliqueront en plus du privilège les garantissant et sans qu'il y ait renonciation.
- 14.** **ASSURANCES**
- 14.1** **PAR LES ADMINISTRATEURS**
Les administrateurs devront souscrire et maintenir en vigueur, à la limite maximale, les assurances suivantes représentées par une ou plusieurs polices :
- 14.1.1** **Assurance incendie sur les parties communes**
Assurance contre le feu et avec toute couverture supplémentaire, et toutes autres assurances que les administrateurs peuvent, de temps à autres, juger opportunes :
- 14.1.1.1** Assurant à la pleine valeur de remplacement ou de reproduction, sans réduction pour dépréciation, toutes **les parties communes et les parties communes réservées;** et,

14.1.1.2 Assurant sur une base de valeur de remplacement ou de reproduction ou de valeur alors actuelle **tous les biens meubles acquis par les Administrateurs** pour et au nom des copropriétaires pour leur usage commun.

14.1.2 **Assurance incendie sur les parties exclusives**
Assurance contre l'incendie et autres périls, sur les parties exclusives, à leur pleine valeur de remplacement ou de reproduction, sans réduction pour dépréciation, ainsi que toutes autres assurances que les administrateurs peuvent juger opportunes, sur les parties exclusives, y compris toutes les améliorations faites aux parties exclusives par la Déclarante en conformité avec ses plans et devis, nonobstant le fait que quelque unes de ces améliorations peuvent avoir été faites après l'enregistrement de la présente Déclaration, mais excluant toute amélioration faite par les propriétaires de ces parties exclusives.

Pour les fins de la clause 14.1.1.1, de la clause 14.1.1.2 et de la clause 14.1.2, le mot «reproduction» est défini comme remplacement afin de pourvoir substantiellement la même apparence que celle avant la destruction, n'utilisant pas nécessairement les mêmes matériaux et/ou méthodes de construction originaires.

Les polices d'assurance requises aux sections 14.1.1 et 14.1.2 des présentes couvriront les intérêts des administrateurs et des copropriétaires de temps à autres, selon leurs intérêts respectifs, avec les avenants habituels en faveur des créanciers hypothécaires qui seront sujets aux dispositions des présentes; et toutes ces polices d'assurance contiendront les dispositions suivantes :

14.1.2.1 **Renonciation à la subrogation** contre les administrateurs, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et préposés, les copropriétaires et tout membre de la famille de tout copropriétaire d'une partie exclusive, sauf dans le cas d'un incendie volontaire, de fraude ou d'impact de véhicule;

14.1.2.2 Ces polices d'assurance ne seront **pas annulées ni modifiées substantiellement sans avis écrit préalable** d'au moins quarante-cinq (45) jours donné aux administrateurs et à tout créancier hypothécaire ayant des intérêts mentionnés dans ces polices;

14.1.2.3 **Renonciation à toute défense basée sur la co-assurance** ou l'invalidité provenant de la conduite ou d'un acte ou d'une omission de tout assuré, ou de la violation d'une condition statutaire par les administrateurs ou par tout copropriétaire;

14.1.2.4 **Qu'en aucun cas, la protection ici mentionné ne soit diminuée** à cause de l'existence de toute assurance qui pourrait être prise directement par un copropriétaire ou créancier hypothécaire.

14.1.3 **Assurance-responsabilité**
Assurance pour la responsabilité publique et les dommages à la propriété, couvrant la responsabilité des administrateurs et des copropriétaires et dont les

limites seront déterminées par les administrateurs (mais pour un montant minimum d'un million de dollars (\$1,000,000.00), sans droit de subrogation contre les administrateurs, les officiers, le gérant, leurs agents, préposés et employés, ni contre les copropriétaires et tout membre de la famille de tout propriétaire d'une partie exclusive.

14.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14.2.1 Évaluation avant renouvellement

Avant de procéder au renouvellement de toute police d'assurance et également en tout autre temps où les administrateurs le jugeront opportun, les administrateurs obtiendront d'un évaluateur indépendant qualifié une estimation du coût complet de remplacement ou de reproduction de la propriété dans le but de déterminer le montant d'assurance à prendre et le coût de cette estimation sera une dépense commune.

14.2.2 Réparation par l'assureur

Lorsque la propriété doit être réparée, l'assureur devra la réparer (à moins que la police d'assurance contractée par les administrateurs ne prévoit pas que l'assureur s'occupe de faire les réparations), le tout en conformité aux dispositions et conditions des présentes; et lorsque le travail sera terminé, les administrateurs donneront à l'assureur une quittance pour les travaux exécutés.

14.2.3 Droit de régler et d'ajuster les réclamations

Dans tous les autres cas, les administrateurs auront le droit exclusif, en leur propre nom et comme agents des copropriétaires, d'ajuster toute perte et de régler toutes réclamations relativement à toute assurance prise par les administrateurs, et d'accorder les quittances requises, et tout réclamant, y compris le propriétaire d'une partie exclusive endommagée, sera lié par ces ajustements.

14.2.4 Renonciation des créanciers hypothécaires au produit des assurances

Aucune hypothèque ne sera donnée sur une partie à moins que le créancier hypothécaire ne convienne de renoncer à toute disposition contractuelle ou statutaire lui donnant le droit de faire affecter le produit de toute police d'assurance au paiement de l'hypothèque et de ce fait, d'empêcher l'affectation de ce produit à la réparation de la propriété conformément aux dispositions de la Loi et de la présente Déclaration. Cette section 14.2.4 se lira sans préjudice aux droits de tout créancier hypothécaire d'exercer le droit d'un copropriétaire de voter ou de consentir à ce que la propriété soit réparée quand un vote est exigé, si l'acte du créancier lui accorde ce droit; et, également, sans préjudice aux droits de tout créancier hypothécaire de recevoir le produit de toute police d'assurance si la propriété n'est pas réparée.

14.2.5 **Certificats et polices**

Un certificat d'assurance sera émis le plus tôt possible à chaque propriétaire et à chaque créancier hypothécaire. Chaque propriétaire et créancier hypothécaire recevra au plus tard dix (10) jours avant l'expiration de toute police d'assurance en vigueur un certificat de renouvellement ou certificat de nouvelles polices d'assurance. La police principale pour tout risque assuré sera conservée par les administrateurs dans leur bureau et sera disponible pour fins d'inspection par les copropriétaires ou créanciers hypothécaires sur avis raisonnable aux administrateurs. Si la police principale était requise par un premier créancier hypothécaire ayant la majorité des hypothèques sur les parties exclusives, on la lui remettra et, en ce cas, les administrateurs ne garderont qu'une copie certifiée de ladite police.

14.2.6 **Amendement et annulation de police**

Aucun assuré, autre que les administrateurs, ne pourra amender toute police ou polices d'assurances prises et maintenues par les administrateurs.

14.2.7 **Avis de perte aux créanciers hypothécaires**

Un avis doit être envoyé par les administrateurs aux créanciers hypothécaires affectant toute portion exclusive que ce soit, dans les dix (10) jours suivant toute perte par le feu ou tout autre dommage qui pourrait faire l'objet d'une réclamation en vertu des polices d'assurance contre le feu. Cet avis mentionnera la nature et la valeur estimée du dommage.

14.3 **DÉBOURSÉ DU PRODUIT DE L'ASSURANCE**

14.3.1 **Fiduciaire d'assurances**

Le fiduciaire d'assurances sera tout premier créancier hypothécaire détenant au moins cinquante pourcent (50%) des premières hypothèques sur toutes les parties, ou toute compagnie de fiducie autorisée à faire affaires dans la Province de Québec et choisie par ledit créancier. Si aucun créancier ne détient au moins cinquante pourcent (50%) des premières hypothèques sur toutes les parties, alors le fiduciaire d'assurances sera nommé par vote majoritaire de tous les copropriétaires, possédant chacun un (1) vote pour l'élection dudit fiduciaire d'assurances (mais le premier créancier hypothécaire de toute telle fraction aura le droit d'exercer le vote du propriétaire de la fraction affectée par telle première hypothèque). De plus, dans ce dernier cas, le fiduciaire d'assurances sera une compagnie de fiducie autorisée à faire affaires dans la Province de Québec.

14.3.2 **Paiement du produit au fiduciaire d'assurances**

Si la propriété ne sera pas réparée, l'assureur paiera le produit de la réclamation d'assurance au fiduciaire d'assurances qui en détiendra les fonds en fidéicommiss pour les propriétaires et les créanciers hypothécaires des fractions, dans leurs proportions respectives, selon leur intérêt respectif, sur reçu d'un certificat émis par les administrateurs confirmant la fin de la copropriété de l'immeuble tel que prévu par l'article

442m du Code Civil de la Province de Québec, le tout conformément à l'article 442o du Code Civil de la Province de Québec.

14.3.3 **Lorsque les réparations sont faites par l'assureur**

Dans le cas où la propriété sera réparée, sur réception des directives des administrateurs à cet effet, l'assureur commencera immédiatement les réparations et la reconstruction des dommages survenus et les terminera au plus tôt possible. L'assureur fournira un travail de même qualité, de même finition, de mêmes soins professionnels et fait avec les mêmes matériaux qu'avant les dommages.

14.3.4 **Lorsque l'assureur refuse de réparer**

Si la propriété doit être réparée comme susdit et si, dans tel cas, l'assureur refuse d'assumer l'obligation d'effectuer telle réparations et reconstruction tel que mentionné aux présentes (ou tel que mentionné dans toutes autres sections de cette Déclaration de copropriété), alors l'assureur devra payer le produit de la réclamation d'assurance au fiduciaire d'assurances qui gardera les fonds en fidéicommiss, et les administrateurs procéderont alors à la reconstruction et à la réparation des dommages survenus et compléteront celles-ci le plus rapidement possible; et le fiduciaire d'assurances versera lesdits fonds aux administrateurs et en leur nom, en un ou plusieurs versements, à la discrétion dudit fiduciaire d'assurances et au fur et à mesure que le travail, les réparations et la reconstruction progressent à la satisfaction dudit fiduciaire d'assurances, (sans préjudice aux droits du créancier hypothécaire, le tout en conformité à la présente Déclaration).

14.4 **ASSURANCE PAR UN COPROPRIÉTAIRE**

14.4.1 **Responsabilité du copropriétaire d'assurer**

Chaque propriétaire d'une partie exclusive aura la responsabilité de prendre et de maintenir, à la limite maximale, sa propre assurance sur toute addition ou amélioration faite par le propriétaire à sa partie exclusive et sur l'ameublement, les appareils, l'équipement, la décoration et les biens et effets mobiliers du propriétaire contenus dans sa partie exclusive, et, les biens personnels et effets mobiliers entreposés ailleurs sur la propriété; et ces polices d'assurance contiendront une renonciation à la subrogation contre les administrateurs, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et préposés et contre les autres copropriétaires du projet et les membres de leurs familles, ou tout propriétaire d'une autre partie exclusive.

14.4.2 **Assurance-responsabilité à être prise par le propriétaire**

Chaque propriétaire aura la responsabilité de prendre et de maintenir sa propre police d'assurance-responsabilité publique, couvrant toute responsabilité de propriétaire dans la mesure où elle ne se trouve pas couverte par une assurance-responsabilité publique et dommage à la propriété prise par les administrateurs.

14.4.3**Respect de cette section**

Aucun propriétaire ne prendra ou ne maintiendra une police d'assurance sur sa partie exclusive autrement qu'en conformité aux dispositions de la présente section 14., à moins du consentement écrit des administrateurs, consentement qui ne peut être arbitrairement refusé.

15.**INDEMNISATION RÉCIPROQUE****15.1****PAR LES COPROPRIÉTAIRES**

Chaque copropriétaire indemniserait et tiendrait franc de responsabilité les administrateurs de et contre tous coûts, pertes, dommages, blessures ou responsabilité quelconques dont les administrateurs ou les autres copropriétaires pourraient être responsables ou qu'ils pourraient encourir à la suite de tout acte ou omission de ce copropriétaire, sa famille ou d'un de ses membres, ou de tout autre occupant de sa partie exclusive, ou de tout invité, visiteur ou mandataire de ce copropriétaire ou occupant, relativement aux parties communes et/ou à toutes autres parties exclusives, à l'exception de pertes, coûts, dommages, blessures ou responsabilité causés par un assuré (tel que défini dans la ou les polices d'assurance) et contre lesquels les administrateurs se sont assurés.

Toutes sommes d'argent payables par un copropriétaire aux administrateurs conformément à la présente clause 15.1 comprendront tous frais légaux ou de perception encourus par les administrateurs aux fins de percevoir ces sommes d'argent, et toutes ces sommes porteront intérêt au taux de douze pourcent (12%) l'an.

15.2**PAR LES ADMINISTRATEURS**

Les administrateurs indemniseront et tiendront franc de toute responsabilité les propriétaires de chaque partie exclusive de et contre tous coûts, pertes, dommages, blessures ou responsabilité quelconques que pourraient subir tout propriétaire, sa famille ou un de ses membres, tout autre occupant de sa partie exclusive ou tout invité, visiteur ou mandataire de ces propriétaires ou occupants, découlant de ou causés par la négligence ou par acte ou omission fautive des administrateurs, des officiers, du gérant, de leurs agents, préposés, employés ou entrepreneurs indépendants, ou de dommages à la partie exclusive résultant substantiellement des réparations ou de l'entretien des parties communes par les administrateurs; pourvu que, nonobstant toute disposition à ce contraire aux présentes, chaque propriétaire consente à se contenter uniquement du produit reçu des assureurs des administrateurs en vertu des polices d'assurance-responsabilité publique et dommage à la propriété de ces derniers, advenant tels pertes, coûts, dommages, blessures ou responsabilité.

16.**PERTES OU DOMMAGES****16.1****OBTENTION DE SOUMISSIONS**

Dans le cas de destruction totale ou partielle de l'édifice, les administrateurs et l'assureur agiront le plus promptement possible pour obtenir au moins deux (2) soumissions fermes pour établir le coût de la reconstruction complète. Par destruction totale ou partielle de l'édifice dans cette section 16., il faut entendre la destruction totale ou partielle de la propriété sans qu'entrent en considération toutes améliorations ou additions faites par les propriétaires à leurs parties exclusives respectives.

16.2**PROCÉDURES ET DÉFINITIONS DE «PERTE» ET «DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE»**

Aux fins de la présente Déclaration et de l'administration du projet, le mot «perte» employé au paragraphe 4 de l'article 442f du Code Civil de la Province de Québec, signifie une perte où le coût de reconstruction ou de réparation dépasse vingt pourcent (20%) de la valeur totale de l'édifice avant la perte. Par conséquent, le paragraphe 4 de l'article 442f du Code Civil de la Province de Québec ne s'applique pas, lors de la reconstruction ou réparation en cas de perte si le coût de reconstruction ou de réparation est inférieur à vingt pourcent (20%) de la valeur totale de l'édifice avant la perte.

Aux fins de la présente Déclaration et de l'administration du projet, les mots «destruction totale ou partielle» employés à l'article 442m du Code Civil de la Province de Québec, signifient destruction totale ou partielle lorsque le coût de réparation ou de reconstruction est supérieur à vingt pourcent (20%) de la valeur totale de l'édifice avant la perte. Advenant la destruction totale ou partielle de l'édifice et que le coût de réparation et de reconstruction de l'édifice serait inférieur à vingt pourcent (20%) de la valeur totale de l'édifice avant la perte, les administrateurs donneront alors instruction aux assureurs de procéder à la reconstruction et aux réparations en conformité à la section 14 sur les Assurances dans la présente Déclaration de copropriété, le tout sans nécessité de tout vote des copropriétaires; et les assureurs procéderont immédiatement sur réception de telles instructions des administrateurs, à la reconstruction et aux réparations requises.

Advenant le cas où il y aurait destruction totale ou partielle de l'édifice et que le coût de réparation ou de reconstruction serait supérieur à vingt pourcent (20%) de la valeur totale de l'édifice avant la perte, alors les administrateurs convoqueront une assemblée spéciale des copropriétaires dans les trente (30) jours de la survenue des dommages, afin de décider s'il y a lieu ou non de reconstruire.

17. CESSATION

17.1 CESSATION EN CAS DE DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE

Advenant la destruction totale ou partielle de l'édifice («destruction totale ou partielle» voulant dire destruction totale ou partielle dont le coût de réparation ou de reconstruction serait supérieur à vingt pourcent (20%) de la valeur totale de l'édifice avant la perte, le tout tel que plus amplement expliqué à la section 16 des présentes relativement aux Pertes et Dommages) et si la décision de reconstruire n'était pas prise dans les quatre-vingt-dix (90) jours ou s'il était décidé de ne pas reconstruire alors qu'une décision de reconstruire ou non est nécessaire, les administrateurs auront alors le droit d'enregistrer un avis de cessation de copropriété; et, dans ce cas, les droits de copropriété seront alors liquidés par la distribution aux créanciers hypothécaires et aux copropriétaires, selon leurs intérêts respectifs, des produits nets de la vente et des indemnités d'assurances prises par les administrateurs, et ce, plus toute somme d'argent accumulée dans le compte de réserve, le tout proportionnellement à la valeur de leurs fractions respectives moins tout montant dû aux administrateurs, le tout conformément aux conventions prévues à la section 17.3 des présentes.

17.2 CESSATION PAR CONSENTEMENT UNANIME

La copropriété d'un immeuble établie en vertu de la présente Déclaration, peut aussi se terminer au moyen d'un avis enregistré, signé par tout les copropriétaires et accompagné du consentement écrit de tous les détenteurs de privilèges ou d'hypothèques, et enregistré contre l'immeuble en entier ou partie d'icelui. Cet avis doit être enregistré de la même façon que la Déclaration de copropriété.

17.3. CONVENTION AVEC LES ADMINISTRATEURS EN CAS DE CESSATION

Si la copropriété de l'immeuble cesse, alors chacun des propriétaires de parties exclusives, suivant son intérêt respectif, deviendra partie à la convention avec les administrateurs et signera avec eux, et sera lié par ses clauses comme s'il était partie à l'acte originaire et les administrateurs devront gérer tel intérêt conformément aux clauses de ladite convention, comme le permettront la nature de tel intérêt et le sens de ladite convention.

17.4 RÈGLEMENTS APPLICABLES À LA CESSATION

Les règlements relatifs au partage judiciaire et à la licitation de propriété indivise s'appliqueront à la liquidation des droits de copropriété, à partir de la date d'enregistrement de l'avis mentionné dans l'un ou l'autre des deux derniers paragraphes, ou à partir de la date d'expiration du délai mentionné à la section 17.1 des présentes.

18. MATIÈRES GÉNÉRALES

18.1 DROITS D'ENTRÉE

18.1.1 Par les administrateurs ou assureurs, sur avis

Les administrateurs ou tout assureur de la propriété ou d'une partie d'icelle, leurs agents respectifs ou toute autre personne autorisée par les administrateurs, auront le droit d'entrer dans toute partie exclusive ou dans toute partie des parties communes réservées, en tout temps raisonnable et sur avis raisonnable, aux fins d'inspecter, d'ajuster les pertes, de faire les réparations, de corriger toute condition enfreignant les dispositions des polices d'assurance, de remédier à des situations qui pourraient engendrer des dommages à la propriété, ou de s'acquitter de toute fonction propre aux administrateurs.

18.1.2 En cas d'urgence, sans avis

En cas d'urgence, les administrateurs ou leur agent autorisé peuvent, en tout temps et sans avis, entrer dans une partie exclusive aux fins de faire des réparations à la partie exclusive, aux parties communes ou à partie des parties communes réservées, ou aux fins de corriger toutes conditions qui pourraient engendrer des dommages ou pertes à la propriété. Les administrateurs ou toute personne autorisée par eux, décideront, en leur seule discrétion, de l'urgence d'une situation.

18.1.3 Droit d'entrer en l'absence du propriétaire

Si un propriétaire n'est pas personnellement présent pour permettre l'entrée dans sa partie exclusive, alors les administrateurs ou leur agent peuvent entrer dans cette partie exclusive sans, de ce fait, devenir passibles de réclamation ou d'action en dommages, pourvu qu'ils prennent tous soins raisonnables.

18.1.4 Droit d'entrée sans responsabilité

Les droits et pouvoirs réservés par les présentes aux administrateurs, leurs agents ou à tout assureur ou ses agents, n'entraîneront aucune responsabilité quelconque quant au soin ou à la surveillance de toute partie exclusive, sauf tel que spécifiquement prévu dans la présente Déclaration.

18.2 RESPECT DE LA DÉCLARATION ET DES RÈGLEMENTS ET ORDONNANCES

Tous les propriétaires, locataires et résidents de parties exclusives, actuels et futurs, leurs familles, employés, invités, visiteurs ou mandataires seront sujets et devront se conformer aux dispositions de la Loi, de la présente Déclaration et aux règlements et ordonnances adoptés sous leur empire.

L'achat de toute partie ou la signature d'un bail ou l'occupation d'une partie exclusive, constituera la preuve que le propriétaire, le locataire ou l'occupant accepte et ratifie les dispositions de la Loi, de la présente Déclaration et tous règlements et ordonnances faits sous leur empire; et toutes ces dispositions seront considérées comme des conventions

propres à la partie exclusive et lieront toute personne ayant en tout temps un intérêt dans telle partie exclusive, et ce de la même manière que si telles dispositions étaient énumérées et stipulées en entier dans tous et chacun des actes d'acquisition, des baux ou des contrats d'occupation.

18.3 INVALIDITÉ DE STIPULATIONS SPÉCIFIQUES

Chacune des dispositions de la présente Déclaration sera considérée comme indépendante et séparée et l'invalidité ou l'impossibilité d'application en tout ou en partie d'une ou plusieurs dispositions de la présente Déclaration n'invalideront ni n'affecteront d'aucune façon le reste de la Déclaration; et, dans ce cas, toutes les autres dispositions de la présente Déclaration demeureront pleinement valables comme si cette disposition invalide n'avait jamais été incluse aux présentes.

18.4 PAS DE RENONCIATION

Le défaut de prendre toutes mesures pour faire respecter toute disposition contenue dans la présente Déclaration, de la Loi ou dans tous règlements ou ordonnances, indépendamment du nombre de violations ou d'infractions, ne constituera pas une renonciation au droit de le faire par la suite, ni une abrogation de ou une renonciation à ces dispositions.

18.5 EN CAS DE CONFLIT DES DISPOSITIONS

Advenant un conflit entre les dispositions de la Loi, de la présente Déclaration ou de tout règlement ou ordonnance faits sous leur empire, les dispositions de la Loi prévaudront; sujettes à la Loi, les dispositions de la présente Déclaration prévaudront; sujets à la Loi et à la présente Déclaration, les règlements et ordonnances faits par les administrateurs seront valides en autant qu'ils ne viendront pas en conflit avec ceux des copropriétaires ni avec les exigences de la Loi ou de la présente Déclaration.

18.6 INTERPRÉTATIONS

18.6.1 Aux fins de la présente Déclaration, partout où le singulier est employé, il comportera le pluriel ou vice versa, selon le cas; et, le masculin s'engendrera du féminin et vice versa, selon le cas; et les mots signifiant une personne comprendront les compagnies, corporations, sociétés et tout groupe de personnes ou vice versa suivant le cas;

18.6.2 Le mot «propriétaire» signifiera copropriétaire ou vice versa selon le cas;

18.6.3 Une fraction est celle définie à l'article 441b du Code Civil de la Province de Québec et comprendra une partie exclusive et un intérêt dans les parties communes applicables à telle partie exclusive;

18.6.4 Les titres et sous-titres employés dans la présente Déclaration ainsi qu'à la table de matières annexée aux présentes, sont au profit du lecteur et ne font pas partie de la convention.

18.7 PARACHÈVEMENT DE LA PROPRIÉTÉ

18.7.1 Aucune ingérence ne devra empêcher la Déclarante de parachever les parties exclusives et les parties communes en conformité aux plans et devis, et de même que de vendre les parties exclusives. Jusqu'à ce que toutes les parties exclusives soient parachevées et vendues, la Déclarante peut se servir des parties exclusives non vendues et des parties communes de manière à lui faciliter le parachèvement et la vente, y compris, mais sans s'y limiter, l'installation d'un bureau de ventes, la montre de la propriété et la pose d'enseignes, le tout sans entraver indûment les droits et la jouissance des autres copropriétaires.

18.7.2 La Déclarante pourra, à tout moment raisonnable, se servir des parties communes et aura un droit d'accès raisonnable aux parties exclusives vendues, si nécessaire pour lui permettre de terminer l'édifice et d'accomplir tout travail.

18.8 CHOIX DE LA LANGUE

Tous avis ou communiqués des administrateurs aux copropriétaires seront en français et en anglais, mais pourront être adressés dans une seule langue aux copropriétaires qui auront indiqué leur préférence au moyen d'un avis écrit avisant les administrateurs à cet effet. Dans ce cas, lesdits avis ou communiqués seront envoyés à ces copropriétaires dans la langue de leur choix. Les copropriétaires pourront communiquer avec les administrateurs et officiers soit en français ou soit en anglais, à leur choix.

DONT ACTE :

FAIT ET PASSÉ en ladite Cité de Montréal, à la date susdite, sous le numéro treize mille deux cent soixante-dix-huit des Minutes du Notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, la Déclarante a signé avec et en présence dudit Notaire soussigné.

Signé :

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU COURS LE ROYER INC.

Par : M.Desnoyers

Par : Claude Gagnon

VRAIE COPIE de la minute des présentes demeurée en mon étude.

M. Dolman, Notaire

***Cette Déclaration a été enregistrée
au bureau d'enregistrement de la
division d'enregistrement de Montréal
le 19 octobre 1977
sous le numéro 2822950***