

No 1,282

Le 5 août 1988

=====

DECLARATION DE COPROPRIÉTÉ

PAR

2538-8646 QUÉBEC INC.

(Re: CONDOMINIUM  
HAUTE-VILLE)

=====

EXPÉDITION  
COPY

Une première expédition a été  
enregistrée à la division de  
SHEFFORD le 5 août 1988 sous  
le numéro 328609.

Me JEAN-GUY VACHON, notaire

=====

Blanchard Vachon Lemieux & Ass.  
155, rue St-Jacques  
Suite 401  
GRANBY (Québec)  
J2G 9A7

## INDEX

PRÉAMBULE

SECTION 1: Déclarations

SECTION 2: Définitions

CHAPITRE 1 ÉTABLISSEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE 2 CRÉATION DE SERVITUDE

CHAPITRE 3 RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE ET DES  
CHARGES «PARTIES EXCLUSIVES ET  
PARTIES COMMUNES»

SECTION 1: Définitions et composition  
des parties

SOUS-SECTION 1: Les parties exclusives

SOUS-SECTION 2: Les parties communes

SOUS-SECTION 3: Parties communes réservées  
à l'usage des  
copropriétaires  
considérés individuellement

SECTION 2: État descriptif de division

SOUS-SECTION 1: Parties communes

SOUS-SECTION 2: Désignation des fractions

SECTION 3: Contribution aux dépenses  
communes  
et quote-part de la  
copropriété  
indivise des parties  
communes

SECTION 4: Tableau récapitulatif

CHAPITRE 4 DESTINATION DE L'IMMEUBLE  
ET USAGE DE SES PARTIES

SECTION 1: Destination de l'immeuble

SECTION 2: Conditions d'utilisation  
des parties exclusives

SECTION 3: Conditions de jouissance  
des «Parties Communes»

SECTION 4: Usage des parties réservées  
à l'usage exclusif des  
copropriétaires considérés

individuellement

CHAPITRE 5

ACHAT OU LOCATION

CHAPITRE 6

AIRES DE STATIONNEMENT

CHAPITRE 7

ENTRETIEN ET REPARATION

CHAPITRE 8

ADMINISTRATION

SECTION 1: Les administrateurs

SOUS-SECTION 1: Nombre, nomination et  
rénumération

SOUS-SECTION 2: Officiers

SOUS-SECTION 3: Le gérant

SOUS-SECTION 4: Délibérations et registres

SOUS-SECTION 5: Obligations et devoirs

SOUS-SECTION 6: Attributions et pouvoirs

SOUS-SECTION 7: Responsabilité et immunité

SECTION 2: Répartition des charges

SOUS-SECTION 1:Définition et énumération  
des charges

SOUS-SECTION 2:Budget, cotisation et  
perception

SECTION 3: Assurances

SOUS-SECTION 1:Responsabilité des  
administrateurs

SOUS-SECTION 2:Responsabilité des  
copropriétaires

SOUS-SECTION 3:Fiduciaires pour fins  
d'assurance

SOUS-SECTION 4:Produits d'assurance

CHAPITRE 9 ASSEMBLEE DES  
COPROPRIETAIRES

SECTION 1: Époque des assemblées

SECTION 2: Convocations

SECTION 3: Tenue des assemblées  
générales

SOUS-SECTION 1:Présences

SOUS-SECTION 2:Election des officiers

SOUS-SECTION 3:Votes, majorités et quorum

SOUS-SECTION 4:Vote des créanciers  
hypothécaires

SOUS-SECTION 5:Décisions extraordinaires

CHAPITRE 10

MUTATIONS DE PROPRIETE ET  
DE JOUJSSANCE

SECTION 1: Opposabilité de la  
déclaration de  
copropriété aux tiers

SECTION 2: Mutations de propriété

SOUS-SECTION 1:Communication de la  
déclaration de  
copropriété

SOUS-SECTION 2:Obligations aux charges

SOUS-SECTION 3:Information des parties

SOUS-SECTION 4:Notification des mutations,  
élection de domicile

CHAPITRE 11 FIN DE LA COPROPRIETE

SECTION 1: Destruction de bâtiments

SECTION 2: Par accord

CHAPITRE 12 DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION 1: Invalidité

SECTION 2: Recours cumulatifs

SECTION 3: Conflits d'interprétation

SECTION 4: Renonciation

SECTION 5: Notifications, procuration

SECTION 6: Transfert de propriété

SECTION 7: Droit des créanciers  
hypothécaires

SECTION 8: Expropriation

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-HUIT,  
le cinq août.

DEVANT Me JEAN-GUY VACHON  
notaire à Granby, comté de Shefford,  
district de Bedford, province de Québec;

COMPARAÎT:

2538-8646 QUÉBEC INC., corporation légalement constituée, et ayant son siège social à Granby, P.Q., au 982 rue Roger (J2G 3A8), agissant aux présentes et dûment représentée par son président, M. PIERRE BELLEFLEUR et son secrétaire M. LOUIS CHOINIERE, tous deux dûment autorisés aux termes d'une résolution passée à une assemblée du conseil d'administration de ladite corporation tenue le 5 août 1988 et dont copie certifiée demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée «ne varietur» par lesdits mandataires et le notaire soussigné;

Ci-après appelée «Le Déclarant»

#### PRÉAMBULE

Section 1

ARTICLE 1 DECLARATIONS

Lequel a déclaré :

1.1 Qu'il est l'unique propriétaire, par bons et valables titres, d'un immeuble à habitations multiples dans la ville de Granby connu et désigné comme étant le lot numéro mille cent soixante-neuf (1169) aux plans du cadastre du Canton de Granby, division d'enregistrement de Shefford. Ledit immeuble possède maintenant des constructions à caractère résidentiel, lesquelles n'ont jamais été occupées et ne sont présentement pas occupées par des locataires;

1.2 Que cette propriété est composée d'un terrain ayant une superficie de sept mille cent soixante-dix-sept mètres carrés et soixante-six centièmes (7177.66 m<sup>2</sup>), situé en la ville de Granby, avec façade sur la rue St-Michel, portant le numéro civique 101, sur lequel est érigé un édifice à appartements de quatre (4) étages, en plus de un (1) niveau sous-terrain, le tout étant ci-après appelé l'«immeuble»;

1.3 Que ledit immeuble a fait l'objet d'une subdivision, pour les fins de la présente déclaration de copropriété, selon les plans dûment

déposés au bureau de la division d'enregistrement de Shefford, pour former les lots de subdivision décrits aux termes des articles 14 et 15 ci-après;

1.4 Que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tous privilèges et hypothèques, sauf et excepté: une première hypothèque due à Banque Nationale du Canada par 2538-8646 Québec Inc. aux termes d'un acte de garantie hypothécaire reçu devant Me Jean-Pierre Blanchard, notaire le 22 décembre 1987 et dont copie fut enregistrée à Shefford sous le numéro 322487;

1.5 Que les seules charges affectant l'immeuble ci-haut décrit sont les suivantes:

a) Une servitude d'utilité publique (Hydro Electrique et/ou Bell Canada) sur le lot connu à l'époque comme étant une partie du lot 606-165 en vertu d'un acte enregistré à Shefford nous le numéro 228966 et sur le lot connu à l'époque comme étant une partie du lot 606-120 créée en vertu d'un note enregistré sous le numéro 227439;

b) Une servitude active de passage sur une partie du lot connu à l'époque comme étant une parties des lots 606-78, 606-77 et 606-120 créée aux termes d'un acte enregistré à Shefford sous le numéro 314391;

c) Une servitude pour le passage d'égout, d'aqueduc et eaux pluviales contre les lots connus à l'époque comme étant parties des lots 606-165-1 et 606-166-1 avec entretien des frais partagés entre les propriétaires des fonds dominants et servants, créée aux termes d'un acte enregistré à Shefford sous le numéro 309596;

d) Une servitude passive contre le lot connu à l'époque comme étant le lot 606-76-2 en faveur du lot connu à l'époque comme étant le lot 606-110 et als. créée aux termes d'un acte enregistré à Shefford sous le numéro 213720;

Section 2: DÉFINITIONS

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

Dans la présente déclaration, les termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent au Chapitre troisième du Code civil traitant de la copropriété des immeubles établie par déclaration. Ainsi, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant:

Fraction: comprend une partie exclusive et une quote-part des parties communes;

Copropriétaire: le propriétaire d'une fraction;

Assemblée des copropriétaires: désigne les Copropriétaires réunis en assemblée;

Administrateur: toute personne désignée comme telle par application de la présente déclaration ou élue comme telle par les copropriétaires réunis en assemblée;

Appartement: comprend une partie exclusive, une quote-part des parties communes et la jouissance exclusive de certaines parties communes y afférentes;

Immeuble: le terrain; la bâtisse; circonstances et dépendances:

## CHAPITRE 1

### ÉTABLISSEMENT DE COPROPRIÉTÉS

#### ARTICLE 3

Le Déclarant assujettit par les présentes son immeuble aux dispositions des articles 441b et suivants du Code civil du Bas-Canada régissant la copropriété des immeubles établie par déclaration, et aux dispositions résultant des présentés, de même qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. La présente copropriété peut être identifiée sous le nom de «CONDOMINIUM HAUTE-VILLE», le déclarant se réservant toutefois tous les droits; titres et, intérêts afférents au vocable «HAUTE-VILLE» ou de ses dérivés, lequel demeure le propriété absolue du Déclarant; sans restriction aucune. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Déclarant se réserve le droit de créer d'autres ensembles immobiliers; et de les identifier sous des vocables employant ou comprenant l'appellation «HAUTE-VILLE».

La présente déclaration pourra affecter de plus un immeuble adjacent à être construit et les dispositions des présentes pourraient lui être applicables sujet à l'approbation des administrateurs permanents. Un acte de déclaration supplémentaire sera déposé en temps opportun. Cet immeuble contigu est présentement connu et désigné comme suit:

## DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro mille cent soixante-dix (1170) aux plans du cadastre du Canton de Granby, division d'enregistrement de Shefford.

Cette propriété est un terrain ayant une superficie de quatre mil cinq cent quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés et soixante-deux centièmes (4599.62m<sup>2</sup>), situé en la ville de Granby.

La présente déclaration pourra être applicable à l'immeuble ci-haut décrit, avec les ajustements nécessaires, lorsque les promoteurs exécuteront le transfert des pouvoirs du second immeuble aux administrateurs, ces derniers étant les mêmes pour les deux immeubles.

### ARTICLE 4

La présente déclaration prendra effet à compter de son enregistrement.

## CHAPITRE II

### CRÉATION DE SERVITUDE

#### ARTICLE 5

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

Aucune ouvertures ou vue dans l'immeuble affecté par la présente déclaration ne sera considérée illégale nonobstant les articles 536 et 537 du Code Civil du Bas-Canada.

5.2 Par destination du père de famille, le déclarant crée les servitudes nécessaires pour la pose, l'entretien, la réparation et le remplacement des services d'aqueduc, d'égoût, d'électricité par fils aériens ou sous-terrains, de téléphone, de télécâble et autres services sous, sur et au-dessus des parties communes et des parties exclusives. Le déclarant crée de plus les servitudes nécessaires pour la pose et l'entretien de cheminées servant à des foyers qui pourront être situés à l'étage supérieur.

5.3 Même après la vente de certaines parties exclusives; la déclarante a tout autorité pour consentir à l'établissement de servitudes quelconques qui pourraient être spécifiquement requises aux fins des services mentionnés précédemment.

5.4 De plus, la déclarants, agissant à titre de seul administrateur jusqu'au transfert de pouvoirs, nonobstant toute autre stipulation des présentes, a l'autorité de convenir; seul et avec quiconque, de tout contrat engageant la présente copropriété aux fins des services mentionnés précédemment et ce pour des périodes à sa discrétion, mais jamais après avoir cédé aux administrateurs permanents l'autorité que leur confère les lois et la présente déclaration. Dans les mêmes délais; se nonobstant l'article 37.4 et l'article 441 w) du Code civil du Bas-Canada, il conserve plein pouvoir afin de modifier, d'amender, de corriger, d'aggraver toutes et chacune des servitudes existantes mentionnées S l'article 3 des présentes lorsqu'il en sera à l'avantage du présent immeuble ou de l'immeuble décrit à l'article 3 des présentes.

### CHAPITRE III

#### RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE ET DES CHARGES «PARTIES EXCLUSIVES ET (PARTIES COMMUNES)»

##### Section 1: DÉFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES

##### Sous-section 1: LES PARTIES EXCLUSIVES

#### ARTICLE 6

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi à l'article 15 ci-après, sont compris dans la composition d'une fraction, sont affectés à l'usage exclusif du copropriétaire de la fraction donnée et, comme tels, constituent des «Parties Exclusives».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment:

6.1 les cloisons intérieures avec leurs portes, les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements, les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes), les canalisations servant aux parties exclusives à l'intérieur des bornes des parties exclusives, les radiateurs de chauffage, les

installations sanitaires des salles de bain, les cabinets de toilette ou water-closets, les installations de la cuisine, les installations et conduits électriques servant aux parties exclusives à l'intérieur des bornes, etc.;

6.2 les espaces dont la jouissance exclusive est réservée au copropriétaire de la fraction donnée, tels que les balcons, verrières ou baies vitrées, stationnements, cases de rangement et autres biens tels que décrits aux termes de l'article 12 ci-après.

Et, en résumé, est exclusif tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

#### ARTICLE 7

Les parties exclusives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

#### ARTICLE 8

Chacune des parties exclusives décrites à l'article 15 ci-après est bornée comme suit:

##### 8.1 HORIZONTALEMENT

La limite inférieure de chaque partie exclusive est constituée par la surface supérieure du plancher de béton.

La limite supérieure de chaque partie exclusive est constituée par la surface inférieure du plancher de béton de l'étage supérieur et par la surface inférieure du toit pour ces appartements situés aux étages supérieurs.

Au cas où un revêtement nécessitant des colombages est apposé aux plafonds ou aux planchers d'un appartement, la borne horizontale est alors la surface cachée du revêtement, les colombages étant parties communes, le revêtement dans toute son épaisseur, partie exclusive. Quant à tous plafonds suspendus posés par le promoteur, la borne horizontale est la surface inférieure du revêtement initial. L'espace situé entre le plafond suspendu et le plancher de l'étage supérieur ou le toit pourra cependant être utilisé pour le passage de la quincaillerie ou pour toute utilité commune et devra demeurer accessible pour la réparation.

## 8.2 VERTICALEMENT

Les bornes verticales sont constituées par la surface interne de la première épaisseur du placoplâtre ou revêtement posé par le promoteur, les colombages étant parties communes, le revêtement posé par le promoteur, étant partie exclusive.

Aux fenêtres, ouvertures et portes, les bornes sont constituées par une ligne imaginaire reliant la surface intérieure du premier placôplâtre ou autre revêtement contigü (i.e. d'entrée et de balcon ou terrasse, verrière; etc.);

Les murs de séparation des appartements et les colombages ou barres résiliantes y attachés sont parties communes.

### Sous-section 2 LES PARTIES COMMUNES

#### ARTICLE 9

Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties exclusives et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, de ce qui suit:

9.1 la totalité du sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins ou terrasses, patios, espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout;

9.2 les fondations; la toiture; les planchers; les murs extérieurs; la piscine, s'il y a lieu; la loge du concierge; la salle communautaire; le «sundeck» sur le toit; les salles de lavage; les passages; corridors; hall d'entrée; escaliers, ascenseurs; le gros oeuvre; les plafonds (à l'exception de leur revêtement visible); les portes conduisant a l'extérieur d'une partie exclusive incluant les portes de balcon; les fenêtres; chutes à déchets etc.;

9.3 les stationnements intérieurs, cases de rangement, balcons; etc., lesquels peuvent cependant être à usage exclusif;

9.4 les systèmes de chauffage; d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation; de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties exclusives; tous les effets mobiliers servant a l'usage commun; etc:

Nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant et tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties exclusives (sous réserve des dispositions prévues à l'article 12 ci-après), l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative.

#### ARTICLE 10

Sont accessoires aux parties communes:

10.1 le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties exclusives différentes, ou d'en affouiller le sol;

10.2 le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes;

10.3 le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.

#### ARTICLE 11

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties exclusives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

#### Sous-section 1 PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES

##### A L'USAGE EXCLUSIF DES COPROPRIÉTAIRES CONSIDÉRÉS INDIVIDUELLEMENT

#### ARTICLE 12

Ces parties communes sont de façon générale situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties exclusives, mais doivent par leur nature être destinées à l'usage exclusif des copropriétaires considérés individuellement et comprennent:

12.1 Les portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs de même que leurs châssis;

12.2 Les portes d'entrées de chacune des parties exclusives.

12.3 Les balcons attenants à chacune des parties exclusives de même que les verrières ou bains vitrés;

12.4 Les espaces de stationnement intérieur et certains espaces extérieurs attribués à chacun des copropriétaires selon les modalités et conditions déterminées aux articles 23.4 et 25;

12.5 Les cases de rangement situées à l'extérieur des parties exclusives, attribuées aux copropriétaires selon les modalités et conditions prévues à l'article 23.3 ci-après.

Section 2 ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 13

L'immeuble ci-dessus, dont les parties communes sont décrites ci-après, fait l'objet de fractions numérotées de 101 à 110 inclusivement, de 201 à 210 inclusivement, de 301 à 310 inclusivement et de 401 à 410 inclusivement.

La désignation de ces fractions est établie ci-après. Elle comprend pour chacune d'elles l'indication des parties exclusives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes établie en proportion de la surface d'occupation relative de chaque fraction par rapport à l'ensemble des surfaces d'occupation des parties exclusives. Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes.

Sous-section: 1 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 14

Les parties communes destinées à l'usage de tous les copropriétaires sont décrites et désignées comme suit:

Le lot MILLE CENT SOIXANTE-NEUF (1169) connu et désigné aux plans du cadastre du canton de Granby, division d'enregistrement de Shefford;

Le lot UN de la subdivision du lot originaire numéro MILLE SOIXANTE-NEUF (1169-1) connu et désigné aux plans du cadastre du canton de Granby, division d'enregistrement de Shefford;

Le lot DEUX de la subdivision officielle du lot originaire MILLE SOIXANTE-NEUF (1169-2) connu et désigné aux plans du cadastre du canton de Granby, division d'enregistrement de Shefford.

## ARTICLE 15

Les fractions sont décrites et désignées comme suit:

Fraction no 101:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-101) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et deux mille quatre cent trente-neuf dix-millièmes (2.2439%) des parties communes;

Fraction no 102:

Un appartement, partie exclusive, portant 10 numéro CENT DEUX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-102) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et neuf cent cinquante-deux dix-millièmes (2.0952%) des parties communes;

Fraction no 103:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-103) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et sept cent quarante-neuf dix-millièmes (2.0749%) des parties communes;

Fraction no 104:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-104) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et sept cent quatre dix-millièmes (2.704%) des parties communes;

Fraction no 105:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT CINQ de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-105) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et deux mille trois cent soixante-et-onze dix-millièmes (2.2371%) des parties communes;

Fraction no 106:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT SIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-106) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille cent trente-huit dix-millièmes (2.3138%) des parties communes;

Fraction no 107:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT SEPT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-107) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent soixante-deux dix-millièmes (2.0862%) des parties communes;

Fraction no 108:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT HUIT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-108) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent dix-sept dix-millièmes (2.0817%) des parties communes;

Fraction no 109:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT NEUF de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-109) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent soixante-deux dix-millièmes (2.0862%) des parties communes;

Fraction no 110:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT DIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-110) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille cent quinze dix-millièmes (2.3115%) des parties communes;

Fraction no 201:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-201) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et deux mille trois cent quarante-neuf dix-millièmes (2.2349%) des parties communes;

Fraction no 202:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-202) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et neuf cent soixante-quinze dix-millièmes (2.0975%) des parties communes;

Fraction no 203:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT TROIS de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-203) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille neuf cent vingt-six dix-millièmes (2.3926%) des parties communes;

Fraction no 204:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-204) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et quatre mille neuf cent quatre-vingt-cinq dix-millièmes (2.4985%) des parties communes;

Fraction no 205:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT CINQ de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-205) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et deux mille trois cent quatre-vingt-quatorze dix-millièmes (2.2394%) des parties communes;

Fraction no 206:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT SIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-206) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille vingt dix-millièmes (2.3020%) des parties communes;

Fraction no 207:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT SEPT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-207) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent soixante-seize dix-millièmes (2.0876%) des parties communes;

Fraction no 208:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT HUIT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-208) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent dix dix-millièmes (2.0810%) des parties communes;

Fraction no 209:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT NEUF de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-209) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent soixante-deux dix-millièmes (2.0062%) des parties communes;

Fraction no 210:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT DIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-210) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille cent quinze dix-millièmes (2.3115%) des parties communes;

Fraction no 301:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT UN de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-301) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et deux mille trois cent vingt-sept dix-millièmes (2.2327%) des parties communes;

Fraction no 302:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT DEUX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-302) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent quatre-vingt-cinq dix-millièmes (2.0885%) des parties communes;

Fraction no 303:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT TROIS de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-303) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille neuf cent quarante-neuf dix-millièmes (2.3949%) des parties communes;

Fraction no 304:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-304) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et cinq mille quatre-vingt-dix-huit dix-millièmes (2.5098%) des parties communes;

Fraction no 305:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT CINQ de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-305) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et deux mille deux cent soixante-huit dix-millièmes (2.2268%) des parties communes;

Fraction no 306:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT SIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-306) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille cent trente-huit dix-millièmes (2.3138%) des parties communes;

Fraction no 307:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT SEPT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-307) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent quatre-vingt-cinq dix-millièmes (2.0885%) des parties communes;

Fraction no 308:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT NUIT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-308) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent soixante-deux dix-millièmes (2.0862%) des parties communes;

Fraction no 309:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT NEUF de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-309) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent dix-sept dix-millièmes (2.0817%) des parties communes;

Fraction no 310:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT DIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-310) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille quatre-vingt-treize dix-millièmes (2.3093%) des parties communes;

Fraction no 401:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT UN de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-401) aux plans du cadastre du canton-de Granby et les deux pour cent et deux mille deux cent quatre-vingt-un dix-millièmes (2.2281%) des parties communes;

Fraction no 402:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT DEUX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-402) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et sept cent soixante-douze dix-millièmes (2.0772%) des parties communes;

Fraction no 403:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT TROIS de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-403) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux et trois mille neuf cent quarante-neuf dix-millièmes (2.3949%) des parties communes;

Fraction no 404:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-404) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et cinq mille cent soixante-cinq dix-millièmes (2.5165%) des parties communes;

Fraction no 405:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT CINQ de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-405) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et deux mille cent quatre-vingt-onze dix-millièmes (2.2191%) des parties communes;

Fraction no 406:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT SIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-406) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille quarante-huit dix-millièmes (2.3048%) des parties communes;

Fraction no 407:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT SEPT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-407) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent quarante dix-millièmes (2.0840%) des parties communes;

Fraction no 408:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT HUIT de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-408) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent dix-sept dix-millièmes (2.0817%) des parties communes;

Fraction no 409:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT NEUF de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-409) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et huit cent quarante dix-millièmes (2.0840%) des parties communes;

Fraction no 410:

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT DIX de la subdivision du lot originaire mille cent soixante-neuf (1169-410) aux plans du cadastre du canton de Granby et les deux pour cent et trois mille cinq cent quarante-trois dix-millièmes (2.3543%) des parties communes;

## ARTICLE 16

16.1 Chaque propriétaire d'une partie exclusive est également copropriétaire indivise des parties communes et à ce titre, est tenu de contribuer avec les propriétaires de chacune des autres parties exclusives, en proportion de la surface d'occupation de sa fraction établie aux termes des présentes, à toutes les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et spécialement aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes ainsi qu'aux dépenses entraînées par le fonctionnement des services communs.

Le pourcentage de ces contributions pour chaque partie exclusive est établi aux termes du tableau récapitulatif de l'article 17 ci-après.

16.2 Chaque copropriétaire, à chaque assemblée des copropriétaires a droit à un vote pour chaque fraction exclusive qu'il possède; sa contribution aux dépenses est directement proportionnelle à la surface d'occupation établie en fonction d'une règle de proportionnalité arrondie fondée sur la superficie relative de sa propriété exclusive en rapport à la superficie totale des propriétés exclusives de l'immeuble en ajoutant s'il y a lieu un pourcentage égal à l'espace de stationnement intérieur réservé à son usage exclusif, le tout tel que plus amplement détaillé selon la table des votes et de la contribution des présentes.

## Section 4

TABLEAU RÉCAPITULATIF

## ARTICLE 17

L'état descriptif de division stipulé au présent chapitre est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après. Ce dernier indique de plus la surface d'occupation relative de chaque partie exclusive, le pourcentage de contribution aux charges, ainsi que le nombre de voix auquel donne droit chacune des fractions, à savoir:

TABLEAU DES VOTES ET DE LA CONTRIBUTION

PARTIE EXCLUSIVE NUMÉRO	SUPERFICIE	QUOTE PART DE LA PROPRIÉTÉ INDIVISE DES PARTIE COMMUNES ET % DE CONTRI- BUTION AUX CHARGES COMMUNES	NOMBRE DE VOTE
1169-101	99.6m <sup>2</sup>	2.2439 %	1
1169-102	93.0m <sup>2</sup>	2.0952 %	1
1169-103	92.1m <sup>2</sup>	2.0749 %	1
1169-104	91.9m <sup>2</sup>	2.0704 %	1
1169-105	99.3m <sup>2</sup>	2.2371 %	1
1169-106	102.7m <sup>2</sup>	2.3138 %	1
1169-107	92.6m <sup>2</sup>	2.0862 %	1
1169-108	92.4m <sup>2</sup>	2.0817 %	1
1169-109	92.6m <sup>2</sup>	2.0862 %	1
1169-110	102.6m <sup>2</sup>	2.3115 %	1
1169-201	99.2m <sup>2</sup>	2.2349 %	1
1169-202	93.1m <sup>2</sup>	2.0975 %	1
1169-203	106.2m <sup>2</sup>	2.3926 %	1
1169-204	110.9	2.4985 %	1
1169-205	99.4m <sup>2</sup>	2.2394 %	1
1169-206	102.18m <sup>2</sup>	2.3020 %	1
1169-207	92.66m <sup>2</sup>	2.0876 %	1
1169-208	92.37m <sup>2</sup>	2.0810 %	1
1169-209	92.6m <sup>2</sup>	2.0862 %	1
1169-210	102.6m <sup>2</sup>	2.3115 %	1
1169-301	99.1m <sup>2</sup>	2.2327 %	1
1169-302	92.7m <sup>2</sup>	2.0885 %	1
1169-303	106.3m <sup>2</sup>	2.3949 %	1
1169-304	111.4m <sup>2</sup>	2.5098 %	1
1169-305	98.84m <sup>2</sup>	2.2268 %	1
1169-306	102.7m <sup>2</sup>	2.3138 %	1
1169-307	92.7m <sup>2</sup>	2.0885 %	1
1169-308	92.6m <sup>2</sup>	2.0862 %	1
1169-309	92.4m <sup>2</sup>	2.0817 %	1
1169-310	102.5m <sup>2</sup>	2.3093 %	1
1169-401	98.9m <sup>2</sup>	2.2281 %	1
1169-402	92.2m <sup>2</sup>	2.0772 %	1
1169-403	106.3m <sup>2</sup>	2.3949 %	1
1169-404	111.7m <sup>2</sup>	2.5165 %	1
1169-405	98.5m <sup>2</sup>	2.2191 %	1
1169-406	102.3m <sup>2</sup>	2.3048 %	1
1169-407	92.5m <sup>2</sup>	2.0840 %	1
1169-408	92.4m <sup>2</sup>	2.0817 %	1
1169-409	92.5m <sup>2</sup>	2.0840 %	1
1169-410	104.5m <sup>2</sup>	2.3543 %	1

TABLEAU DE LA CONTRIBUTION SUPPLÉMENTAIRE  
AFFÉRENTE AU STATIONNEMENT INTÉRIEUR

STATIONNEMENT NUMERO	SUPERFICIE	POURCENTAGE SUPPLÉMENTAIRE DE CONTRIBUTION AUX 3 CHARGES
1	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
2	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
3	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
4	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
5	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
6	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
7	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
8	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
9	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
10	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
11	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
12	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
13	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
14	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
15	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
16	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
17	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
18	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
19	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
20	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
21	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
22	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
23	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
24	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
25	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
26	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
27	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
28	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
29	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
30	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
31	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %
32	15.799m <sup>2</sup>	.35597 %

## CHAPITRE IV

### DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES

#### Section 1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

##### ARTICLE 18

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation résidentielle.

#### Section 2 CONDITIONS D'UTILISATION DES «PARTIES EXCLUSIVES»

##### ARTICLE 19

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties exclusives comprises dans sa fraction, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède et sous réserve des articles 20 et 21 ci-après énoncés.

##### ARTICLE 20

Les appartements ne pourront être occupés qu'à titre d'habitation résidentielle et ne pourront être affectés à l'exercice d'aucun commerce et d'aucune profession même s'il s'agissait d'une profession libérale, le tout sujet aux réserves formulées à l'article 21 ci-après.

##### ARTICLE 21

La jouissance et l'usage des parties EXCLUSIVES sont sujets aux réserves suivantes:

21.1 La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. Par contre, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. (Aux fins du présent paragraphe, une personne distincte est toute personne non liée à qui une chambre et/ou des repas sont fournis en échange d'une considération)

21.2 Les copropriétaires et occupants devront voir à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur familial dé leurs invités, ou des gens à leur service.

21.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus et tel que spécifié à l'article 110, rien ne pourra toutefois empêcher le Déclarant de terminer les travaux sur l'immeuble, d'utiliser certaines parties exclusives comme appartements modèles pour procéder à la mise en marché des appartements non vendus, de maintenir des bureaux d'administration de construction et de vente jusqu'à la vente complète des parties exclusives.

21.4 Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble ni ailleurs aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque. 21.5 Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie à usage exclusif, sans l'autorisation des administrateurs.

21.6 L'installation d'antennes radio et d'antennes de télévision individuelles extérieures est interdite.

21.7 Aucun copropriétaire ne pourra faire obstacle à l'exécution de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par l'assemblée des copropriétaires, même à l'intérieur des parties exclusives.

21.8 Les copropriétaires de l'étage supérieur, le quatrième (4<sup>ième</sup>), pourront installer des foyers dans leur espace exclusif et percer le toit. L'entretien des cheminées de même que l'entretien du toit autour des cheminées seront à la charge exclusive des copropriétaires possédant une telle cheminée.

21.9 En cas d'absence pour plus de six (6) jours, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement aux administrateurs. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence résultant d'incendie, de bris de tuyaux, de rupture des circuits électriques, le bris des fenêtres ou carreaux et de pénétration d'eau par inondation ou autrement, ou pour toute autre raison valable.

21.10 Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés

ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

21.11 Les activités des copropriétaires et des occupants ainsi que leurs effets et accessoires ne devront jamais donner lieu à une augmentation de primes d'assurance ni à aucune augmentation de risque vis-à-vis les autres copropriétaires. Tout risque additionnel devra être couvert que par les copropriétaires utilisateurs et sur avis des administrateurs. Aucune partie de l'immeuble ne pourra être utilisée par quiconque à des fins qui pourraient entraîner l'annulation de l'une quelconque des polices d'assurance.

21.12 Chacun des copropriétaires et occupants sera tenu de faire respecter par tous ses invités et employés les dispositions de la loi de la présente déclaration et de ses modifications et des règlements en vigueur.

21.13 Tant et aussi longtemps qu'une partie exclusive sera affectée d'une hypothèque, le débiteur hypothécaire sera tenu de respecter les clauses et conditions du contrat créant telle hypothèque en ce qui a trait à l'utilisation et s'engage à la faire respecter par son créancier hypothécaire.

21.14 Toute location d'une partie exclusive devra être faite en suivant les formalités prescrites à l'article 95.

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

21.16 Les copropriétaires ne pourront avoir ni garder aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Seul l'animal communément appelé «animal domestique» pourra être accepté et devra être approuvé par les administrateurs.

21.17 Chaque copropriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie exclusive, mais il doit d'abord soumettre ses plans aux administrateurs au moins un (1) mois avant le début des travaux. Lorsque les travaux à faire peuvent, selon l'opinion des administrateurs, causer, des dommages à une partie exclusive ou aux

parties communes, les administrateurs, à leur entière discrétion, peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'ils désignent et les honoraires de celui-ci sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Nonobstant ce qui précède, les administrateurs ne doivent pas refuser d'approuver ces plans et travaux à moins que ceux-ci ne risquent d'affecter la solidité du gros oeuvre de l'immeuble

ou d'endommager ou diminuer la valeur d'une autre partie exclusive ou des parties communes.

Le copropriétaire qui subira un préjudice, par suite de l'exécution de travaux en raison soit d'un trouble de jouissance temporaire mais grave, soit d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, aura droit à une indemnité qui sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires en proportion de leur participation au coût des travaux.

21.18 Chaque copropriétaire sera responsable de l'entretien et des réparations aux conduits électriques et aux canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie exclusive ou provoquées par une utilisation abusive de ses utilisataires tel que spécifié à l'article 26.7.

21.19 En considération de la destination de l'immeuble et ses caractères:

a) est interdite toute aliénation d'une partie divisée d'une fraction;

b) est subordonnée à l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, l'exécution de travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes.

21.20 Entre le premier (1er) octobre et le premier (1er) mai, chaque copropriétaire devra chauffer sa partie exclusive, ou toute partie commune à usage exclusif dont il a le contrôle par son chauffage, à une température minimale de quinze (15) degrés Celcius.

21.21 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie exclusive d'habitation et sujet aux limitations de l'article 23.1.

21.22 Aucun store ni auvent d'aucune sorte ne peut être installé au-dessus et/ou au dehors des fenêtres et balcons, sans le consentement écrit des administrateurs. Aucun tapis, revêtement; pot à

fleurs ou autre objet ne peut être accroché ou placé sur les fenêtres, garde-corps, ballustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres ou sur tout autre partie extérieure de l'immeuble sauf des objets placés aux fins de décoration permanente sur les surfaces intérieures des balcons, à condition que ces objets ne soient pas visibles de l'extérieur de l'édifice, sauf sur approbation expresse des administrateurs.

21.23 Aucune partie commune devant être entretenue par les administrateurs aux termes de la présente déclaration, et plus particulièrement mais sans limiter la généralité de ce qui précède, l'extérieur des portes d'entrées des appartements et des fenêtres, les garde-corps, ballustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peut être peinturée, décorée ou autrement modifiée sans l'autorisation des administrateurs, même s'il s'agit d'une partie affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

21.24 Chaque copropriétaire doit se conformer aux règlements que les administrateurs peuvent adopter relativement à l'usage ou revêtement des surfaces intérieures des fenêtres de sa partie exclusive par les stores, rideaux, draperies ou toute autre chose visible de l'extérieur.

21.25 Chaque copropriétaire doit garder le balcon attenant à sa partie exclusive en bon état d'entretien et de propreté, et seul un tapis de Couleur approuvée par les administrateurs pourra être installé.

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

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

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

21.29 Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées avec célérité.

Les salles d'eaux et leurs accessoires doivent être utilisés selon leur destination. Les canalisations et cabinets d'aisance ne doivent pas être utilisés pour la disposition des poussières, cendres et ordures ménagères; le propriétaire d'une partie exclusive est responsable des dommages résultant d'une utilisation contraire à leur destination et/ou d'un usage inhabituel ou déraisonnable des salles d'eaux et de leurs accessoires.

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

21.31 Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons ouverts. Tout instrument ou appareil d'utilisation saisonnière ou autre ne pourra être installé sur les balcons que sur approbation des administrateurs.

Section 3 CONDITIONS DE JOUISSANCE  
DES «PARTIES COMMUNES»

ARTICLE 22

Sujet aux dispositions du Code civil du Bas-Canada, à la présente déclaration, dont notamment l'article 23 ci-après et aux règlements que l'assemblée des copropriétaires pourra édicter en tout temps, chacun des copropriétaires aura l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice complet et entier du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncées, à savoir:

22.1 Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété incluant les provisions prévues au Chapitre II.

22.2 Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de

toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes dont il a le contrôle.

22.3 Les copropriétaires n'auront pas libre accès aux parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge pour les fins d'entretien, d'entreposage d'équipement et de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble.

22.4 Les copropriétaires ne pourront actionner les mécanismes de contrôle du chauffage, de l'électricité et d'eau desservant les parties communes sauf en cas d'urgence.

22.5 Chacun des copropriétaires utilisera les ascenseurs suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

22.6 Les copropriétaires et leurs invités doivent respecter les règlements d'utilisation de la piscine, s'il y a lieu, tels qu'adoptés par les administrateurs.

22.7 Les copropriétaires doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer des ordures ménagères, lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.

22.8 Aucun objet de quelque nature qu'il soit susceptible d'obstruer offrir quelque danger pour les chutes à ordures, ne doit y être déposé; de tels objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué par les administrateurs.

22.9 Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble, Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes, de voitures d'enfants ou de carrosses.

22.10 Personne ne brisera, détruira, coupera, changera ou salira quelque partie de la propriété constituant l'aménagement paysager, incluant les pelouses, les arbres, les arbustes, les

fleurs, les plates-bandes, ni ne placera des chaises, des tables ou autres objets sur les pelouses de façon à l'endommager, à en empêcher la pousse normale ou nuire au travail d'entretien.

22.11 Aucune construction ou structure ou tente ne sera érigée, placée, gardée ou laissée dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

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

22.13 Aucun objet qui serait désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne sera transporté dans les corridors, les vestibules et les entrées; les déménagements se feront suivant les règles édictées par les administrateurs. De plus, il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante.

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

22.15 Aucun véhicule automobile qui n'est pas utilisé régulièrement ou qui est en réparation ou restauration ne peut être stationné, entreposé, gardé ou placé sur ou dans les parties communes.

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

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

22.18 Ne peut être transporté à travers les vestibules, passages et corridors, tout objet qui puisse occasionner des dommages aux parties communes.

22.19 Les copropriétaires et leurs invités utilisant les aires de récréation doivent se conformer aux règlements affichés à ces endroits par les administrateurs.

22.20 Rien ne peut être entreposé sur les parties communes, ailleurs qu'à ces endroits des parties, communes spécifiquement désignés comme unités de rangement (locker - storage space), sauf avec consentement écrit des administrateurs.

22.21 Le Déclarant, pendant son administration et par la suite les copropriétaires, peuvent adopter des règlements sur l'utilisation des parties communes; ces règlements doivent être respectés par tous les copropriétaires.

Section 4 USAGE DES PARTIES COMMUNES  
RESERVÉES À L'USAGE EXCLUSIF DES  
COPROPRIÉTAIRES CONSIDÉRÉS  
INDIVIDUELLEMENT

ARTICLE 23

Il est de la responsabilité de chacun des copropriétaires utilisant des espaces communs à titre exclusif de nettoyer et de tenir propre les espaces ainsi utilisés.

Chaque copropriétaire qui bénéficie de l'usage exclusif des parties communes devra les maintenir en bon état de propreté, fonctionnement et réparation et sera responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à son usage exclusif, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. Et à son défaut, cet entretien et ces réparations pourront être effectués par les administrateurs, mais à la charge du copropriétaire concerné.

Sujet aux articles du Code civil du Bas-Canada, aux dispositions de la présente déclaration de copropriété, et de tous les règlements qui pourront, de temps à autre, être adoptés par l'assemblée des copropriétaires, chaque copropriétaire usera des biens spécifiques ci-après énumérés aux conditions suivantes:

23.1 FENÊTRES ET BALCONS:

Le terme «balcon» comprend l'espace délimité extérieurement par une rampe et tel que livré par le promoteur.

Chaque copropriétaire dont la partie exclusive donne accès à un balcon, a l'usage exclusif de ce balcon et doit suivre les prescriptions d'usage et d'entretien définies généralement aux présentes;

Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne pourra être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres, ou sur les balcons; aucune corde à linge ni séchoir à linge ne sera installé sur les balcons. Aucun vase à fleurs ou autre article ne pourra être suspendu aux fenêtres ou déposé sur les tablettes des fenêtres à l'extérieur du garde-fou du balcon;

Aucune cuisson ne sera faite sur le balcon d'une partie exclusive, sauf l'usage d'un poêle au gaz propane ou électrifié tel que déterminé de temps en temps par les administrateurs;

Chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne accès et des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie exclusive.

### 23.2 PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES À L'USAGE DES COPROPRIÉTAIRES CONSIDÉRÉS INDIVIDUELLEMENT:

Si le Déclarant l'a préalablement attribué par écrit, un copropriétaire pourra avoir l'usage et la jouissance exclusive d'une ou plusieurs aires de stationnement intérieure ainsi que l'usage et la jouissance exclusive d'une ou plusieurs unités de rangement, dont la localisation sera déterminée par le Déclarant lors de son attribution. Aucun usage ou jouissance relatif à tel espace ne pourra par la suite être modifié sans le consentement écrit du copropriétaire.

Les conditions d'utilisation desdites parties communes sont définies tel que ci-après:

### 23.3 CASE DE RANGEMENT:

Chaque copropriétaire de partie exclusive a l'usage exclusif d'une case de rangement à un endroit à être déterminé par le promoteur ou par les administrateurs et tel que précisé aux présentes;

Il ne pourra en changer l'apparence ni la contenance; il devra de plus éliminer tout contenu qui pourrait constituer une nuisance ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie.

#### 23.4 ESPACE DE STATIONNEMENT:

Chaque copropriétaire possède le droit de stationner en tout temps un véhicule moteur à l'extérieur sur un espace aménagé à cet effet;

À cette fin, il sera attribué un espace de stationnement extérieur à chacun des copropriétaires suivant les modalités et conditions qui seront déterminées par les administrateurs, avec entente que les espaces de surplus pourront être loués par les administrateurs au profit de l'ensemble des copropriétaires;

Tout copropriétaire d'une partie exclusive qui n'utilisera pas ce droit pourra louer son espace de stationnement à tout autre copropriétaire, aux termes et conditions qu'il jugera à propos, en autant que ce locataire s'engage à respecter les règlements en usage pour l'utilisation du stationnement.

Les règles précédentes s'appliquent pour l'espace de stationnement privé intérieur ou extérieur que le copropriétaire pourra avoir acquis en exclusivité. Il pourra de plus revendre cet espace de stationnement à d'autres copropriétaires après en avoir informé les administrateurs. L'espace de stationnement est prédéterminé lors de l'achat et ne pourra être changé au gré des utilisateurs ni des administrateurs, sauf pour les cas d'extrême nécessité.

Les conditions d'utilisation des espaces de stationnement sont établies à l'article 25 de la présente déclaration.

#### 23.5 SYSTEME DE CHAUFFAGE

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

### CHAPITRE V

#### ARTICLE 24

#### ACHAT OU LOCATION

Si les administrateurs décident de l'achat ou de la location d'une fraction suite à un achat, les administrateurs détiendront alors la propriété de cette fraction pour le bénéfice et

l'avantage des autres copropriétaires et ils ne devront louer ou vendre ladite fraction que s'ils y sont autorisés par les copropriétaires et de la manière prévue à l'article 442 (f) du Code Civil du Bas-Canada. Les profits nets ou pertes résultant de ladite revente ou relocation de cette fraction seront appliqués en réduction ou augmentation des charges communes.

## CHAPITRE VI

### ARTICLE 25 CONDITIONS D'UTILISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

25.1 Il y aura des aires de stationnement intérieures, qui bien qu'étant parties communes, seront à l'usage exclusif en faveur d'un copropriétaire dont l'usage exclusif sera acquis par les copropriétaires intéressés. En conséquence, lors de toute aliénation par le copropriétaire de sa partie exclusive, il devra en même temps aliéner son droit d'usage du stationnement intérieur. Il pourra de plus aliéner ce droit d'usage à l'un quelconque des copropriétaires qui devra en assumer les obligations et sur acceptation des administrateurs.

25.2 Il y aura également des aires de stationnement extérieures pouvant accommoder les invités lesquelles seront assignées par le Déclarant et pourront être modifiées par les administrateurs. 25.3 Chaque copropriétaire a le droit de jouir de son espace de stationnement en pleine propriété à la condition de ne pas nuire au plein exercice des droits des autres copropriétaires et sous réserve des clauses ci-après énoncées.

25.4 À moins d'autorisation des administrateurs, aucun véhicule moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette ne sera stationné dans quelque espace de stationnement prévu dans les parties communes et sans restreindre la généralité de ce qui précède, aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige, et aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte;

25.5 Aucune construction n'est permise sur les espaces de stationnement.

25.6 Rien ne peut être placé ou entreposé sur les espaces de stationnement sauf ledit véhicule.

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

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

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

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

25.11 Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de travaux nécessaires à la conservation ou à la réparation de l'immeuble même lorsque ceux-ci doivent être effectués à l'intérieur des limites de son espace de stationnement.

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

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

26.1 PARTIES COMMUNES

Les charges communes sont celles définies à l'article 43 des présentes, payées selon les dispositions de l'article 16 et administrées selon les termes de l'article 36.

26.2 RÉPARATION AUX PARTIES COMMUNES PAR  
LES ADMINISTRATEURS:

Les administrateurs doivent réparer les parties communes lorsque celles-ci sont endommagées (sont parties communes aux fins des présentes, l'extérieur des fenêtres et des portes permettant l'entrée et la sortie des parties exclusives); les coûts de ces réparations sont réputés charges communes, le tout sujet au droit des administrateurs de réclamer au copropriétaire responsable le coût de ces réparations conformément aux dispositions de la présente déclaration. Les administrateurs ont le droit de réclamer le coût des réparations ainsi que les honoraires légaux et frais de collection, plus les intérêts sur ces sommes dépensées par les administrateurs, au taux préférentiel moyen de la Banque où feront affaires à les administrateurs majorés de trois pour cent (3%).

26.3 ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES:

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

26.4 PARTIES EXCLUSIVES

26.4.1 Chaque copropriétaire doit entretenir lui-même sa partie exclusive et, sujet aux dispositions de (la présente déclaration, chaque copropriétaire doit réparer à ses frais sa partie exclusive si celle-ci est endommagée. L'obligation de chaque copropriétaire de réparer sa partie exclusive si elle est endommagée, comprend celle de remettre en état les biens suite à des modifications

exécutées avant ou après l'enregistrement de la présente déclaration. Les réparations doivent être effectuées de façon à ce que la partie exclusive soit remise dans un état conforme aux standards de l'immeuble.

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

#### 26.5 DÉFAUT DU COPROPRIÉTAIRE:

Si le défaut d'agir du copropriétaire cause préjudice aux autres copropriétaires, les administrateurs pourront faire toutes réparations qu'un copropriétaire doit effectuer. Dans un tel cas, après mise en demeure, il sera réputé avoir consenti à faire effectuer par les administrateurs lesdites réparations à sa partie exclusive; le copropriétaire sera redevable et devra rembourser aux administrateurs le coût de ces réparations plus un intérêt au taux annuel formé du taux préférentiel de la banque où feront affaires les administrateurs pour la copropriété majoré de trois pour cent (3%), à compter de la date où ils seront exigibles, à titre de frais d'administration, ainsi que tout frais légaux ou de perceptions encourus par les administrateurs.

#### 26.6 ALTÉRATIONS, ADDITIONS OU AMÉLIORATIONS PAR LES COPROPRIÉTAIRES:

Aucun copropriétaire ne peut modifier ou faire modifier la structure de sa partie exclusive sans avoir suivi les prescriptions de l'article 21.17 à cet effet; il ne peut non plus modifier l'aménagement des parties communes, ni entretenir, décorer ou réparer les parties communes (sauf l'entretien de la partie des parties communes dont ce copropriétaire a l'utilisation et la jouissance exclusive, conformément aux dispositions du paragraphe 26.3 qui précède) sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit des administrateurs, doit être conforme aux dispositions des lois, règlements ou ordonnances des autorités municipales ou gouvernementales compétentes, elle doit de plus respecter les conditions qui peuvent

être établies par les administrateurs sans leur approbation.

#### 26.7 ENTRETIEN ET RÉPARATION DES CIRCUITS ÉLECTRIQUES ET DES CANALISATIONS D'EAU ET D'ÉGOUTS

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

#### 26.8 REPRISE DES VESTIGES

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

### CHAPITRE VIII

#### ADMINISTRATION

##### Section 1

#### LES ADMINISTRATEURS

##### ARTICLE 27

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

Les administrateurs verront à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et à l'administration des parties communes suivant leur destination et ils assureront la bonne conduite des opérations visant la protection des intérêts

communs, le tout suivant les dispositions du présent chapitre.

Sous-section I NOMBRE NOMINATION  
ET RÉMUNERATION

ARTICLE 28

Le nombre des administrateurs est fixé à trois (3). Dans les soixante (60) jours suivant l'enregistrement de la présente déclaration, le déclarant devra nommer trois (3) personnes comme administrateurs provisoires qui resteront en fonction jusqu'à la première élection et assemblée annuelle, et parmi ceux-ci devra se trouver au moins un représentant du promoteur.

Les administrateurs provisoires devront convoquer la première assemblée générale et spéciale des copropriétaires au plus tard suivant le premier des deux événements à survenir:

a) dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'enregistrement de la présente déclaration, ou

b) dans les dix (10) jours suivant la date à laquelle un nombre d'appartements représentant cinquante et un pour cent (51%) des quote-parts auront été vendues.

À compter de la première assemblée annuelle, les administrateurs seront élus par la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ces administrateurs seront en fonction pour une période d'un (1) an et par la suite seront élus selon le même mode et pour la même durée lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires.

À cette première assemblée générale annuelle des copropriétaires, on élira trois (3) administrateurs au vote majoritaire des copropriétaires pour termes les suivants: un (1) administrateur sera élu pour le terme de une (1) année; un (1) autre administrateur sera élu pour le terme de deux (2) années; et un (1) autre administrateur sera élu pour le terme de trois (3) années. (Les pouvoirs et les fonctions des administrateurs commenceront dès la date de leur nomination. Lors de toute assemblée générale annuelle subséquente, les copropriétaires éliront pour un terme de trois (3) années autant d'administrateurs dont le terme d'office sera alors

échu ou non expiré, de sorte qu'il existe une rotation annuelle partielle des administrateurs.

La Banque Nationale du Canada, créancière ci-après nommée, ayant une place d'affaires à Granby sera administrateur de la copropriété pour toute la durée de son prêt à compter de l'enregistrement des présentes. Le terme «les administrateurs» s'appliquera à cette compagnie qui exercera les fonctions et aura tous les pouvoirs conférés aux administrateurs.

#### ARTICLE 29

Tout administrateur est éligible à une réélection.

Même après avoir accepté la charge, un administrateur peut démissionner en tout temps sur un avis écrit de trente (30) jours aux autres administrateurs et au président de l'assemblée des copropriétaires.

La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne, soit physique, soit morale au qui peut ne pas être un copropriétaire mais qui devra être âgé au moins de 18 ans dans ce cas, et sa rémunération sera déterminée par les copropriétaires en assemblée annuelle.

Un failli non libéré ne peut être élu ou nommé administrateur et lorsqu'un administrateur devient failli, il cesse dès lors d'être administrateur; il en est de même pour tout interdit.

#### ARTICLE 30

Advenant le refus d'un ou plusieurs administrateurs élus d'accepter la charge, on devra élire un ou des remplaçants auxdits administrateurs pour le reste de la durée de leur terme d'office lors d'une assemblée spéciale des copropriétaires, de sorte qu'il y ait toujours trois (3) administrateurs en fonction.

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

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

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

#### ARTICLE 31

En cas d'empêchements des administrateurs ou de carence de leur part à exercer les droits et actions des copropriétaires, des administrateurs provisoires de la copropriété pourront être nommés par l'assemblée des copropriétaires par décision adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble. Ces administrateurs provisoires auront tous les pouvoirs de ceux qu'ils remplacent.

Les copropriétaires peuvent, par décision prise, lors d'une assemblée dûment constituée, par au moins les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, destituer pour faute les administrateurs ou l'un deux. L'assemblée doit, dans un tel cas, pourvoir immédiatement au remplacement des administrateurs ou l'un d'eux par élection à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et fixer leur rémunération, s'il y a lieu, jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

## ARTICLE 32

L'acte de nomination, de démission ou de destitution d'un administrateur n'est valable qu'à compter de son enregistrement par dépôt au bureau d'enregistrement de la division de Shefford. Toutefois, le défaut d'enregistrement de l'acte de nomination ne peut être opposé aux tiers de bonne foi.

### Sous-section 2

#### OFFICIERS

## ARTICLE 33

Les administrateurs éliront entre eux un président, un vice-président et un secrétaire-trésorier.

En vue de faciliter aux administrateurs une certaine distribution des tâches, il sera loisible aux copropriétaires de décider de l'opportunité d'autoriser les administrateurs d'élire ou de nommer certains ou tous d'entre eux comme officiers qui verront ainsi à l'accomplissement de tâches précises, mais sans que les administrateurs ne puissent prétendre à une exonération ni à une diminution quelconque de la responsabilité attachée par la loi à leur rôle d'administrateur.

### Sous-section 3

#### LE GÉRANT

## ARTICLE 34

Les administrateurs pourront de temps à autre nommer un gérant de la copropriété en suivant les prescriptions de l'article 33 ci-dessous. Il devra gérer les affaires de la copropriété et exercer les pouvoirs à lui conférés de temps à autre, par contrat de gérance mais sans diminuer la responsabilité des administrateurs.

### Sous-section 4

#### DÉLIBÉRATIONS ET REGISTRES

## ARTICLE 35

Les administrateurs se réunissent aussi souvent que l'exigent les affaires de la copropriété et les devoirs de leurs charges. Les délibérations des administrateurs en réunion sont constatées par des procès-verbaux et les décisions sont prises par le vote d'au moins deux (2) administrateurs. Tout document, tels les contrats, les engagements, les effets bancaires requérant la

signature des administrateurs devront être signés par la majorité des administrateurs.

Les administrateurs devront conserver les procèsverbaux de toutes assemblées ou réunions des copropriétaires ou des administrateurs dans le ou les livres qui seront tenus à cet effet. Ils auront aussi la garde des archives de la copropriété.

Les administrateurs sont responsables de la tenue et de la conservation de tous livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration requièrent la tenue ou la conservation par les copropriétaires. Ils devront également conserver un ensemble complet de tous les plans et devis originaux d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité de l'immeuble et du plan de cadastre afin de servir au moment de la reconstruction, de la réparation ou de l'entretien de l'édifice ou de toute partie d'icelui; il en sera de même pour les plans portant sur toute addition, modification et/ou agrandissement qui aurait pu être apporté aux parties communes et aux parties exclusives pour laquelle l'approbation des administrateurs aura été obtenue au préalable.

#### Sous-section 5 OBLIGATIONS ET DEVOIRS

##### ARTICLE 36

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

36.1 assurer le respect de la destination de l'immeuble et l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété et des décisions de l'assemblée des copropriétaires;

36.2 administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa garde et son entretien, et en cas d'urgence, voir à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, des parties communes et des parties exclusives;

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

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

36.5 établir le budget, le soumettre aux copropriétaires en assemblée pour approbation, faire parvenir à ces derniers copie du budget adopté et

les avis de cotisation, percevoir les contributions des copropriétaires, en poursuivre le paiement: si nécessaire, enregistrer dans les soixante (60) Jours qui suivent la date d'échéance de la dette, l'avis de privilège prévu par l'article 442k du Code civil du Bas-Canada et entamer toutes les procédures prévues audit article;

36.6 établir une comptabilité des recettes et déboursés effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin:

36.7 ouvrir un ou des comptes de banque dans une ou des institutions bancaires qui serviront uniquement aux opérations de l'administration de la copropriété; et conserver toutes les pièces justificatives;

36.8 faire vérifier les livres de comptabilité par un membre en règle de l'Ordre des comptables agréés du Québec et qui aura été désigné par l'Assemblée des copropriétaires, et présenter le rapport de ce dernier à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires;

36.9 payer les comptes ou les dépenses communes;

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

36.11 réparer et entretenir les parties communes, les garder propres, décorées convenablement et aménagées, le tout sous réserve des dispositions de l'article 23 ci-dessus en ce qui concerne les parties communes à usage exclusif;

36.12 voir à l'enlèvement de la neige et de la glace dans les voies d'accès et de circulation;

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

36.14 fournir le chauffage dans les parties exclusives de même que dans les parties communes et l'eau chaude dans les parties communes;

36.15 faire tout contrat nécessaire avec une compagnie de Cablevision, afin que le service de télévision puisse être fourni à toutes les parties exclusives;

36.16 rendre compte de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires, lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires et lors de toute cessation par deux administrateurs ou plus de leur fonction;

36.17 tenir un ou des registres dans lesquels seront inscrits par rapport à chaque fraction les noms et adresses des copropriétaires et des créanciers hypothécaires, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les procurations, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, indiquant les noms et adresses des mandataires;

36.18 voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable, selon les modalités prévues à l'article 26. Les administrateurs pourront percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements qu'ils échelonneront à leur discrétion et qu'ils devront ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement d'une cotisation supplémentaire aux charges communes dues par tel copropriétaire et garanties par le privilège, en faveur des administrateurs de la copropriété selon les termes de la loi.

36.19 assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et à cet effet embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;

36.20 assurer en tout temps le fonctionnement des ascenseurs et autres services communs et à cet effet passer et signer tous contrats d'entretien requis pour assurer tels services en autant que tels contrats n'excéderont pas une durée de cinq (5) ans et que leurs coûts auront été prévus dans le budget;

36.21 faire respecter les dispositions des présentes par tous les copropriétaires, occupants et invités;

36.22 acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs aux fins de meubler et entretenir les parties communes;

36.23 retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de

l'immeuble et pour assurer le respect de la présente déclaration et de la loi.

36.24 assurer une mise de fonds de réserve suffisante pour suffire aux exigences d'un éventuel prêteur hypothécaire.

Sous-section 6

ATTRIBUTIONS ET  
POUVOIRS

ARTICLE 37

Outre les pouvoirs que la loi leur confère, ou tout pouvoir général ou spécial que pourrait leur conférer l'assemblée des copropriétaires, les administrateurs peuvent;

37.1 en l'absence de règlements appropriés, faire des règlements non contraires à la loi ni à la présente déclaration qui devront, pour valoir, être ratifiés par les copropriétaires en assemblée pour régler les objets suivants;

37.1.1 la nomination, les fonctions, la rémunération, les devoirs et la destitution de tous employés, agents ou serviteurs affectés au service de la copropriété;

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

37.1.3 la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des copropriétaires (i.e. règlements de régie interne) en vue d'assurer la jouissance complète des parties exclusives tout en tenant compte du droit de tous les copropriétaires à la jouissance paisible de leurs parties exclusives et des parties communes.

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

37.2 en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde de l'immeuble. Toutefois, lorsqu'il s'agit de réparations dont le coût total excède vingt-cinq pour cent. (25%) du fonds de réserve accumulé, ils devront être autorisés par les copropriétaires en assemblée;

37.3 emprunter dans une institution bancaire pour les fins de leur administration, jusqu'à concurrence d'un quart (1/4) du montant annuel alloué au titre du poste fonds de roulement du budget de la copropriété;

37.4 passer tout acte d'acquisition ou d'aliénation de parties communes ou de constitution de droit réel sur une partie commune ou tout bail de partie commune ou de partie exclusive appartenant à la copropriété, à la condition d'avoir été dûment autorisés au préalable et conformément à la loi par les copropriétaires en assemblée sous réserve de l'article 5.4. Toute autorisation émanant de l'assemblée des copropriétaires sera établie par un extrait des minutes de l'assemblée, certifiée par le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires, reproduisant les décisions pertinentes de ladite assemblée;

37.5 acquérir ou aliéner en leur qualité, à titre onéreux ou gratuit, des parties exclusives qui serviront comme parties exclusives ou comme parties communes sans que celles-ci perdent leur caractère, pourvu qu'ils soient régulièrement autorisés conformément au paragraphe précédent;

37.6 ester en justice en demande ou en défense même à l'encontre des copropriétaires;

37.7 contracter avec toute personne pour la gestion, l'entretien et la réparation des éléments communs ou de partie d'iceux, conformément au budget adopté par les copropriétaires en assemblée. Tout contrat ne devra pas être consenti pour une période de plus de cinq (5) ans, mais sera renouvelable;

37.8 obtenir et maintenir une police d'assurance fidélité couvrant le gérant et ses employés ainsi que les administrateurs;

37.9 engager un gérant à un salaire et à des conditions qu'ils pourront déterminer afin que ce gérant fournisse les services exigés par les administrateurs. Ce contrat de service ne devra pas être consenti pour plus de deux (2) ans mais sera renouvelable et le salaire versé sera payé à même les dépenses communes.

37.10 donner aux administrateurs pleins pouvoirs et autorité pour contracter une hypothèque autorisée par les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 442 (f) du Code Civil, et toute imposition ou prélèvement requis doit se faire

de la manière prévue aux présentes pour le prélèvement des charges communes.

Sous-section 7

RESPONSABILITÉ  
ET IMMUNITÉ

ARTICLE 38

La responsabilité des administrateurs résulte notamment du Code civil du Bas-Canada et, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, le Code civil stipule:

38.1 à l'article 441r: «Dans l'exécution de leurs fonctions, les administrateurs sont tenus d'employer une habileté convenable et d'agir en bon père de famille».

38.2 à l'article 441u: «Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent dans l'exercice de leurs fonctions».

38.3 à l'article 441z: «Les administrateurs sont responsables, en leur qualité, tant à l'égard de chaque copropriétaire qu'à l'égard des tiers, des dommages causés par le défaut d'entretien ou par le vice de construction des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires».

38.4 à l'article 442: «Un jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme d'argent est exécutoire contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance dans la proportion relative de sa fraction, suivant la déclaration de copropriété».

ARTICLE 39

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

Quant aux pertes causées aux parties communes et/ou à l'une quelconque des autres parties exclusives, chaque copropriétaire devra dédommager et tenir indemne les administrateurs et/ou tout copropriétaire lésé pour tout dommage quelconque qui

pourrait être imputé à lui-même ou à une personne ou à une chose dont il est responsable.

#### ARTICLE 40

Les administrateurs, pourvu qu'ils aient employé une habileté convenable et qu'ils aient agi en bon père de famille, seront tenus indemnes par l'assemblée des copropriétaires et, de ce fait, n'encourront aucune responsabilité:

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

40.2 pour tous autres frais, dépenses ou charges encourus par eux pour l'administration de la copropriété;

40.3 pour toute perte ou dépense encourue par les administrateurs ou les copropriétaires en raison du titre vicié d'une propriété quelconque qu'ils ont acquise à la suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

#### Section 2 RÉPARTITION DES CHARGES

#### ARTICLE 41

Les charges générales dites communes seront réparties entre les copropriétaires en proportion de leur surface d'occupation relative établie aux termes des articles 16 et 17 ci-dessus.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges communes par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

#### ARTICLE 42

Le paiement par chaque copropriétaire des sommes qu'il doit aux administrateurs est garanti par un privilège sur sa fraction prenant rang immédiatement après la créance du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, avant l'expiration des soixante (60) jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis ou bordereau sous forme d'affidavit indiquant le montant de la réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège. Ce privilège s'éteint faute par les administrateurs de poursuivre le copropriétaire dans les trois mois de la date de

l'enregistrement et de mettre en cause le registrateur afin de lui faire noter l'action dans l'index aux immeubles.

Tout administrateur nommé en vertu du présent chapitre a qualité pour enregistrer ce privilège et en donner mainlevée aux frais de l'intéressé.

Sous-section 1

DÉFINITION ET  
ÉNUMÉRATION DES CHARGES

ARTICLE 43

Les charges générales comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble et plus particulièrement les dépenses de conservation, entretien et administration des parties communes et notamment:

43.1 L'entretien, nettoyage, réparation, remplacement et opération des parties communes, et des parties communes réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente déclaration (i.e. jardins, balcons, etc.) notamment en vertu de l'article 22 ci-dessus;

43.2 Les coûts d'électricité et d'eau des parties exclusives et communes dont l'approvisionnement est calculé par un compteur unique;

43.3 Les coûts des services d'entretien et réparation des ascenseurs et autres appareils à usage commun et tous autres services communs;

43.4 Les salaires des employés et personnes de service nécessaires à l'opération et l'entretien de l'immeuble ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires;

43.5 Les coûts de matériaux et effets mobiliers, équipement pour effectuer les réparations, l'entretien, le nettoyage et le remplacement des parties communes;

43.6 Les honoraires professionnels payés à des conseillers juridiques, architectes, comptables et vérificateurs et autres professionnels dont les services peuvent être requis par les administrateurs;

43.7 Les primes d'assurances, telles qu'établies à la Section 3 ci-après intitulée «Assurances»;

43.8 Le salaire des administrateurs déterminé par les copropriétaires en assemblée;

43.9 L'intérêt et autres frais des emprunts nécessaires à l'opération de l'immeuble et le remboursement en capital de tels emprunts;

43.10 Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties exclusives, tant que, en ce qui concerne ces derniers le service des contributions directives ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires;

43.11 Le paiement de la rémunération à la gérance selon le contrat que les administrateurs pourront conclure;

43.12 Les coûts des fournitures et de l'équipement pour l'utilisation des parties communes en y incluant le coût de réparation, entretien et remplacement;

43.13 Les coûts des services de déneigement, de chauffage, et d'entretien de piscine;

43.14 Les coûts d'évaluation requis pour les fins d'assurance;

43.15 Les honoraires et débours du fiduciaire d'assurance;

43.16 L'achat de bons de garantie et le coût de polices d'assurance fidélité;

43.17 Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstructions des bâtiments.

Sous-section 2

BUDGET, COTISATION  
ET PERCEPTION

ARTICLE 44

Chaque copropriétaire devra payer aux administrateurs de la copropriété sa contribution aux charges communes telles qu'établies selon le budget préparé par les administrateurs et soumis pour approbation aux copropriétaires en assemblée.

#### ARTICLE 45

L'année financière de la copropriété sera fixée par les administrateurs et ratifiée lors de la première assemblée des copropriétaires et pourra être modifiée de temps à autre.

#### ARTICLE 46

Les administrateurs devront avant le début de toute année financière, préparer par application de l'article 47 ci-après le budget qui devra prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation à chaque copropriétaire pour toute période de perception qu'ils jugeront la plus convenable, eu égard aux exigences de l'assemblée des copropriétaires, selon le pourcentage des contributions de chaque copropriétaire tel qu'il a été établi à l'article 41 ci-dessus.

#### ARTICLE 47

Le budget devra comporter deux postes principaux, soit «Opérations courantes» et «Fonds de réserve».

Le budget d'opérations courantes comprendra les dépenses d'entretien et de réparations normales et un surplus pour contingences.

Le fonds de réserve sera destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles dans un avenir plus éloigné et sujet aux exigences des prêteurs s'il y a lieu, et pour des dépenses majeures imprévisibles.

Ce budget devra comprendre des provisions versées au titre des postes suivants:

47.1 fonds de roulement: pour les dépenses ordinaires d'opérations d'entretien et d'administration; ce fonds devra comprendre le montant total des dépenses communes.

47.2 fonds de remplacement: permettant la réalisation de travaux spéciaux d'amélioration, de remplacement ou de construction; lequel sera employé de temps à autre pour des besoins communs que l'assemblée des copropriétaires pourrait désigner. La provision annuelle dans ce dit fonds ne devant pas cependant excéder cinq pour cent (5%) du budget annuel. Les cotisations pourront cesser lorsque ce fonds aura atteint le total de vingt-cinq pour cent (25%) du fonds total de réserve ou tout autre

montant supérieur que l'assemblée des copropriétaires pourra décider;

47.3 fonds de contingences: pour toutes dépenses non autrement prévues; ce fonds sera utilisé pour des dépenses extraordinaires d'entretien et pour des dépenses de réparations ou de remplacement rendues nécessaires à la suite de dommages ou de détérioration; cette provision ne devra pas cependant excéder vingt-cinq pour cent (25%) du budget annuel. Les cotisations pourront cesser lorsque ce fonds aura atteint l'équivalent de un (1) an de frais régulier ou tout autre montant supérieur que l'assemblée des copropriétaires pourra décider;

Le budget devra de plus prévoir le montant total des revenus de toute source que les administrateurs s'attendent de recevoir d'autres personnes que des copropriétaires pendant cette dite année fiscale.

#### ARTICLE 48

Lorsque tel budget aura été adopté, les administrateurs en notifieront une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en feront la demande avec une mention de la redevance mensuelle devant être payée par le copropriétaire.

#### ARTICLE 49

À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires devra payer aux administrateurs la somme déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle en remettant à ces derniers une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation.

#### ARTICLE 50

En cas de délai dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires devront continuer à verser aux administrateurs la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

#### ARTICLE 51

Si au cours d'un exercice financier les administrateurs jugent que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors ils

pourront préparer un budget spécial qui devra être soumis pour fin d'approbation à une assemblée spéciale des copropriétaires. Copie de la résolution de l'assemblée sera envoyée à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt de ce budget révisé avec avis de la nouvelle contribution et à compter de la réception de tel avis, les copropriétaires devront verser aux administrateurs la redevance mensuelle révisée.

#### ARTICLE 52

Les sommes versées par un copropriétaire, tant pour couvrir les dépenses communes courantes, que pour garnir les fonds d'imprévu et de réserve, sont réputées être des parties communes et, par conséquent, portent intérêt au profit de l'assemblée des copropriétaires.

#### ARTICLE 53

Les arrérages de tous versements ou paiements requis en vertu de la présente déclaration porteront intérêt au taux annuel formé du taux préférentiel de la banque où feront affaires les administrateurs pour la copropriété majoré de trois (3%) pour cent à compter de la date où ils seront exigibles, ou à tout autre taux que pourraient déterminer les administrateurs de temps à autre.

#### ARTICLE 54

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

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

#### ARTICLE 55

Les détenteurs de fractions autres que copropriétaires tels que les nus-propriétaires, usufruitiers, titulaires de droits d'usage et d'habitation, les preneurs et bailleurs emphytéotiques seront également tenus des dettes dues aux administrateurs par rapport à la partie qu'ils occupent, et ces derniers pourront exiger le

paiement du plein montant de tout tel détenteur des parties ci-haut mentionnées.

#### ARTICLE 56

Les sommes perçues des copropriétaires devront être déposées par les administrateurs dans une institution bancaire reconnue ou selon les dispositions des articles 9810 et suivants du Code civil du Bas-Canada. Tous autres dépôts d'argent devront être approuvés par l'assemblée des copropriétaires.

#### ARTICLE 57

Aucun copropriétaire ne pourra exiger le remboursement de sa quote-part accumulée dans le fonds des charges communes lors de la vente ou cession de son appartement, cette part devenant la propriété de l'acquéreur de son appartement. Par conséquent la quote-part accumulée sera inscrite aux livres au nom de l'acquéreur et il reviendra au cédant de faire tous ajustements requis avec l'acquéreur.

#### ARTICLE 58

Sur demande à cet effet par un copropriétaire ou un créancier hypothécaire, l'administrateur devra fournir un état de compte indiquant les arrérages de redevances mensuelles, la part accumulée dans le fonds de réserve et le montant des redevances mensuelles.

### Section 3

#### ASSURANCES

#### ARTICLE 59

Les polices d'assurance devront indiquer à titre d'assurés aux termes de la police les administrateurs de la copropriété et les administrateurs ès qualité pour les copropriétaires selon leurs intérêts dans les parties communes et les parties exclusives respectivement.

### Sous-section 1

#### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

#### ARTICLE 60

Les administrateurs devront contracter et maintenir en vigueur:

1° une assurance dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires que les tiers;

2° une assurance contre les accidents de travail pour toute personne employée dans l'immeuble pour le compte de la copropriété;

3° une assurance contre l'incendie et les risques supplémentaires, y compris le recours des voisins et copropriétaires et les dégâts des eaux pourvu que, dans ce dernier cas, telle assurance soit possible pour une prime jugée acceptable par l'assemblée des copropriétaires. Cette assurance sera faite valeur à neuf, au plein montant de la valeur de remplacement sans déduction de dépréciation.

Les assurances contre l'incendie et les risques supplémentaires, tant pour les parties communes que pour les parties exclusives, à l'exclusion de la plus-value résultant d'améliorations faites à sa partie exclusive et excluant également les biens mobiliers des copropriétaires, seront souscrites auprès de la même compagnie, par les soins des administrateurs. Cette obligation pourra être modifiée par le vote majoritaire des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, s'il en est besoin, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires. Les polices d'assurance devront indiquer à titre d'assurés aux termes de la police les administrateurs de la copropriété et les administrateurs ès qualité pour les copropriétaires selon leurs intérêts dans les parties communes et les parties exclusives respectivement.

Une évaluation indépendante devra avoir lieu antérieurement à l'obtention de tout renouvellement de la police ou de toute police de remplacement, par les administrateurs, afin de s'assurer que le montant de la protection est suffisant.

Toutes polices d'assurances émises contre l'incendie et les risques supplémentaires telles que ci-avant décrites devront comporter les clauses et conditions suivantes:

1° la renonciation de l'assureur à se prévaloir des droits acquis par subrogation à l'encontre des administrateurs de la copropriété et des copropriétaires de partie exclusive;

2° un avenant à l'effet que tout produit sera payable au fiduciaire d'assurance;

3° une condition prévenant la résiliation ou une modification importante de la protection par l'assureur sans un avis préalable de trente (30) jours aux assurés, au créancier hypothécaire s'il y a lieu ainsi qu'au fiduciaire d'assurance;

4° une stipulation qu'en aucun cas la protection sera mise en contribution avec toute protection d'assurance achetée par un copropriétaire;

5° un engagement par l'assureur de remettre au fiduciaire d'assurance et à tout créancier hypothécaire, selon le cas, soit une nouvelle police ou un certificat de renouvellement au moins dix (10) jours avant l'expiration de la police;

6° une renonciation par l'assureur de se prévaloir de quelque objection basée sur la coassurance;

7° une clause à l'effet que les faits et actes des copropriétaires ne pourront annuler la police d'assurance;

8° une renonciation de l'assureur à son option de reconstruire advenant que l'assemblée des copropriétaires décide de mettre fin à la copropriété tel que ci-après prévu.

À moins d'une décision de l'assemblée des copropriétaires les administrateurs ne pourront en aucun moment annuler lesdites polices d'assurance.

Les administrateurs devront fournir à tous créanciers hypothécaires enregistrés comme tels aux Régistres des créanciers hypothécaires l'original ou une copie certifiée de la police et les avenants, et ils devront de plus fournir à chaque copropriétaire un certificat de toutes polices d'assurance avec droit de consulter la police conservée par les administrateurs.

Les administrateurs joueront le rôle de mandataire des propriétaires de parties exclusives dans l'établissement et le règlement des pertes aux termes de toutes polices d'assurance émises conformément aux dispositions de cette section.

Les primes des assurance émises pour le compte de la copropriété, par les soins des administrateurs, constitueront des charges communes. Si toutefois une surprime était due en raison du fait d'un des copropriétaires ou pour une cause

dépendant de tel copropriétaire, la surprime exigible en raison de ce fait sera à la charge exclusive de ce copropriétaire.

Les administrateurs devront faire rapport aux copropriétaires en assemblée, qu'il s'agisse de l'assemblée annuelle ou d'une assemblée spéciale convoquée à cette fin, des assurances contractées pour la copropriété.

Sous-section 2            RESPONSABILITÉ DES  
   COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 61

Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et maintenir en vigueur les couvertures d'assurances suivantes, soit:

1° une couverture d'assurance-feu, dégât des eaux et autres pertes semblables contre les dommages à la plus-value donnée à sa partie exclusive, au mobilier et à tous ses effets personnels, ainsi que contre la perte d'usage résultant d'une diminution dans la jouissance de sa partie exclusive, et telles polices d'assurance devront contenir une renonciation à la subrogation contre les administrateurs de la copropriété, leurs employés, agents, préposés et les autres copropriétaires, membres de leur maisonnée, invités ou locataires, excepté dans le cas de fraude ou d'incendie criminel;

2° une couverture d'assurance-responsabilité civile vis-à-vis des tiers qui pourrait lui incomber comme copropriétaire et qui ne serait pas couverte par la police d'assurance obtenue par les administrateurs de la copropriété en vertu de la présente déclaration.

3° une couverture d'assurance contre l'incendie et les risques supplémentaires tels que définis à l'article 61 lorsque les administrateurs auront été relevés de l'obligation de pourvoir à telle couverture.

Aucun copropriétaire ne pourra obtenir ou maintenir en vigueur une police d'assurance portant sur sa partie exclusive d'une teneur différente de celle prévue au présent article à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite des administrateurs qui auront en tous les cas la discrétion d'accueillir ou de refuser une telle autorisation.

## ARTICLE 62

Les administrateurs dûment autorisés par les copropriétaires en assemblée conclueront, avec une société de fiducie autorisée à faire affaires au Québec ou une institution bancaire reconnue, une entente qui sans limiter la généralité de ce qui suit, devra prévoir les clauses ci-après énoncées.

1° la réception par le fiduciaire désigné pour fins d'assurance, de tout produit d'assurance-incendie et autres pertes. La réception de tout montant par le fiduciaire devra avoir été autorisée au préalable par les administrateurs;

2° la détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément aux stipulations de la présente déclaration;

3° la tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport aux parties communes et à chaque partie exclusive;

4° la notification par le fiduciaire pour fins d'assurance à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de tout produit d'assurance reçu et les concernant;

5° la remise de tels produits aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la présente déclaration.

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

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

## ARTICLE 63

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

1° si la réparation ou la reconstruction doit se faire:

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

b) dans le cas de réparation aux parties exclusives, le fiduciaire remettra le produit des assurances aux copropriétaires ou au créancier hypothécaire s'il y en a, jusqu'à concurrence de sa créance hypothécaire, et le solde aux copropriétaires;

2° dans le cas de liquidation, le fiduciaire pour fins d'assurance retiendra tous les produits d'assurance pour le bénéfice des copropriétaires en proportion de leurs intérêts respectifs dans les diverses parties et devra les verser aux copropriétaires et/ou aux créanciers hypothécaires s'il y a lieu, selon leurs droits, après que toutes les procédures nécessaires prévues au chapitre «FIN DE LA COPROPRIÉTÉ» auront été suivies.

## ARTICLE 64

Aucune hypothèque ne pourra être consentie contre une partie exclusive et la quote-part des parties communes y afférente si aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la présente déclaration et de la loi de la copropriété au sujet du paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction après un sinistre. À cet effet le créancier devra renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de

réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne devra pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque; ni de recevoir les indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

CHAPITRE IX  
ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Section I ÉPOQUE DES ASSEMBLÉES

ARTICLE 65

La première assemblée générale annuelle des copropriétaires sera tenue dans les délais mentionnés à l'article 28.

À cette première réunion, l'assemblée arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir pour l'exercice en cours et adopter s'il y a lieu les règlements régissant la copropriété et verra à l'élection des administrateurs.

Par la suite, il sera tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix jours de la fin de l'année financière et au plus tard dans les cent vingts (120) jours.

Les copropriétaires devront tenir une assemblée générale annuelle.

À moins que l'assemblée des copropriétaires n'en décide autrement par un vote de la majorité, l'assemblée générale annuelle sera tenue dans les cent vingt (120) jours suivant la fin de l'année financière.

ARTICLE 66

Une assemblée générale spéciale peut être convoquée par les administrateurs aussi souvent qu'ils le jugeront utile ou qu'ils en seront requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires comme il est ci-après prévu à l'article 69.

## ARTICLE 67

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

Ils doivent sur la même liste ou registre y inscrire les noms et adresses de tous les créanciers hypothécaires qui détiennent des votes attribués aux diverses fractions et qui leur auront donné un avis écrit à cet effet.

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

## ARTICLE 68

Les administrateurs convoquent l'assemblée générale. Tous les copropriétaires doivent y être convoqués.

Les administrateurs devront adresser la convocation de toute assemblée générale ou spéciale aux copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier recommandé ou de main à main contre récépissé.

## ARTICLE 69

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

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

## ARTICLE 70

Toute convocation devra contenir l'indication du lieu, la date et l'heure de la

réunion, ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

#### ARTICLE 71

La convocation est notifiée au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, cinq (5) jours suffiront.

Les procédures de convocation d'une assemblée spéciale, celles portant sur l'agenda, la tenue de l'assemblée ainsi que les procédures de vote, etc., seront les mêmes que celles prévues pour les assemblées générales, à moins de dérogation expresse.

#### ARTICLE 72

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

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

#### ARTICLE 73

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

1° le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances, la situation de la trésorerie et le rapport du vérificateur lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

2° le budget prévisionnel accompagné des documents mentionnés au paragraphe précédent, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

3° le projet de modifications à la déclaration de copropriété, à l'état descriptif de la division de l'immeuble, à l'état de répartition des charges ou le projet de modifications desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes;

4° les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou lorsqu'il s'agit de décisions extraordinaires prévues à l'article 78 ci-après;

5° le projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

6° tout autre document utile à la compréhension des copropriétaires.

### Section 3 TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

#### ARTICLE 74

L'assemblée générale se réunit en la ville de Granby, au lieu fixé par la convocation.

#### Sous-section 1 PRÉSENCES

#### ARTICLE 75

Il est tenu une feuille de présences préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et le cas échéant de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

#### ARTICLE 76

Les copropriétaires indivis d'une même fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux. La désignation d'un mandataire unique doit également avoir lieu chaque fois que plus d'une personne est intéressée dans une fraction, soit qu'il y ait usufruit et nue-proprieté, substitution, emphytéose ou autre mode de possession en faveur de plusieurs individus. La désignation d'une mandataire unique doit aussi avoir lieu à l'égard des représentants légaux des mineurs, des interdits ou autres incapables ou à l'égard d'une corporation.

## ARTICLE 77

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Les administrateurs, leur conjoint et leurs préposés ne peuvent présider l'assemblée.

L'assemblée élit également, selon le même mode, un vice-président et un secrétaire.

Le président préside l'assemblée.

Le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité. Le secrétaire tient le procès-verbal des délibérations et en certifie des copies ou extraits au besoin.

Ces personnes restent en fonction jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante. Rien cependant n'empêche une personne de remplir plusieurs mandats successifs ou non.

## Sous-section 3

VOTES, MAJORITÉS  
ET QUORUM

## ARTICLE 78

Dans les assemblées générales chacun des copropriétaires dispose d'une voix, tel qu'il apparaît dans le tableau récapitulatif de l'article 17 ci-dessus.

## ARTICLE 79

Tout copropriétaire peut se donner un mandataire au moyen d'une procuration faite par écrit; le créancier hypothécaire d'une fraction peut être désigné mandataire dans une telle procuration.

## ARTICLE 80

Le quorum des assemblées des copropriétaires est constitué par les copropriétaires ou leur mandataire détenant la majorité des voix et les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sous réserve des dispositions qui suivent.



1° les administrateurs recevront et inscriront au registre tout transport de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration;

2° à compter de la réception de cet avis de transport, les administrateurs devront considérer le créancier hypothécaire comme détenteur de votes en ce qui concerne son droit de recevoir les avis des assemblées, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tous avis et rapports;

3° un avis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures sera expédié par le créancier hypothécaire aux administrateurs révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote;

4° cet avis pourra indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exercera son droit;

5° dans tous les cas où un copropriétaire aura transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le créancier hypothécaire qui aura signifié, par priorité, aux administrateurs son transport de droit de vote en sa faveur, pourra exercer ses droits de vote à l'exclusion de tous autres créanciers garantis par le même immeuble.

#### ARTICLE 85

Bien que les administrateurs informeront les créanciers hypothécaires inscrits au registre des décisions prises par l'assemblée conformément à l'article 82 ci-dessus, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affecteront en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

#### Sous-section 5

#### DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

#### ARTICLE 86

Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne pourront être prises que suivant les dispositions du Code civil, à savoir:

L'article 442f édicte ce qui suit: «Ne peuvent être prises que par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires ou de leurs mandataires représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant:

1. les actes d'acquisition immobilière et ceux d'aliénation partielle des parties communes;
2. la modification de la déclaration de copropriété;
3. les travaux comportant transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
4. la reconstruction ou la réparation en cas de sinistre;
5. les actes d'aliénation ou d'acquisition des parties exclusives dans le cas prévu par l'article 441x».

L'article 442g édicte ce qui suit: «Nonobstant l'article 442f, l'assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un copropriétaire, à l'encontre de la déclaration de copropriété, une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination des parties exclusives de sa fraction ou à l'usage qu'il peut en faire».

L'article 442h édicte ce qui suit: «Les copropriétaires ne peuvent, sauf à l'unanimité, changer directement ou indirectement la destination de l'immeuble.

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

## CHAPITRE X

### MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

#### Section 1 OPPOSABILITÉ DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ AUX TIERS

##### ARTICLE 87

La présente déclaration de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront opposables aux ayants droit à titre particulier des copropriétaires, à compter de l'enregistrement de leur droit.

Même si la présente déclaration de copropriété et ses éventuelles modifications n'étaient pas enregistrées, elles seraient néanmoins opposables aux dits ayants droit à titre particulier qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

La présente déclaration de copropriété sera opposable aux ayants droit à titre universel des copropriétaires dans tous les cas.

Section 2 MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 88

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore B celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Sous-section 1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION on COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 89

La déclaration de copropriété et ses modifications, enregistrées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, devront être, préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse de cette déclaration devra en être portée à l'acte, et l'acquéreur devra assumer toutes les obligations du disposant aux termes de la déclaration de copropriété. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire et envers les autres copropriétaires ou les administrateurs.

ARTICLE 90

Dans le cas où des modifications à la déclaration de copropriété n'auraient pas encore été enregistrées au moment du transfert de propriété d'une fraction, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il y adhère, à peine d'engager sa responsabilité vis-à-vis les copropriétaires et les administrateurs.

Sous-section 2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 91

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances de l'administration qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger des administrateurs la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.



Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances de l'administration, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers les copropriétaires.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

Sous-section 3 INFORMATION DES PARTIES

ARTICLE 92

En vue de l'information des parties, les administrateurs peuvent être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes:

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant dans les charges communes, liquides ou non, exigibles ou non, ou perçues ou non; et

b) l'état du compte du copropriétaire au titre des versements d'avances et de provisions.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'une fraction. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, les administrateurs adressent l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Sous-section 4 NOTIFICATION DES  
MUTATIONS  
ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 93

Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, aux administrateurs, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte.

Cette notification comporte la désignation de la fraction concernée, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 76 de la présente déclaration.

#### ARTICLE 94

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction doit notifier aux administrateurs son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la fraction concernée.

#### Section 3

#### LOCATIONS

#### ARTICLE 95

Tout bail relatif à une fraction devra préalablement être soumis et approuvé par les administrateurs, sous peine de nullité. Cependant, le droit des administrateurs de ne pas approuver un tel bail ne pourra être exercé que si le bail ne respecte pas, de l'avis des administrateurs, la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Si un copropriétaire loue sa fraction, le locataire doit respecter toutes et chacune des dispositions de la présente Déclaration et des règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires. Le bail doit faire mention expresse de cette obligation. Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de discussion ou de division, de toute obligation et de toute charge afférentes à l'occupation ou à la propriété de la fraction concernée.

Aucun copropriétaire ne louera à compter de son acquisition, une partie exclusive à moins que ne soit signée par le locataire la formule suivante, qui sera remise aux administrateurs: «Je soussigné, ...m'engage à respecter et à faire respecter par les membres de ma famille, mes préposés et mes invités, tous les articles du Code Civil sur la copropriété, les stipulations de la copropriété et les règlements adoptés par les copropriétaires, tant à ce qui a trait aux parties communes qu'à la partie exclusive dont je suis locataire. Je déclare avoir pris connaissance de la déclaration et des règlements et je m'engage à m'y conformer».

Toute location de partie exclusive devra être de un (1) mois au minimum en journées consécutives.

Le copropriétaire qui consentira une location de sa fraction devra communiquer au locataire la présente déclaration et l'obliger à exécuter les prescriptions des articles assurant le respect de la destination de l'immeuble et de l'usage de ses parties, et spécialement des articles 18 et suivants, étant le chapitre IV ci-dessus.

Tout bail ainsi consenti sera sujet aux droits que peuvent avoir par ailleurs les administrateurs dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires.

Les administrateurs auront le droit d'exercer tout recours pour faire annuler tout bail relatif à une fraction qui ne respecte pas la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

#### ARTICLE 96

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à sa fraction dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

#### ARTICLE 97

Les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

### CHAPITRE XI

#### FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

##### Section 1 DESTRUCTION DE BÂTIMENTS

#### ARTICLE 98

En cas de destruction totale ou partielle de bâtiments, si la décision de reconstruire n'est pas prise, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la destruction ou si les copropriétaires en assemblée décident de ne pas procéder à la reconstruction ou à réparation, il est procédé à la liquidation des droits de copropriété par la répartition entre les copropriétaires ou les créanciers hypothécaires du produit net de la vente

et des indemnités d'assurances prises par les administrateurs en proportion de la valeur des fractions respectives, après déduction de tous montants dus aux administrateurs.

Dans les cas où la reconstruction ou la réparation représente un déboursé, incluant les indemnités d'assurances, de moins de dix pour cent (10%) de la valeur de l'immeuble au temps de la destruction, les administrateurs devront procéder à la reconstruction ou réparation des parties communes sans qu'il soit nécessaire que la décision de reconstruire ou de réparer soit prise par le vote des copropriétaires.

Lorsque la reconstruction ou la réparation représente un déboursé, incluant les indemnités d'assurances, de dix pour cent (10%) ou plus de la valeur de l'immeuble au temps de la destruction, les travaux de réparation et de reconstruction ne pourront être faits que si le vote d'au moins la moitié des copropriétaires ou de leurs mandataires représentant au moins les trois quarts des voix en décident ainsi alors que les administrateurs devront effectuer les réparations qui s'imposent aux parties communes.

Dans l'établissement de la valeur de l'immeuble au temps de la destruction et du coût de la reconstruction ou de la réparation en cas de sinistre, les administrateurs devront procéder par évaluation comme lors de l'obtention d'assurances, mais cette évaluation ne devra pas tenir compte des coûts de remplacement et de réparations des améliorations apportées par les copropriétaires à leur partie exclusive.

Section 2

PAR ACCORD

ARTICLE 99

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

## CHAPITRE XII

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Section 1 INVALIDITÉ

##### ARTICLE 100

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

#### Section 2 RECOURS CUMULATIFS

##### ARTICLE 101

L'omission de prendre les démarches nécessaires au respect de toute disposition contenue dans la présente Déclaration, dans la loi ou tout autre règlement ou ordonnance, indépendamment du nombre de violations ou d'infractions, ne constituera pas une renonciation au droit de le faire par la suite ni une abrogation ou une renonciation de ces dispositions.

#### Section 3 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

##### ARTICLE 102

Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi, de la présente Déclaration, ou de tout règlement ou ordonnance y donnant suite, les dispositions de la loi prévaudront. Sujettes à la loi, les dispositions de 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.

Aux fins de la présente Déclaration, partout où le singulier est employé, il comprend le pluriel ou vice-versa selon le cas; le masculin comprend le féminin ou vice-versa selon le cas; de plus le mot «propriétaire» signifie copropriétaire ou vice-versa selon le cas.

Les en-têtes sont insérées en vue de faciliter les références au texte et n'affectent ni

la construction ni l'interprétation de la présente déclaration.

#### ARTICLE 103 INTERPRÉTATION:

Chaque disposition de la présente déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la présente déclaration doivent recevoir une interprétation large et libérale qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fins. Quelque soit le temps du verbe employé dans une disposition, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose «sera» faite ou «doit» être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose «pourra» ou «peut» être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non. Si le délai fixé pour l'accomplissement d'une chose expire un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant. Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le droit de nomination à un poste ou fonction comporte celui de destitution. Le mot personne comprend les corporations, compagnies, sociétés, et tout groupe de personnes et s'étend aux héritiers et représentants légaux à moins que le contexte ou les circonstances particulières du cas ne s'y opposent.

#### Section 4 RENONCIATION

##### ARTICLES 104

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

#### Section 5 NOTIFICATIONS, PROCURATION

##### ARTICLE 105

Les notifications, convocations et mise en demeure prévues par la présente déclaration de copropriété sont valablement faites par lettre recommandée.

Les notifications, convocations et mise en demeure peuvent aussi valablement résulter d'une remise contre récépissé.

#### ARTICLE 106

La désignation d'un mandataire à une assemblée générale doit être faite par procuration écrite (une simple lettre est suffisante et notifiée au moins soixante-douze (72) heures avant l'assemblée générale où elle doit servir).

#### Section 6 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

#### ARTICLE 107

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

#### Section 7 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

#### ARTICLE 108

En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire garanti par une partie exclusive, soit en vertu dudit acte de prêt, de la loi ou des présentes, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire jouira des droits suivants:

i) Advenant la forclusion d'une partie exclusive par un créancier hypothécaire, toutes sommes se trouvant au fonds des dépenses courantes, de même qu'au fonds d'imprévu et au fonds de réserve et de remplacement seront versées au crédit de ce créancier hypothécaire;

ii) Les administrateurs devront faire rapport à tout créancier hypothécaire garanti par une partie exclusive des dépenses courantes qui n'auraient pas été acquittées par le



débiteur-copropriétaire de telle partie exclusive dans les soixante jours de leur échéance et devront également aviser tels créanciers de toute réclamation monétaire qu'ils pourraient avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante jours de leur échéance;

iii) Les administrateurs devront également faire parvenir à tous créanciers hypothécaires garantis par une partie exclusive une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout avis d'autre défaut adressé à ce copropriétaire relativement à sa partie exclusive.

## Section 8

### EXPROPRIATION

#### ARTICLE 109

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

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

## Section 9

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE 110

Aucune disposition des présentes, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le Déclarant de terminer la construction des parties exclusives et des parties communes, conformément aux plans et devis descriptifs des architectes. Le Déclarant a également le droit de vendre librement ces parties exclusives. Pour une durée de trois (3) ans à compter de l'enregistrement des présentes, le Déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties exclusives invendues, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le Déclarant peut utiliser certaines parties exclusives et communes comme appartements - témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, afficher à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, le tout sans

nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

ARTICLE 111

Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de l'immeuble, le Déclarant a, à toute heure raisonnable; libre accès aux parties (exclusives qu'il a vendues si ces parties sont occupées, il devra au préalable donner un avis suffisant avant de pénétrer dans les lieux. Le Déclarant a également à ces fins, la libre utilisation des parties communes.

Section 10 ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 112

La déclarante fait élection de domicile au 982 rue Roger, Granby, P.Q. (J2G 3A8).

Section 11 CONSENTEMENT À L'ENREGISTREMENT

ARTICLE 113

Aux présentes est intervenue:

La Banque Nationale du Canada, une corporation bancaire dûment incorporée ayant son siège social en la ville de Montréal et une place d'affaires en la ville de Granby, ici représentée par Robert Labranche, Directeur des comptes dûment autorisés aux présentes tel qu'il le déclare;

Ci-après appelée «l'Intervenante»

LAQUELLE déclare être créancière hypothécaire de premier rang contre l'immeuble affecté par les présentes en vertu des actes suivants:

1° Prêt par l'Intervenante au déclarant reçu devant le notaire Jean-Pierre Blanchard le vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept (1987), dont copie fut enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Shefford, en la ville de Granby le vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept (1987), sous le numéro 322487:

2° Amendement

Par ces présentes, l'Intervenante reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à son



enregistrement contre les immeubles ci-dessus décrits et l'intervenante donne avis au Déclarant et aux administrateurs qu'elle est créancière tel que susdit et elle entend se prévaloir de tous ses droits, notamment en ce qui concerne son droit d'assister aux assemblées et les droits de vote dûment transférés en sa faveur aux termes dudit acte de prêt.

ARTICLE 114

La présente déclaration prendra effet à compter de son enregistrement.

DONT ACTE, à Granby, sous le numéro mille deux cent quatre-vingt-deux (1282).-----  
des minutes du notaire soussigné

LECTURE FAITE, le déclarant et l'intervenante, qui ont déclaré avoir pris connaissance du présent acte et avoir exempté expressément le notaire de lui en faire lecture, signent en présente du notaire soussigné.

(Signé) : PIERRE BELLEFLEUR

" : LOUIS CHOINIÈRE

BANQUE NATIONALE DU CANADA, par:

" : ROBERT LABRANCHE

" : JEAN-GUY VACHON, Notaire

Pour copie conforme à la minute faisant partie du greffe de Me Jean-Guy Vachon, notaire, résidant à Granby, district de Bedford, dont je, Louise-Marie Lemieux, suis mandataire pour la durée de dix ans commençant le 5 août 1988 et se terminant le 5 août 1998 tel qu'il appert d'un mandat reçu devant Me Antoine Lemieux, notaire, le 5 août 1988 sous le numéro 10482 de ses minutes.

Copie expédiée le 9 août 1988

---

Louise-Marie Lemieux, notaire