



Syndicat des Copropriétaires

# Déclaration de copropriété



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE le CINQ JUILLET

DEVANT Me JEAN PIERRE GAUVREAU, notaire à Sherbrooke, district de Saint-François, Province de Québec, Canada.

## **COMPARAISSENT**

121068 CANADA INC. Corporation légalement constituée, ayant son siège social à Montréal, Province de Québec, ici représentée par Monsieur SIMANTOB DARWICHE, président, étant lui-même représenté par FARID KATTOUS, en vertu d'une procuration fait sous seing privé et devant témoins signée le 1<sup>er</sup> juillet 1990, dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée "ne varietur" par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après appelée "**LE DÉCLARANT**"

## **AVIS AUX LECTEURS**

*Le présent document, constituant la déclaration de copropriété du DOMAINE DU LAC enr, est une version intégrale de l'originale passée devant Me Jean Pierre Gauvreau, le 05 juillet 1991 et informatisée par M. Robert Roy, administrateur, pour les fins de gestion et d'administration du Syndicat, le 26 janvier 2009.*

# PRÉAMBULE

## Section 1 - DÉCLARATIONS

### ARTICLE 1 -LEQUEL A DÉCLARÉ :

1. Qu'il est l'unique propriétaire, par bons et valables titres, d'un immeuble auparavant connu et désigné comme étant les lots CINQ-CENT QUATRE-SEPT, CINQ CENT QUARANTE-HUIT, la subdivision numéro UN du lot originaire numéro CENT QUATRE-SEPT (547-1), la subdivision numéro DEUX du lot originaire numéro CENT QUATRE-SEPT (547-2), la subdivision numéro TROIS du lot originaire numéro CENT QUATRE-SEPT (547-2), la subdivision numéro UN du lot originaire numéro CENT QUATRE-HUIT (548-1), la subdivision numéro DEUX du lot originaire numéro CENT QUATRE-HUIT (548-2), la subdivision numéro TROIS du lot originaire numéro CENT QUATRE-HUIT (548-3), au cadastre officiel pour le canton d'ORFORD.

2. Que cette propriété est un terrain ayant une superficie approximative de QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT METRES CARRÉS et CINQ DIXIÈMES (4, 798,5 m. c.), situé en la ville de Deauville avec façade sur la rue Du Lac, numéro civique 100, sur lequel est érigé un édifice à appartements de QUATRE (4) étages, le tout étant ci-après appelé l' "immeuble" ;

3. Que ledit immeuble a fait l'objet d'une subdivision, pour les fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan dûment déposé au bureau de la division d'enregistrement de Sherbrooke, pour former les lots de subdivision décrits ci-après :

4. Que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tous privilèges et hypothèques, sauf et excepté une hypothèque en faveur de SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (CANADA) aux termes d'un acte enregistré < Sherbrooke, sous le numéro : 387099.

5. Qu'aucune ouverture ou vue dans l'immeuble affecté par les présentes ne sera considérée illégale nonobstant les articles 536 et 537 du Code Civil.

## **Section 2 -DÉFINITIONS**

### **ARTICLE 2**

1. 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 :

2. **ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES** : Désigne les copropriétaires réunis en assemblée, qu'ils soient présents ou représentés;

3. **BALCON** : Plate-forme en saillie des murs extérieurs et située dans le prolongement des parties exclusives.

4. **PATIO OU TERRASSE** : Espace de terrain tenant lieu de balcon au bénéfice des appartements situés au rez-de-chaussée.

5. **APPARTEMENT** : Comprend une partie exclusive, une quote-part des parties communes et la jouissance exclusive de certaines parties communes y adjacentes.

## **CHAPITRE I**

### **-ÉTABLISSEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

#### **ARTICLE 3**

1. Le déclarant assujettit par les présente, son immeuble aux dispositions des articles 441b et suivants du Code Civil régissant la copropriété des immeubles établie par déclaration, aux dispositions et règlements de l'assemblée des copropriétaires.

#### **ARTICLE 4**

1. La présente déclaration prendra effet à compter de son enregistrement.

## **CHAPITRE II**

### **-RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE ET DES CHARGES**

#### **“ PARTIE EXCLUSIVES “ et “ PARTIES COMMUNES ”**

##### **Section 1 -DÉFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES.**

##### **Sous-section 1 -LES “PARTIES EXCLUSIVES “**

###### **ARTICLE 5**

1. Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de la division établi ci-après sont compris dans la composition d'une fraction constituent des “PARTIES EXCLUSIVES “.

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

1. Les closions intérieures avec leurs portes, les carrelages, dalles et, en générale, tous revêtements ; les plafonds et les parquets (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes); les canalisations à l'intérieur des bornes de parties exclusives; les radiateurs de chauffage, les installations sanitaire des salles de bain, les cabinets de toilette ou water-closets; les installations de la cuisine; les installations et conduits électrique à l'intérieur des bornes, etc.;

2. Les espaces dont la jouissance exclusive est réservée au copropriétaire de la faction donnée, tels que les balcons, stationnements, cases de rangement et autres biens tels que décrits ci-après.

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

###### **ARTICLE 6**

Les parties exclusives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

###### **ARTICLE 7**

Chacune des parties exclusives décrites ci-après est bornée comme suit :

## **1 -HORIZONTALLEMENT**

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

La limite supérieure de chaque partie exclusive est constituée par la surface inférieure du plancher de bois de l'étage supérieure, 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, parties exclusives.

## **2 -VERTICALEMENT**

Les bornes verticales sont constituées par la surface cachée du placoplâtre ou revêtement, les colombages étant parties communes, le placoplâtre ou revêtement étant parties exclusives.

Aux fenêtres et portes, les bornes sont constituées par la surface intérieure des fenêtres et des portes (i. e. d'entrée et de balcon et ou terrasse).

Les murs communs de séparation des appartements et des colombages y attachés sont parties communes.

Au cas de revêtement d'un mur sans pose de colombage, les bornes verticales sont alors constituées par la surface extérieure du mur de béton, ou de blocs de béton, le revêtement étant partie exclusive.

Nonobstant ce que si dessus, les parties exclusives identifiées par les symboles S 01 à S 50 sont illimitées verticalement.

## **Sous section 2 -LES PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE 8**

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

1. La totalité du sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagés tels les jardins ou terrasses, patios, espaces verts ; les installations d'aqueducs et d'égouts;
2. Les fondations; la toiture; les planchers; les murs extérieures; les salles de lavage, les passages, corridors; hall d'entrée, escaliers; ascenseurs; le gros œuvre; les plafonds (à l'exception de leur revêtement visible); les portes conduisant à l'extérieur d'une partie exclusive incluant les portes de balcon; les fenêtres, chutes à déchets, etc. ;
3. Les balcons;
4. Les systèmes suivants : 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 à 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 de ne trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties exclusives; l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties communes comprennent également tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement qui ont été placés ou qui le seront par le déclarant pour exploiter l'immeuble ci-dessus ainsi que ceux qui seront acquis par les administrateurs pour le bénéfice de la copropriété. Elles comprennent de plus toutes sommes perçues par les administrateurs en conformité avec tout budget pour les opérations courantes, y compris celles accumulés dans le fonds de réserve et dans tout autres fonds.

## **ARTICLE 9**

Sont accessoires aux parties communes :

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;
2. Le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes;
3. Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins;
4. Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

## **ARTICLE 10**

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

### **Sous section 3**

#### **-PARTIES COMMUNES RESERVEES A L'USAGE DES COPROPRIETAIRES CONSIDERES INDIVISUELLEMENT**

## **ARTICLE 11**

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

1. Les portes et fenêtres extérieures incorporés aux gros murs;
2. Les portes d'entrée de chacune des parties exclusives;
3. Les balcons attenants à chacune des parties exclusives;
4. Les jardins ou terrasses situés en face de certains appartements, tels que déterminé aux termes de la présente déclaration;

## **Section 2 -ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

### **ARTICLE 12**

L'immeuble ci-dessus, dont les parties communes sont décrites ci-après, fait l'objet des fractions numérotées comme suit: S-01 à S-50, 1165-101 à 1165-111, 1165-201 à 1165-211, 1165-301 à 1165-312, 1165-401 à 1165-412.

La désignation de ces fractions est établie ci-après. Elle comprend pour chacune d'elles l'indication des parties exclusives et de leurs accessoires tels que définis ci-dessus et une quote-part indivise des parties communes établies en proportion de la valeur relative de chaque fraction par rapport à l'ensemble des valeurs des parties exclusives. Cette quote-part est exprimée en millièmes.

### **Sous section 1 -PARTIES COMMUNES**

#### **ARTICLE 13**

Les parties communes sont décrites et désignées comme suit :

1. La subdivision numéro UN du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE-CINQ (1165-1).
2. La subdivision numéro DEUX du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE-CINQ (1165-2).

### **Sous section 2 -DESIGNATION DES FRACTIONS**

#### **ARTICLE 14**

Les fractions sont décrites et désignées ci-après et elles font toutes parties du cadastre officiel pour le canton d'Orford, division d'enregistrement de SHERBROOKE.

### **FRACTION NO 1**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-101)

Et les UN POUR CENT ET SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLIEMES (1.765%) des parties communes;

### **FRACTION NO 2**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-102)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE MILLIEMES (1.872 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 3**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-103)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT SOIXANTE-DEUX MILLIEMES (1.962 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 4**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-104)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT QUARANTE-SEPT MILLIEMES (1.847 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 5**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT CINQ de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-105)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT QUATRE-VINGT UN MILLIEMES (1.981 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 6**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT SIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-106)

Et les DEUX POUR CENT ET ONZE MILLIEMES (2.011%) des parties communes;

### **FRACTION NO 7**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT SEPT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-107)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLIEMES (1.842%) des parties communes;

### **FRACTION NO 8**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT HUIT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-108)

Et les UN POUR CENT ET SEPT CENT SOIXANTE-ET-ONZE MILLIEMES (1.771 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 9**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT NEUF de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-109)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT DEUX MILLIEMES (1.902 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 10**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro CENT DIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-110)

Et les UN POUR CENT ET SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLIEMES (1.784 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 11**

Un espace de rangement, partie exclusive, portant le numéro CENT ONZE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-111)

Et les CINQ CENTS MILLIEMES (0.500%) des parties communes;

### **FRACTION NO 12**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-201)

Et les UN POUR CENT ET SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLIEMES (1.784 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 13**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-202)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLIEMES (1.891 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 14**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT TROIS de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-203)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLIEMES (1.984 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 15**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-204)

Et les UN POUR CENT ET SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLIEMES (1.790 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO 16**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT CINQ de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-205)

Et les DEUX POUR CENT ET QUATORZE MILLIEMES (2.014 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO 17**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT SIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-206)

Et les DEUX POUR CENT ET VINGT-SEPT MILLIEMES (2.027 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO 18**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT SEPT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-207)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT SOIXANTE -DOUZE MILLIEMES (1.872 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO 19**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT HUIT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-208)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENTS MILLIEMES (1.800 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO 20**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT NEUF de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-209)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT VINGT MILLIEMES (1.920 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 21**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT DIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-210)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT QUATORZE MILLIEMES (1.814 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 22**

Un espace de rangement, partie exclusive, portant le numéro DEUX CENT ONZE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-211)

Et les CINQ CENTS MILLIEMES (0.500%) des parties communes;

### **FRACTION NO 23**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT UN de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-301)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT QUATORZE MILLIEMES (1.814 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 24**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT DEUX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-302)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT DIX MILLIEMES (1.910 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 25**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT TROIS de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-303)

Et les DEUX POUR CENT ET ONZE MILLIEMES (2.011 %) des parties communes;

**FRACTION NO 26**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-304)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT MILLIEMES (1.900 %) des parties communes;

**FRACTION NO 27**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT CINQ de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-305)

Et les DEUX POUR CENT ET QUARANTE MILLIEMES (2.040 %) des parties communes;

**FRACTION NO 28**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT SIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-306)

Et les DEUX POUR CENT ET CINQUANTE-DEUX MILLIEMES (2.052 %) des parties communes;

**FRACTION NO 29**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT SEPT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-307)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT MILLIEMES (1.900 %) des parties communes;

**FRACTION NO 30**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT HUIT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-308)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT TRENTE MILLIEMES (1.830 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 31**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT NEUF de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (I165-309)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT-CINQUANTE MILLIEMES (1.950 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 32**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT DIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (I165-310)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLIEMES (1.842 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 33**

Un espace de rangement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT ONZE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (I165-311)

Et les CINQ CENTS MILLIEMES (0.500 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 34**

Un espace de rangement, partie exclusive, portant le numéro TROIS CENT DOUZE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (I165-312)

Et les CINQ CENTS MILLIEMES (0.500 %) des parties communes;

### **FRACTION NO 35**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT UN de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (I165-401)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT VINGT-DEUX MILLIEMES (1.822 %) des parties communes;

**FRACTION NO 36**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT DEUX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-402)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT QUARANTE MILLIEMES (1.940 %) des parties communes;

**FRACTION NO 37**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT TROIS de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-403)

Et les DEUX POUR CENT ET VINGT MILLIEMES (2.020 %) des parties communes;

**FRACTION NO 38**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-404)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT SEPT MILLIEMES (1.907 %) des parties communes;

**FRACTION NO 39**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT CINQ de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-405)

Et les DEUX POUR CENT ET CINQUANTE MILLIEMES (2.050 %) des parties communes;

**FRACTION NO 40**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT SIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-406)

Et les DEUX POUR CENT ET SOIXANTE-QUATORZE MILLIEMES (2.074 %) des parties communes;

**FRACTION NO 41**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT SEPT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-407)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENTS MILLIEMES (1.900 %) des parties communes;

**FRACTION NO 42**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT HUIT de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-408)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT QUARANTE-QUATRE MILLIEMES (1.844 %) des parties communes;

**FRACTION NO 43**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT NEUF de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-409)

Et les UN POUR CENT ET NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLIEMES (1.990 %) des parties communes;

**FRACTION NO 44**

Un appartement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT DIX de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-410)

Et les UN POUR CENT ET HUIT CENT SOIXANTE-DIX MILLIEMES (1.870 %) des parties communes;

**FRACTION NO 45**

Un espace de rangement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT ONZE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65-411)

Et les CINQ CENTS MILLIEMES (0.500 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO 46**

Un espace de rangement, partie exclusive, portant le numéro QUATRE CENT DOUZE de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165-412)

Et les CINQ CENTS MILLIEMES (0.500 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 01**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 01 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DOUZE MILLIEMES (0.292 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 02**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 02 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DOUZE MILLIEMES (0.292 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 03**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 03 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DOUZE MILLIEMES (0.292 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 04**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 04 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DOUZE MILLIEMES (0.292 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 05**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 05 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DOUZE MILLIEMES (0.292 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 06**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 06 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS ONZE MILLIEMES (0.311 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 07**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 07 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS TRENTE MILLIEMES (0.330 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 08**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 08 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS TRENTE MILLIEMES (0.330 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 09**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 09 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les QUATRE CENTS TRENTE CINQ MILLIEMES (0.435 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 10**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 10 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLIEMES (0.399 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 11**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 11 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLIEMES (0.399 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 12**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 12 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLIEMES (0.399 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 13**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 13 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLIEMES (0.399 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 14**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 14 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les QUATRE CENTS QUATRE SOIXANTE-QUINZE MILLIEMES (0.475 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 15**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 15 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les QUATRE CENTS QUATRE SOIXANTE-QUINZE MILLIEMES (0.475 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 16**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 16 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les QUATRE CENTS QUATRE SOIXANTE-QUINZE MILLIEMES (0.475 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 17**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 17 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les QUATRE CENTS QUATRE SOIXANTE-QUINZE MILLIEMES (0.475 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 18**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 18 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les QUATRE CENTS SEPT MILLIEMES (0.407 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 19**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 19 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 20**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 20 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 21**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 21 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 22**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 22 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 23**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 23 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 24**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 24 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 25**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 25 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 26**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 26 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 27**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 27 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 28**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 28 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 29**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 29 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS QUARANTE-ET-UN MILLIEMES (0.341 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 30**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 30 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les QUATRE CENTS UN MILLIEMES (0.401 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 31**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 31 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les QUATRE CENTS QUARANTE MILLIEMES (0.440 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 32**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 32 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 33**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 33 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

### **FRACTION NO S 34**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 34 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 35**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 35 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 36**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 36 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 37**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 37 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 38**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 38 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 39**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 39 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (Il65)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 40**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 40 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 41**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 41 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les TROIS CENTS CINQUANTE-CINQ MILLIEMES (0.355 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 42**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 42 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les SIX CENT CINQUANTE-SIX MILLIEMES (0.656 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 43**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 43 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

**FRACTION NO S 44**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 44 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 45**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 45 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 46**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 46 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 47**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 47 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 48**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 48 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

#### **FRACTION NO S 49**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 49 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

## **FRACTION NO S 50**

Un espace de stationnement, partie exclusive, portant le numéro S 50 de la subdivision du lot originaire numéro MILLE CENT SOIXANTE CINQ (1165)

Et les CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLIEMES (0.568 %) des parties communes;

### **Section 3 -REPARTITION DES CHARGES**

#### **ARTICLE 15**

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer avec les propriétaires de chacune des autres parties exclusives, en proportion de la valeur relative 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 ci-après.

### **Section 4 -TABLEAU RÉCAPITULATIF**

#### **ARTICLE 16**

L'état descriptif de division stipulé ci-dessus est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après. Ce dernier indique de plus la valeur 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 :

<b>PARTIE EXCLUSIVE</b>	<b>VALEUR RELATIVE</b>	<b>CONTRIBUTION AUX CHARGES</b>	<b>NOMBRE DE VOIX</b>
1165-101	.01765	1.765 %	1.765
1165-102	.01872	1.872 %	1.872
1165-103	.01962	1.962 %	1.962
1165-104	.01847	1.847 %	1.847
1165-105	.01981	1.981 %	1.981
1165-106	.02011	2.011 %	2.011
1165-107	.01842	1.842 %	1.842
1165-108	.01771	1.771 %	1.771
1165-109	.01902	1.902 %	1.902

<b>PARTIE EXCLUSIVE</b>	<b>VALEUR RELATIVE</b>	<b>CONTRIBUTION AUX CHARGES</b>	<b>NOMBRE DE VOIX</b>
1165-110	.01784	1.784 %	1.784
1165-111	.00500	0.500 %	0.500
1165-201	.01784	1.784 %	1.784
1165-202	.01891	1.891 %	1.891
1165-203	.01984	1.984 %	1.984
1165-204	.01790	1.790 %	1.790
1165-205	.02014	2.014 %	2.014
1165-206	.02027	2.027 %	2.027
1165-207	.01872	1.872%	1.872
1165-208	.01800	1.800 %	1.800
1165-209	.01920	1.920 %	1.920
1165-210	.01814	1.814 %	1.814
1165.211	.01020	1.020 %	1.020
1165-301	.01814	1.814 %	1.814
1165-302	.01910	1.910 %	1.910
1165-303	.02011	2.011 %	2.011
1165-304	.01900	1.900 %	1.900
1165-305	.02040	2.040 %	2.040
1165-306	.02052	2.052 %	2.052
1165-307	.01900	1.900 %	1.900
1165-308	.01830	1.830 %	1.803
1165-309	.01950	1.950%	1.950
1165-310	.01842	1.842 %	1.842
1165-311	.00522	0.522 %	0.522
1165-312	.00513	0.513 %	0.513
1165-401	.01822	1.822 %	1.822
1165-402	.01940	1.940 %	1.940
1165-403	.02020	2.020 %	2.020
1165-404	.01907	1.907 %	1.907
1165-405	.02050	2.050 %	2.050
1165-406	.02074	2.074 %	2.074
1165-407	.01900	1.900 %	1.900
1165-408	.01844	1.844 %	1.844
1165-409	.01990	1.990 %	1.990
1165-410	.01870	1.870 %	1.870
1165-411	.00541	0.541 %	0.541
1165-412	.00494	0.494 %	0.494
1165-S 01	.00292	.292 %	.292

<b>PARTIE EXCLUSIVE</b>	<b>VALEUR RELATIVE</b>	<b>CONTRIBUTION AUX CHARGES</b>	<b>NOMBRE DE VOIX</b>
1165-S 02	.00292	.292 %	.292
1165-S 03	.00292	.292 %	.292
1165-S 04	.00292	.292 %	.292
1165-S 05	.00292	.292 %	.292
1165-S 06	.00311	.311 %	.311
1165-S 07	.00330	.330 %	.330
1165-S 08	.00330	.330 %	.330
1165-S 09	.00435	.435 %	.435
1165-S 10	.00399	.399 %	.399
1165-S 11	.00399	.399 %	.399
1165-S 12	.00399	.399 %	.399
1165-S 13	.00399	.399 %	.399
1165-S 14	.00475	.475 %	.475
1165-S 15	.00475	.475 %	.475
1165-S 16	.00475	.475 %	.475
1165-S 17	.00475	.475 %	.475
1165-S 18	.00407	.407 %	.407
1165-S 19	.00341	.341 %	.341
1165-S 20	.00341	.341 %	.341
1165-S 21	.00341	.341 %	.341
1165-S 22	.00341	.341 %	.341
1165-S 23	.00341	.341 %	.341
1165-S 24	.00341	.341 %	.341
1165-S 25	.00341	.341 %	.341
1165-S 26	.00341	.341 %	.341
1165-S 27	.00341	.341 %	.341
1165-S 28	.00341	.341 %	.341
1165-S 29	.00341	.341 %	.341
1165-S 30	.00401	.401 %	.401
1165-S 31	.00355	.355 %	.355
1165-S 32	.00355	.355 %	.355
1165-S 33	.00355	.355 %	.355
1165-S 34	.00355	.355 %	.355
1165-S 35	.00355	.355 %	.355
1165-S 36	.00355	.355 %	.355
1165-S 37	.00355	.355 %	.355
1165-S 38	.00355	.355 %	.355
1165-S 39	.00355	.355 %	.355

<b>PARTIE EXCLUSIVE</b>	<b>VALEUR RELATIVE</b>	<b>CONTRIBUTION AUX CHARGES</b>	<b>NOMBRE DE VOIX</b>
1165-S 40	.00355	355 %	.355
1165-S 41	.00355	355 %	.355
1165-S 42	.00656	656 %	.656
1165-S 43	.00568	568 %	.568
1165-S 44	.00568	568 %	.568
1165-S 45	.00568	568 %	.568
1165-S 46	.00568	568 %	.568
1165-S 47	.00568	568 %	.568
1165-S 48	.00568	568 %	.568
1165-S 49	.00568	568 %	.568
1165-S 50	.00568	568 %	.568

### **CHAPITRE III**

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

##### **Section 1 -DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

###### **ARTICLE 17**

L'immeuble est destiné à l'habitation résidentielle exclusivement.

##### **Section 2 -CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES EXCLUSIVES**

###### **ARTICLE 18**

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.

###### **ARTICLE 19**

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement 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 sous les réserves formulées à l'article qui suit :

## ARTICLE 20

La jouissance et l'usage des parties exclusives sont sujettes aux réserves suivantes :

1. La location d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambre destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.
2. Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.
3. Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble ni ailleurs aucune enseigne, réclame, lanterne, ou écriteau quelconque sans avoir obtenu au préalable la permission écrite des administrateurs.
4. 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 modifiées bien que constituant une partie à usage exclusif sans l'autorisation des administrateurs.
5. 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.

Cependant, 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 la valeur relative de leurs fractions.

6. En cas d'absence pour plus de quinze (15) 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 tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux et de pénétration d'eau par inondation ou autrement.

7. Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutés sans retard.
8. 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.
9. Chacun des copropriétaires et occupants sera tenu de faire respecter à tous ses invités et employés les dispositions de la Loi, de la présente déclaration et de ses modifications et des règlements en vigueur.
10. Les administrateurs, leurs préposés, employés ou contractants auront le 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.
11. Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie exclusive. Tout animal domestique considéré nuisible par les administrateurs, à leur discrétion absolue, ne pourra être gardé à l'intérieur d'une partie exclusive. Tout copropriétaire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie exclusive un tel animal domestique réputé nuisible devra, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit des administrateurs, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages liquides évalués à CENT DOLLARS (100.00\$) par jour de contravention.
12. Chaque copropriétaire sera responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie exclusive et servant à l'exploitation de cette dernière.
13. Toute modification même partielle par le copropriétaire à sa partie exclusive devra au préalable être soumise pour approbation aux administrateurs, ces derniers devront approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie exclusive ou aux parties communes.

### **Section 3 -CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES**

#### **ARTICLE 21**

Sujet aux dispositions de code civil, à la présente déclaration de copropriété, de ses amendements et aux règlements que l'assemblée des copropriétaires pourra adopter 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 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 :

1. 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 se rendant chez lui.
2. Les copropriétaires n'auront pas libre accès à ces parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge pour les fins d'entretien, d'entreposage d'équipement de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble.
3. Les copropriétaires doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer des ordures ménagères lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.
4. Aucun objet de quelque nature qu'il soit, susceptible d'obstruer 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.
5. 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.

6. Les salles de lavage ne seront utilisées qu'aux fins de laver et sécher le linge. Toute personne faisant usage des machines à laver et à sécher dans la buanderie le fera à ses risques en conformité aux instructions du manufacturier pour tel usage.

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

8. Aucun animal ne pourra être laissé ou gardé sur les parties communes.

9. De façon générale, les copropriétaires, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux devront en tout temps respecter les dispositions de la présente déclaration de copropriété, de ses amendements et tous les règlements légalement adoptés.

#### **Section 4 -USAGE DES PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES À L'USAGE EXCLUSIF DES COPROPRIÉTAIRES CONSIDÉRÉS INDIVIDUELLEMENT**

##### **ARTICLE 22**

Chaque copropriétaire qui bénéficie de l'usage exclusif des parties communes énumérées ci-dessus 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, son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. Et à son défaut, cet entretien et ces réparations pourront être effectuées par les administrateurs, mais à la charge du copropriétaire concerné.

Sujet aux articles du code civil, aux dispositions de la présente déclaration de copropriété, de ses amendements 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 :

## **1. -FENÊTRES ET BALCONS**

Chaque copropriétaire dont la partie exclusive donne accès à un balcon à l'usage exclusif de ce balcon.

Chaque copropriétaire dont l'appartement comporte un balcon devra assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon; il ne pourra en changer l'apparence ni la consistance.

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 ou séchoir à linge ne sera installé sur le balcon. Aucun vase à fleurs ou autre article ne pourra être suspendu aux fenêtres ou déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon;

Aucune cuisson ne sera faite sur les balcons d'une partie exclusive;

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 sortie exclusive.

## **2. -STATIONNEMENT**

A 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 de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige, et aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte;

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

## **CHAPITRE IV**

### **-ADMINISTRATION**

#### **Section 1 -LES ADMINISTRATEURS**

##### **ARTICLE 23**

Les personnes nommées pour agir comme administrateurs de l'immeuble seront tenu d'employer, dans l'exécution de leurs fonctions, une habilité convenable et d'agir en bon père de famille.

Tous les documents, contrats, etc., qui requièrent la signature des administrateurs devront être signés par la majorité d'entre eux, à l'exécution de l'avis de privilège prévu à l'article 442k du code civil et de sa radiation qui pourront être signé par un seul administrateur.

#### **Sous-section 1 -NOMBRE, NOMINATION, ET RÉMUNÉRATION**

##### **ARTICLE 24**

Le nombre des administrateurs est temporairement fixé à deux (2). Le déclarant ainsi que Monsieur SIMANTOB DARWICHE sont nommés par les présentes comme administrateurs provisoires et resteront en fonction jusqu'à la première élection et assemblée annuelle.

A compter de la première assemblée annuelle, les administrateurs au nombre de trois (3) seront élus par l'assemblée des copropriétaires. 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.

##### **ARTICLE 25**

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 et qui peut ne pas être un copropriétaire, 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.

## **ARTICLE 26**

Dans le 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, faillite ou autres causes, les administrateurs en place nommeront un remplaçant qui assumera la fonction d'administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale annuelle des copropriétaires.

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 les plus brefs délais 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 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 27**

Les copropriétaires peuvent, par décision majoritaire prise en assemblée des copropriétaires, destituer pour faute les administrateurs ou l'un d'entre eux. L'assemblée doit dans un tel cas pourvoir immédiatement au remplacement, par l'élection à la même majorité des administrateurs ou l'un d'entre eux et fixer leur rémunération, s'il y a lieu, jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

## **ARTICLE 28**

L'acte de nomination, de démission ou de destitution d'un administrateur n'est valable vis-à-vis des tiers qu'à compter de son enregistrement par dépôt au bureau de la division d'enregistrement dans laquelle est situé l'immeuble décrit ci-dessus. Toutefois, le défaut d'enregistrement de l'acte de nomination ne peut être opposé aux tiers de bonne foi.

### **Sous-section 2 -OFFICIERS**

## **ARTICLE 29**

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

### **Sous-section 3 -DÉLIBÉRATIONS ET REGISTRES**

## **ARTICLE 30**

Les administrateurs se réunissent aussi souvent que l'exige les affaires de la copropriété et les devoirs de leurs charges. Les délibérations des administrateurs en réunion sont constatées par les procès-verbaux et les décisions sont prises par le vote d'au moins deux (2) administrateurs.

## **ARTICLE 31**

Les administrateurs devront conserver les procès-verbaux de toutes assemblées ou réunions des copropriétaires et des administrateurs dans le registre de la copropriété qui sera tenue à cet effet.

Les administrateurs seront responsables de la tenue et de la conservation de tous registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété 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 et de mécanique ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties exclusives.

## **Sous-section 4 -OBLIGATIONS ET DEVOIRS**

### **ARTICLE 32**

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

1. Assurer le respect de la destination de l'immeuble et l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités.
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;
3. Représenter l'assemblée des copropriétaires dans tous actes civils et dans toutes actions ou procédures en justice;
4. Voir à l'enregistrement de tout acte de nomination ou démission ou destitution d'un ou de plusieurs administrateurs;
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;
6. Établir une comptabilité des recettes et déboursés effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;
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.
8. Rendre compte de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires, ou lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

9. Tenir le registre de la copropriété dans lequel seront notamment inscrit par rapport à chaque fraction les noms et adresses des copropriétaires et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les procurations, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les noms et adresses des mandataires; les comptes-rendus des réunions des copropriétaires et des administrateurs ainsi que les règlements;
10. Assurer une administration efficace de l'immeuble ou au profit de tous les copropriétaires et à cet effet embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;
11. 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;
12. 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.

## **Sous-section 5 -ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS**

### **ARTICLE 33**

Outre les pouvoirs que la loi leur confère et ceux qui découlent de leurs obligations et devoirs, les administrateurs peuvent :

1. En l'absence de règlements appropriés, faire des règlements non contraire à la loi ni à la présente déclaration qui devront, pour valoir, être ratifiés par les copropriétaires en assemblée pour régler la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des copropriétaires.
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 la somme de cinq mille dollars (5,000.00\$), ils devront être autorisés par les copropriétaires en assemblée.
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;

4. Passer tout acte d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droit réel sur une partie commune, à la condition d'avoir été dûment autorisé suivant la loi.
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 suivant la loi;
6. Ester en justice en demande ou en défense même à l'encontre des copropriétaires.
7. Contracter avec toute personne pour la gestion, l'entretien et la réparation des éléments communs ou de parti d'iceux, conformément au budget adopté par les copropriétaires en assemblée. Tout contrat ne devra pas être pour plus de deux (2) ans, mais sera renouvelable.

## **Sous-section 6 -RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ**

### **ARTICLE 34**

Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent dans l'exercice de leurs fonctions. Pourvu qu'ils aient employé une habilité convenable et qu'ils aient agi en bon père de famille, ils seront tenu indemnes par l'assemblée des copropriétaires et, de ce fait, n'encourront aucune responsabilité pour les frais, dépenses, charges ou pertes qu'ils auront encourus pour l'administration de l'immeuble.

### **ARTICLE 35**

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.

### **ARTICLE 36**

Un jugement qui condamne l'administrateur 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 de la valeur relative de sa fraction, suivant la présente déclaration.

## **ARTICLE 37**

Les administrateurs doivent rendre compte de leur gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale, au moins une fois par année; ils doivent également rendre compte lorsque cesse leur fonction. Les pouvoirs d'un administrateur ne passent pas à ses héritiers ou autres successeurs, mais ces derniers sont tenus de rendre compte de sa gestion.

## **Section 2 -LES CHARGES**

### **ARTICLE 38**

Les dépenses résultant de la copropriété de l'immeuble constituent des charges qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies ci-après. Leur paiement est garanti par un privilège sur la fraction de chaque copropriétaire prenant rang immédiatement après la créance du vendeur, en remplissant les formalités prévues par la loi. Un administrateur ou plus nommé en vertu des dispositions de la présente déclaration a qualité pour enregistrer ce privilège et consentir à sa radiation aux frais de l'intéressé.

### **Sous-section 1 -DÉFINITIONS ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES**

#### **ARTICLE 39**

Les charges dites communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de réserve et plus particulièrement les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires déterminés sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente déclaration (i. e. jardins, balcons, etc...), y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction.

#### **ARTICLE 40**

Les charges communes seront réparties entre les copropriétaires en proportion de la valeur relative de leur fraction telle qu'établie ci-devant. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage exclusif contribuent seuls aux charges qui en résultent tel qu'il a été établi ci-devant.

## **Sous-section 2 -BUDGET, COTISATION ET PERCEPTION**

### **ARTICLE 41**

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

### **ARTICLE 42**

L'année financière de la copropriété sera fixée de temps à autre par les administrateurs et, en l'absence de décision contraire, elle couvrira la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

### **ARTICLE 43**

Les administrateurs devront dans les quatre-vingt-dix jours (90) jours après l'expiration de toute année financière, préparer le budget annuel qui devra prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation à chaque copropriétaire, selon le pourcentage des contributions de chaque copropriétaire.

### **ARTICLE 44**

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 contingence, le cas échéant.

Le fonds de réserve sera destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles dans un avenir plus éloigné. Cette provision ne devra pas cependant excéder dix pour cent (10%) du budget annuel ou tout autre pourcentage que pourra fixer par une simple majorité l'assemblée des copropriétaires de temps à autre. Les sommes versées au fonds de réserve doivent être déposées dans un compte distinct et les intérêts en résultant serviront à augmenter ledit fonds.

### **ARTICLE 45**

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 46**

A 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 ce dernier une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation. Tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

#### **ARTICLE 47**

En cas de délai dans la présentation des nouveaux budgets, les copropriétaires devront contribuer à verser aux administrateurs la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

#### **ARTICLE 48**

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

#### **ARTICLE 49**

Les arrérages de tous versements ou paiements requis en vertu de la présente déclaration porteront intérêt au taux fixé de temps à autre par l'assemblée des copropriétaires, et à défaut de se faire, l'intérêt sera calculé au taux préférentiel de la banque plus cinq pour cent (5%) l'an à compter de la date où ils seront exigibles.

#### **ARTICLE 50**

Aucun copropriétaire ne pourra exiger des administrateurs le remboursement de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de réserve et dans tous autres fonds, lors de la vente ou session de son appartement.

## **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 fins 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.

## **Section 3 -ASSURANCES**

### **Sous-section 1- RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS**

## **ARTICLE 52**

Les administrateurs devront contacter et maintenir en vigueur une assurance de choses, selon un formulaire d'assurance incendie et risques supplémentaires ou selon un formulaire d'assurance (tous risques), portant sur les parties communes et les parties exclusives, à l'exception de la plus value résultant des améliorations faites aux parties exclusives et à l'exception de biens mobiliers se trouvant dans les parties exclusives, n'appartenant pas à la copropriété.

Une évaluation scientifique indépendante, faite par un évaluateur qualifié et compétent, devra être demandée par les administrateurs antérieurement à l'obtention d'une telle police d'assurance ou son renouvellement par au autre assureur, afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante. Dans le cas d'un renouvellement avec le même assureur, les administrateurs devront néanmoins s'assurer que le montant de protection est suffisant. Ils devront également demander une évaluation écrite chaque fois qu'une telle évaluation sera requise. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

## **ARTICLE 53**

Telle assurance devra indiquer, à titre d'assurés désignés aux conditions particulières de la police, les administrateurs de la copropriété et les administrateurs en qualité pour les copropriétaires selon leurs intérêts dans la copropriété.

#### **ARTICLE 54**

Telle assurance devra également spécifier clairement que toute indemnité en cas de sinistre sera payable aux assurés désignés dans cette police, ou s'il en est un, au fiduciaire d'assurance nommé par les administrateurs et à tout créancier hypothécaire, s'il y a lieu, selon ses intérêts et sujet aux conditions de la clause type relative aux garanties hypothécaires jointes à la police.

#### **ARTICLE 55**

La forme et les conditions de telle assurance seront suscrites selon les dispositions prévues à cette fin dans les règlements.

#### **ARTICLE 56**

Les administrateurs devront contacter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins 1, 000,000.00\$, en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événements.

#### **ARTICLE 57**

Telle assurance devra indiquer, à titre d'assurés désignés aux conditions particulières de la police, les administrateurs de la copropriété. De plus, le mot (assuré) devra comprendre outre l'assuré désigné, tout copropriétaire mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte des administrateurs.

#### **ARTICLE 58**

Telle assurance devra prévoir un droit de recours d'un assuré vis-à-vis un autre assuré, comme si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Cependant, cette disposition n'aura pas pour effet, en cas de pluralité d'assurés, d'augmenter le montant d'assurance prévue dans la police.

#### **ARTICLE 59**

La forme et les conditions de telle assurance seront souscrites selon les dispositions prévues à cette fin dans les règlements.

## **ARTICLE 60**

Les primes d'assurance payées pour le compte de la copropriété par les administrateurs constitueront des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, ou pour une cause dépendante d'un copropriétaire, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause sera à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

## **ARTICLE 61**

Toutes autres assurances obligatoires ou facultatives sont prévues dans les règlements. L'assurance bris de machines est une assurance obligatoire en certaines circonstances.

### **Sous-section 2- RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES**

## **ARTICLE 62**

Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et de maintenir en vigueur une assurance de choses contre les dommages occasionnés à la plus value donnée à ses parties exclusives, notamment, les améliorations apportées par ou pour lui, et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou effets personnels se trouvant dans ses parties exclusives.

## **ARTICLE 63**

Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et de maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison des dommages corporels ou matériels encourus par les tiers.

## **ARTICLE 64**

Il sera laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir les garanties d'assurance additionnelles.

### **Sous-section 3- FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCE**

#### **ARTICLE 65**

Les administrateurs dûment autorisés par les copropriétaires en assemblée concluront avec une société de fiducie autorisée à exercer au Québec ou une institution bancaire ou toute personne habile par la Loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, devra prévoir les clauses ci-après énoncées :

1. La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante. 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 exclusives.
4. La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant;
5. La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la présente déclaration.

#### **ARTICLE 66**

Les administrateurs pourront, à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf dans les cas d'équivalents à un délit ou à un quasi-délit.

#### **ARTICLE 67**

Le règlement sur les assurances contient des dispositions interprétatives ou supplétives à la présente sous-section.

## **Sous-section 4- INDEMNITÉS D'ASSURANCE**

### **ARTICLE 68**

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

1. Si la répartition ou la reconstruction doit se faire :
  - a) Le fiduciaire retiendra les indemnités 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 en 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 de ces travaux.
  - b) Dans le cas de réparation aux parties exclusives, le fiduciaire remettra l'indemnité d'assurance 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 retiendra toutes les indemnités 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 en a, selon leurs droits après que toutes les procédures nécessaires prévues au chapitre (FIN DE LA COPROPRIÉTÉ) auront été suivies.

## **ARTICLE 69**

Aucune hypothèque ne pourra être consentie contre une partie exclusive et la quote-part des parties communes y afférentes si aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la présente déclaration et à la Loi de la copropriété au sujet du paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction après sinistre. A 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 les intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

## **ARTICLE 70**

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

## **ARTICLE 71**

Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire en vertu de l'assurance de choses souscrite par les administrateurs, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit aux administrateurs assurés de contester tout paiement d'assurance de cas échéant, en la manière prévue par la Loi et par la police d'assurance souscrite.

## **ARTICLE 72**

Si une créance hypothécaire enregistrée contre une partie exclusive contient une stipulation contractuelle lui permettant d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par hypothèque, vu que tel emploi pourrait nuire ou empêcher les réparations qui, par suite d'un sinistre, doivent être effectuées selon le contenu de la présente déclaration ou des règlements, ladite stipulation ne vaudra pas contre les administrateurs et le fiduciaire. Le présent paragraphe n'affectera pas, outre la réserve ci-haut stipulée, le droit d'un créancier hypothécaire d'exercer certains droits au lieu et place du copropriétaire si une convention de cette nature est insérée dans l'obligation hypothécaire, sous réserve de toute indemnité est payable au fiduciaire d'assurance, conformément aux sous-sections 3 et 4 de la présente section 3. Le présent paragraphe peut non plus affecter le droit du créancier hypothécaire de recevoir les montants payables en vertu d'une police d'assurance si l'édifice n'est pas réparé et reconstruit.

## **CHAPITRE V**

### **-ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **Section 1- EPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES**

## **ARTICLE 73**

La présente assemblée générale des copropriétaires sera tenue les trente (30) jours de l'enregistrement de la vente de fraction par le déclarant ou un (1) an à compter de la date de l'enregistrement de la présente déclaration, soit la première de ces deux dates.

## **ARTICLE 74**

A cette première réunion, l'assemblée arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours et adoptera, s'il y a lieu, les règlements régissant la copropriété.

Par la suite, il sera tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la fin de l'année financière.

## **ARTICLE 75**

Les administrateurs convoquent l'assemblée générale aussi souvent qu'ils le jugent utile. 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 de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier ordinaire ou la délivrer de main à main ou aux portes des parties exclusives.

## **ARTICLE 76**

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 77**

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.

La convocation est notifiée au moins dix (10) jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, trois (3) jours suffiront.

## **ARTICLE 78**

Les mutations de titres et procurations ne sont opposables à l'assemblée générale qu'à compter du moment où elles ont été notifiées aux administrateurs. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputé valable quant au nouveau copropriétaire.

## **ARTICLE 79**

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 modification à la déclaration de copropriété, à l'état descriptif de la division de l'immeuble, à l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier des 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 ci-après;
5. Le projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relève de sa compétence.

## **Section 2 -TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 80**

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

### **Sous-section 1 -PRÉSENCES**

### **ARTICLE 81**

Il est tenu une feuille de présences préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les noms et adresses de chaque copropriétaire et le cas échéant de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose.

## **ARTICLE 82**

Tout copropriétaire peut se nommer un mandataire choisit parmi les copropriétaires ou non au moyen d'une procuration écrite et remise aux administrateurs avant l'assemblée.

## **ARTICLE 83**

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 est usufruit et nue-propriété, substitution, emphytéose ou autre mode de possession en faveur de plusieurs individus. La désignation d'un 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.

### **Sous-section 2 -ELECTION DES OFFICIERS**

## **ARTICLE 84**

L'assemblée générale élit un président qui ne peut être un administrateur. L'assemblée élit également 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, MAJORITÉ ET QUORUM**

## **ARTICLE 85**

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction.

## **ARTICLE 86**

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 suivantes.

## **ARTICLE 87**

Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y est quorum dans l'heure qui suit l'ouverture de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette heure, l'assemblée est alors ajournée sans autre avis au même jour à la même heure de la semaine suivante. Si à cette assemblée ajournée le quorum n'est pas atteint dans l'heure d'ouverture de l'assemblée, les copropriétaires présents ou représentés seront alors considérés comme formant le quorum.

## **ARTICLE 88**

Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à l'assemblée. Une copie du procès-verbal de toute assemblée sera fournie à chaque copropriétaire. Il en sera de même de tout règlement.

## **ARTICLE 89**

Tout vote se prendra à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée soit par deux copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

## **Section 4 -VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES**

### **ARTICLE 90**

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

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. A compter de la réception de cet avis de transport, les administrateurs devront considérer le créancier hypothécaire comme détenteur de vote 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 tout avis et rapport.

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 91**

Bien que les administrateurs soient tenus d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre des décisions prises par l'assemblée, 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 92**

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 (1/2) des copropriétaires ou de leurs mandataires représentant au moins les trois quarts (3/4) des voix, les décisions concernant :

1. Les actes d'acquisition immobilière ou ceux d'aliénation partielle des parties communes.

2. La modification de la déclaration de copropriété ou du plan qui l'accompagne;
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 VI**

### **-MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE**

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

##### **ARTICLE 93**

La présente déclaration de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées ainsi que les règlements régulièrement adoptés 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 auxdits ayants droit à titre particulier qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

La présente déclaration de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront opposables aux ayants droits à titre universel des copropriétaires dans tous les cas. Il en sera de même pour tout règlement régulièrement adopté.

#### **Section 2 -MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ**

##### **ARTICLE 94**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à 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 DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **ARTICLE 95**

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 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'échanger, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire et envers les autres copropriétaires ou les administrateurs.

### **ARTICLE 96**

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 97**

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 ou exigibles, qu'ils s'agissent de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger des administrateurs la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances des copropriétaires, 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 -NOTIFICATION DES MUTATIONS - ÉLECTION DE DOMICILE**

#### **ARTICLE 98**

Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une servitude, 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 délais, aux administrateurs, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte.

#### **ARTICLE 99**

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 100**

Le copropriétaire qui consentira un bail relativement à sa fraction devra communiquer au locataire la présente déclaration et les modifications qui pourraient y être adoptées ainsi que les règlements régulièrement adoptés 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 communes et exclusives. Les membres de la famille du locataire ainsi que ses invités ou employés seront tenus de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété et des règlements.

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 que ne respecte pas la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

## **ARTICLE 101**

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

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

## **CHAPITRE VII**

### **-FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

#### **Section 1 -DESTRUCTION DE BÂTIMENTS**

## **ARTICLE 102**

En cas de destruction total ou partiel 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 la 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'assurance prises par les administrateurs en proportion de la valeur des fractions respectives après déduction de tout montant dû 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 ou 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 les administrateurs devront effectuer les réparations qui s'imposent aux parties communes.

## **Section 2 -PAR ACCORD**

### **ARTICLE 103**

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

La liquidation des droits des copropriétaires sera faite à l'amiable; à défaut d'accord dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours de l'enregistrement de l'avis ci-dessus, les règles relatives à la licitation en justice s'appliqueront.

## **CHAPITRE VIII**

### **-DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Section 1 -RÈGLEMENTS**

##### **ARTICLE 104**

L'assemblée pourra adopter, modifier, révoquer, remettre en vigueur des règlements pour régler la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des copropriétaires. Ces règlements sont destinés à compléter les dispositions de la présente déclaration.

#### **Section 2 -CONFLITS D'INTERPRÉTATION**

##### **ARTICLE 105**

Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la Loi, la présente déclaration ou de tout règlement y donnant suite, les dispositions de la Loi prévaudront. Sujettes à la Loi, les dispositions de la présente déclaration prévaudront. Sujet à la Loi et à la présente déclaration, les règlements 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.

#### **ARTICLE 106**

Les règlements adoptés en vertu de la présente déclaration sont destinés à compléter les dispositions de cette dernière. Les clauses doivent être interprétées à la lumière des autres, la déclaration et les règlements formant un tout quant à la compréhension des articles. Cependant, tous ces règlements ne font pas partie intégrante de la présente déclaration et ne sont pas assujettis aux règles de fond et de forme applicables à cette dernière.

### **Section 3 -MODIFICATIONS**

#### **ARTICLE 107**

Les notifications, convocations, et mises en demeure prévues par la présente déclaration de copropriété sont valablement faites par courrier ordinaire ou par la remise de main-à-main du document ou par sa délivrance aux portes des parties exclusives.

### **Section 4 -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 de la présente déclaration de copropriété, 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 de réserve, 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 (60) jours de leur échéance et devront également aviser tels créanciers de toute réclamation monétaire qu'il pourrait avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) 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 5 -CONSETEMENT DU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE**

### **ARTICLE 109**

Le créancier, SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (CANADA) a donné son consentement à la conversion de l'immeuble en co-propriété dans une lettre datée du deux mai mil neuf cent quatre vingt dix (02 mai 1990), dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le comparant en présence du notaire soussigné.

## **Section 6 -CONSETEMENT A PARACHEVER**

### **ARTICLE 110**

Aucune disposition des présentes, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne pourront empêcher le déclarant de terminer la construction des parties exclusives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant aura également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieure des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant pourra utiliser librement les parties communes et les parties exclusives non vendues et sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant pourra utiliser certaines parties exclusives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches 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 tout l'immeuble, le déclarant aura à toute heure raisonnable et en autant que nécessaire, libre accès aux parties exclusives des fractions qu'il aura vendues. Le déclarant aura également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes.

### **-RÈGLEMENTS SUR LES ASSURANCES**

#### **Sous-section 1 -DISPOSITION GÉNÉRALE**

## **ARTICLE 112**

Les dispositions du présent règlement font référence aux articles compris dans la section 3 du chapitre IV de la déclaration de copropriété.

#### **Sous-section 2 -RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS**

## **ARTICLE 113**

Toute police d'assurance de choses, émise conformément à l'article 52 de la déclaration, comportera, en autant que les circonstances le permettront, 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, des copropriétaires et toutes autres personnes assurées en vertu de cette police;
2. Une condition prévenant la résiliation ou une modification importante de la protection par l'assureur sans un avis préalable d'au moins trente (30) jours aux assurés désignés, de même qu'aux créanciers hypothécaires tel que stipulé dans la clause type relative aux garanties hypothécaires jointes à la police;
3. Une stipulation à l'effet que la présente assurance produira pleinement ses effets, nonobstant l'application de toute autre protection d'assurance obtenue par un copropriétaire.
4. Un engagement par l'assureur à remettre aux administrateurs de la copropriété un certificat de renouvellement de la même teneur et portée que la police venant à expiration, sujet aux conditions de la déclaration et du présent règlement, et tel certificat devra être remis au moins quinze (15) jours avant l'expiration de la police.

5. Une clause de coassurance à montant déclaré stipulant une renonciation par l'assureur à se prévaloir de quelque objection basée sur la coassurance, pendant la durée de la police;
6. Une clause à l'effet que les frais ou actes des copropriétaires ou des tiers ne pourront préjudicier aux droits des autres assurés dans la police d'assurance ni entraîner son annulation.
7. Une clause à l'effet qu'aucune violation des conditions de la police d'assurance, faite avant la survenance d'un sinistre assuré, ne saurait avoir pour effet d'annuler la police ou d'annihiler la responsabilité de l'assureur, ni de préjudicier aux droits des assurés qui n'ont pas participé à telle violation;
8. Une clause à l'effet que toute erreur ou toute omission dans le nom de l'assuré désigné ou dans la description des lieux ou des biens assurés ne saurait avoir pour effet d'annuler ou de modifier la garantie accordée par la police;
9. Une clause à l'effet que tout sinistre partiel ne réduira pas le montant d'assurance indiqué dans la police;
10. Une clause permettant : d'avoir d'autres assurances indiquées à celle demandée; de faire des transformations ou des réparations sans limite de temps; de garder ou d'utiliser du pétrole ou autre combustible à des fins utilitaires;
11. Une clause à l'effet que l'assurance est étendue à tout paiement des frais découlant de dispositions légales, en raison d'un sinistre couvert par la police d'assurance.
12. Une renonciation par l'assureur à son opinion de reconstruire advenant que l'assemblée des copropriétaires décide de mettre fin à la copropriété, tel que ci-après prévu;
13. Une clause excluant les fondations, sauf si l'assurance contre les inondations ou contre les tremblements de terre est demandées;
14. Une clause stipulant une indemnité pour les frais encourus pour combattre les incendies;
15. Une clause indemnisant en cas de dommages aux arbres, plantes, arbustes;

16. Une clause couvrant les biens de tiers, dont l'assuré a la garde ou le contrôle;
17. Une clause couvrant les biens nouvellement acquis pendant la période de la police;
18. Une clause couvrant les tremblements de terre ou les inondations;
19. Une clause couvrant les papiers de valeur et les dossiers;
20. Une clause couvrant les frais fiduciaires perçus vis-à-vis les administrateurs de la copropriété ou les copropriétaires, suite à un sinistre assuré;
21. Une clause couvrant les frais communs encourus pendant la période où les lieux sont demeurés inoccupés, suite à un sinistre assuré;
22. Toute autre clause jugée utile aux besoins de protection de la copropriété.

#### **ARTICLE 114**

Les administrateurs fourniront sur demande à tous les créanciers hypothécaires enregistrés comme tel aux registres des créanciers hypothécaires une copie certifiée de la police et des avenants et, de plus, fourniront à chaque copropriétaire sur demande, un certificat de toutes polices d'assurance prises par eux avec droit de consulter la ou les police (s) originale (s) conservée(s) par les administrateurs.

#### **ARTICLE 115**

Les administrateurs joueront le rôle de mandataire des propriétaires des parties exclusives dans l'établissement et le règlement de tout sinistre aux termes de toutes polices d'assurance émises conformément aux dispositions de la déclaration et des présents règlements.

#### **ARTICLE 116**

Toute police d'assurance de responsabilité civile, émise conformément à l'article 56 de la déclaration, comportera en autant que les circonstances le permettront, les clauses et conditions suivantes :

1. La responsabilité contingente d'entrepreneur, si des travaux sont confiés à des entrepreneurs indépendants;

2. La responsabilité automobile de son propriétaire.
3. La responsabilité patronale contingente, si le risque est assujéti à la commission de la santé et de la sécurité du travail.
4. La responsabilité pour des dommages intentionnellement commis par l'assuré dans le but de protéger de bonne foi des personnes ou des biens.
5. La clause à l'effet que la violation du contrat par l'un ou l'autre assuré ne sera pas opposable à tout autre assuré de bonne foi qui n'est pas l'auteur.

#### **ARTICLE 117**

Les administrateurs devront contracter et maintenir en vigueur, dans les cas ou la situation l'exige, une assurance couvrant la machinerie, les bouilloires et réservoirs à pression (assurance bris de machines), selon les montants établis par les administrateurs.

#### **ARTICLE 118**

A moins d'une décision de l'assemblée des copropriétaires, les administrateurs ne pourront, en aucun moment, annuler ou modifier substantiellement les polices d'assurance souscrites par eux, aux termes des articles 52 et 56 de la déclaration de l'article 6 des présents règlements.

#### **ARTICLE 119**

Les administrateurs pourront, s'ils le jugent à propos, souscrire et maintenir en vigueur toute assurance non mentionnée ailleurs dans la déclaration ou dans les présents règlements, comprenant non limitativement :

L'assurance responsabilité civile des administrateurs, laquelle couvre les actes, erreurs ou omissions des administrateurs dans l'exercice de leur fonction;

L'assurance fidélité des employés et l'assurance sur la perte d'argent et valeurs négociables;

Toute autre assurance jugée utile par les administrateurs à leur discrétion.

## **ARTICLE 120**

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

### **Sous-section 3 -RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES**

## **ARTICLE 121**

Tout copropriétaire d'une partie exclusive pourra transporter ses droits ou bénéfices dans toute police d'assurance souscrite par lui conformément à l'article 62 de la déclaration en faveur d'un créancier hypothécaire sur telle partie exclusive. Il pourra également le faire, dans la mesure de ses intérêts, relativement à toute police d'assurance souscrite pour son bénéfice par les administrateurs, étant convenu que toute indemnité est payable conformément aux sous-sections 3 et 4 de la section 3, chapitre IV, de la déclaration.

### **Sous-section 4 -FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCE**

## **ARTICLE 122**

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

## **ARTICLE 123**

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

**DONT ACTE** à Sherbrooke, sous le numéro MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT –SEPT (1987) des minutes du notaire soussigné.

**LECTURE FAITE**, le comparant signe en présence du notaire soussigné.

---

121068 CANADA INC.  
par : Farid Kattous

---

JEAN PIERRE GAUVREAU, NOTAIRE

**POUR EXPÉDITION CONFORME** à la minute des présentes demeurant en étude du notaire soussigné.

JEAN PIERRE GAUVREAU, NOTAIRE

**AVIS AUX LECTEURS**

*Le présent document, constituant la déclaration de copropriété du DOMAINE DU LAC enr, est une version intégrale de l'originale passée devant Me Jean Pierre Gauvreau, le 05 juillet 1991 et informatisée par M. Robert Roy, administrateur, pour les fins de gestion et d'administration du Syndicat, le 26 janvier 2009.*

*Fin de la déclaration de copropriété du Domaine du Lac enr.*