

TABLE DES MATIERES

DECLARATION DE COPROPRIETE

CONDOMINIUM: 400 RENAUD, BROSSARD

| | articles |
|--|----------|
| PREAMBULE | |
| Section 1 - DECLARATIONS | 1 |
| Section 2 - DEFINITIONS | 2 |
| CHAPITRE I CONSTITUTION DE LA COPROPRIETE | |
| Section 1 - Etablissement de copropriété | 3,4 |
| - Servitudes | 5 |
| Section 2 - Nom | 6 |
| CHAPITRE II REPARTITION DE L'IMMEUBLE | |
| Section 1 - | |
| Sous-section 1 | |
| Les «parties exclusives» | 7,8,9 |
| Sous-section 2 | |
| Les «parties communes» | 10,11 |
| Sous-section 3 | |
| parties communes réservées à l'usage des copropriétaires considérés individuellement | 12 |
| Section 2 - Etat descriptif de division | 13 |
| Sous-section 1 | |
| «parties communes» | 14 |
| Sous-section 2 | |
| «Désignation des fractions» | 15 |
| Section 3 - Répartition des charges | 16 |
| Section 4 - Tableau récapitulatif | 17 |
| CHAPITRE III | |
| DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES | |
| Section 1 - Destination de l'immeuble | 18 |

| | |
|---|--|
| Section 2 - Conditions d'utilisation des parties exclusives | 19,20,21 |
| Section 3 - Conditions de jouissance des parties communes | 22 |
| Section 4 - Usage des parties communes réservées à l'usage exclusif des copropriétaires considérés individuellement | 23 |
| CHAPITRE IV | |
| ADMINISTRATION | |
| Section 1 - Les administrateurs | 24 |
| Sous-section 1 | |
| Nombre, nomination et rémunération | 25,26,27 28,29 |
| Sous-section 2 | |
| Officiers | 30 |
| Sous-section 3 | |
| Délibérations et registres | 31,32 |
| Sous-section 4 | |
| Obligations et devoirs | 33 |
| Sous-section 5 | |
| Attributions et pouvoirs | 34 |
| Sous-section 6 | |
| Responsabilité et immunité | 35,36,37, 38 |
| Section 2 - Les charges | 39 |
| Sous-section 1 | |
| Définition et énumération des charges | 40,41 |
| Sous-section 2 | |
| Budget, cotisation et perception | 42,43,44, 45,46,47, 48,49,50, 51,52 |
| Section 3 - Assurances | |
| Sous-section 1 | |
| Responsabilité des administrateurs | 53,54,55, 56,57,58, 59,60,61, 62 |
| Sous-section 2 | |
| Responsabilité des copropriétaires | 63,64,65 |

| | |
|---|------------------------------|
| Sous-section 3 | |
| Fiduciaire pour fins d'assurance | 66,67,68 |
| Sous-section 4 | |
| Indemnités d'assurance | 69,70,71, 72,73 |
| CHAPITRE V | |
| ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES | |
| Section 1 - Epoque et convocation des assemblées | 74,75,76, 77,78,79, 80 |
| Section 2 - Tenue des assemblées générales | 81 |
| Sous-section 1 | |
| Présences | 82,83,84 |
| Sous-section 2 | |
| Election des officiers | 85 |
| Sous-section 3 | |
| Votes, majorité et quorum | 86,87,88 89,90 |
| Sous-section 4 | |
| Vote des créanciers hypothécaires | 91,92 |
| Sous-section 5 | |
| Décisions extraordinaires | 93 |
| CHAPITRE VI | |
| MUTATION DE PROPRIETE ET JOUISSANCE | |
| Section 1 - Opposabilité à la déclaration de copropriété aux tiers | 94 |
| Section 2 - Mutations | 95 |
| Sous-section 1 | |
| Communication de la déclaration de copropriété | 96,97 |
| Sous-section 2 | |
| Obligations aux charges | 98 |
| Sous-section 3 | |
| Notification des mutations | 99,100 |
| Section 3 - Locations | 101,102 |



11,402

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE,
Le quatrième jour de décembre.

DEVANT Me LOUIS FONTAINE, notaire à
Saint-Hubert, province de Québec.

A C O M P A R U :-

UPSILON IMMOBILIERE INTERNATIONALE
INC., corporation dûment constituée ayant son siège social au
1850 Boulevard Panama, suite 201, en la Ville de Brossard,
(Québec) J4W 3C6, agissant aux présentes et ici représentée par
Mademoiselle LI WANG, sa présidente dûment autorisée aux fins
des présentes aux termes d'une résolution du conseil
d'administration de ladite compagnie adoptée à une assemblée
tenue le douze novembre mil neuf cent quatre-vingt-onze (12
novembre 1991) dont copie demeure ci-annexée, après avoir été
reconnue véritable et signée pour identification NE VARIETUR
par ladite représentante en présence du notaire soussigné;

Ci-après appelée «le Déclarant».

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 le lot originaire numéro MILLE DEUX CENT
NEUF (1209) au cadastre officiel de la paroisse Laprairie de la
Madeleine, division d'enregistrement de Laprairie;

2° Que cette propriété est un terrain
ayant une superficie approximative de deux mille quatre cent
trente-cinq mètres carrés et six dixièmes de mètre carré

TABLE DES MATIERES

DECLARATION DE COPROPRIETE

CONDOMINIUM: 400 RENAUD, BROSSARD

articles

PREAMBULE

| | |
|--------------------------|---|
| Section 1 - DECLARATIONS | 1 |
| Section 2 - DEFINITIONS | 2 |

CHAPITRE I CONSTITUTION DE LA COPROPRIETE

| | |
|--|-----|
| Section 1 - Etablissement de copropriété | 3,4 |
| - Servitudes | 5 |
| Section 2 - Nom | 6 |

CHAPITRE II REPARTITION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|-------|
| Section 1 - | |
| Sous-section 1 | |
| Les «parties exclusives» | 7,8,9 |
| Sous-section 2 | |
| Les «parties communes» | 10,11 |
| Sous-section 3 | |
| parties communes réservées | 12 |
| à l'usage des copropriétaires | |
| considérés individuellement | |
| Section 2 - Etat descriptif de division | 13 |
| Sous-section 1 | |
| «parties communes» | 14 |
| Sous-section 2 | |
| «Désignation des fractions» | 15 |
| Section 3 - Répartition des charges | 16 |
| Section 4 - Tableau récapitulatif | 17 |

CHAPITRE III

DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES

| | |
|---------------------------------------|----|
| Section 1 - Destination de l'immeuble | 18 |
|---------------------------------------|----|

(2435,6 m²) situé en la ville de Brossard avec façade sur la rue Renaud, numéro civique 400 sur lequel est érigé un édifice à appartements de quatre (4) étages, et d'un niveau sous-sol, le tout étant ci-après appelé «l'immeuble»;

3^o 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 Laprairie, pour former les lots de subdivision décrits ci-après;

4^o Le Déclarant déclare que l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration n'est pas assujéti aux articles 51 et suivants de la Loi sur la Régie du logement; et que l'édifice érigé par le Déclarant est une nouvelle construction et n'a jamais été occupé par des locataires;

5^o Que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tous privilèges et hypothèques, à l'exception d'une hypothèque de premier rang en faveur de FIDUCIE DESJARDINS INC., tel qu'il appert de cet acte reçu devant Me Louis Fontaine, notaire, le 16 octobre 1991 sous le numéro 11,298 de ses minutes et dont copie fut enregistrée à Laprairie, le 16 octobre 1991 sous le numéro 322329 et à l'exception d'une hypothèque de deuxième rang en faveur de LES CONSTRUCTIONS KASALTEE, tel qu'il appert de cet acte reçu devant ledit notaire Fontaine, le 18 octobre 1991 sous le numéro 11,304 de ses minutes et dont copie fut enregistrée à Laprairie, le 28 octobre 1991 sous le numéro 322763;

6^o 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;

7^o Que c'est le désir et l'intention du Déclarant de diviser la propriété dudit immeuble en copropriété, conformément aux articles 441 (b) et suivants du Code civil de la Province de Québec, pour que la propriété

dudit immeuble soit régie par lesdits articles et par la présente Déclaration et, de vendre et transférer les fractions à différents acheteurs, sujet aux conventions, conditions et restrictions de la présente Déclaration, lesquelles devront être conservées et observées. Le Déclarant a l'intention de faire en sorte que la destination dudit immeuble consiste en des fractions à vocation résidentielle.

Section 2

DÉFINITIONS

ARTICLE 2. 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. En outre, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivants:

Assemblée des copropriétaires: désigne les copropriétaires réunis en assemblée, qu'ils soient présents ou représentés;

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

Balcon: plate-forme en saillie des murs extérieurs et située dans le prolongement des parties exclusives pour les 2°, 3° et 4° étages;

Terrasse: espace tenant lieu de balcon au bénéfice des appartements situés au premier étage;

Voiture privée: véhicule léger de tourisme, de

promenade ou petite camionnette dont le poids n'excède pas 2000 kilogrammes.

CHAPITRE I

Section 1

ÉTABLISSEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 3. Le Déclarant assujettit par les présentes son immeuble aux dispositions des articles 441b et suivants du Code civil régissant la copropriété des immeubles établie par déclaration, aux dispositions résultants des présentes, de même qu'aux décisions et règlements de l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 4. La présente déclaration prendra effet à compter de son enregistrement.

ARTICLE 5. SERVITUDES

5.1 Le Déclarant déclare en outre que certaine ouvertures et saillies d'un lot exclusif sont ou sont peut être à une distance moindre que celle requise par les articles 536 et 537 du Code Civil, de la limite d'un autre lot exclusif et/ou des parties communes.

5.1.1 A cette fin, le Déclarant constitue par les présentes par destination du père de famille, une servitude perpétuelle permettant de maintenir dans leurs état et situation actuels et de rénover ou remplacer au besoin toutes portes, ouvertures, fenêtres, saillies, patios, balcons ou terrasse pouvant donner vue directe ou oblique de l'un ou l'autre des lots ci-dessous décrits, sur un ou plusieurs des autres lots.

Cette servitude est constituée sur et

en faveur de chacun des lots ci-après décrits comme parties communes et comme fractions aux articles 14 et 15 ci-après.

En résumé, aucune ouverture ou vue dans l'immeuble affecté par la présente déclaration de copropriété ne sera considérée illégale vis-à-vis du fonds servant, nonobstant les articles 536 et 537 du Code Civil du Québec.

Section 2

NOM

ARTICLE 6. La copropriété objet des présentes sera connue sous le nom «COPROPRIETE LE SAUMUR» ou sous tout autre nom à être déterminé par les administrateurs.

CHAPITRE II

RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE

ET DES CHARGES

«PARTIES EXCLUSIVES»

ET «PARTIES COMMUNES»

Section 1

DÉFINITION

ET COMPOSITION DES PARTIES

Sous-section 1

LES «PARTIES EXCLUSIVES»

ARTICLE 7. Les locaux qui, aux termes de l'état

ACER CE BORD EN PREMIER DANS LA MACHINE

À télécopier

: Sandra
 Service: Upilon
 n° du télécopieur: 514-879-1736
 Nombre de pages: 6
 À: HARDY FONTAINE
 Date: 5/10/99
 Compagnie: _____
 n° du télécopieur: _____
 Message: TEL QUE
DEMANDÉ
Modèle Notocollant de télécopie 7800F

descriptif de division établi ci-après, sont compris dans la composition d'une fraction, constituent des «Parties exclusives».

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

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

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

ARTICLE 8. Les parties exclusives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

ARTICLE 9. Chacune des parties exclusives décrites ci-après est bornée comme suit:

1° HORIZONTALEMENT

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

La limite supérieure de chaque partie exclusive est constituée par la surface cachée du revêtement du plafond.

Au cas où le revêtement nécessitant

des colombages est apposé aux plafonds ou aux planchers d'un appartement, la borne horizontale est alors la surface cachée du revêtement, les colombages étant parties communes, le revêtement dans toute son épaisseur, partie exclusive.

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 partie exclusive.

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

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

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

Sous-section 2

LES «PARTIES COMMUNES»

ARTICLE 10. 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 paysagers tels les jardins ou terrasses, patios, espaces verts; les installations d'aqueducs et d'égout;

2° les fondations; la toiture; les planchers; les murs extérieurs; les passages, corridors; hall d'entrée, escaliers, l'ascenseur, la chambre électrique; le gros oeuvre; 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, les chutes à déchets; etc...;

3° les stationnements intérieurs, les cases de rangement, les balcons, les terrasses; etc...;

4° les systèmes suivants: de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation et cheminées, 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 surplombant et tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se 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 l'administrateur 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 accumulées dans le fonds de réserve et dans tous autres fonds.

ARTICLE 10.1.

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 fouiller le sol;

2° le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 11. Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties exclusives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

Sous-section 3
«PARTIES COMMUNES» RÉSERVÉES
À L'USAGE DES COPROPRIÉTAIRES
CONSIDÉRÉS INDIVIDUELLEMENT

ARTICLE 12. Ces parties communes sont de façon générale situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties exclusives, mais doivent par leur nature être destinées à l'usage exclusif des copropriétaires considérés individuellement et comprennent:

1° Les portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;

2° Les portes d'entrée de chacune des parties exclusives;

3° Les balcons attenants à chacune des parties exclusives;

4° Les balcons ou terrasses attenants à certaines des parties exclusives, tels que déterminés aux termes de l'article 23 de la présente déclaration;

5° Les espaces de rangement situés à l'extérieur des parties exclusives, attribués aux coproprié-

taires selon les modalités et conditions fixées aux termes de l'article 23 de la présente déclaration et des règlements;

6° Les espaces de stationnement intérieur attribués à chacun des copropriétaires sous les modalités et conditions fixées aux termes de l'article 23 de la présente déclaration et des règlements.

Section 2

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 13. L'immeuble ci-dessus, dont les parties communes sont décrites ci-après, fait l'objet de fractions numérotées de 1 à 17.

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 établie 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 centièmes.

Sous-section 1

«PARTIES COMMUNES»

ARTICLE 14. Les parties communes sont décrites et désignées comme suit:

1° Le lot numéro UN de la subdivision du lot originaire numéro MILLE DEUX CENT NEUF (1209-1) au cadastre officiel de la paroisse de Laprairie de la Madeleine, division d'enregistrement de Laprairie;

2° Le lot numéro DEUX de la subdivision originaire numéro MILLE DEUX CENT NEUF (1209-2) au cadastre officiel de la paroisse de Laprairie de la Madeleine,

division d'enregistrement de Laprairie.

Sous-section 2

DÉSIGNATION DES FRACTIONS

ARTICLE 15. Les fractions sont décrites et désignées ci-après et elles font toutes parties du cadastre officiel de la paroisse de Laprairie de Madeleine, division d'enregistrement de Laprairie, et portent toutes le numéro civique 400 rue Renaud, en la Ville de Brossard, à savoir:

Fraction n° 1: Un appartement portant le numéro 101, partie exclusive, étant le numéro CENT UN de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-101);

Et les six pour cent (6%) des parties communes;

Fraction n° 2: Un appartement portant le numéro 102, partie exclusive, étant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-102);

Et les quatre et trois dixièmes pour cent (4.3%) des parties communes;

Fraction n° 3: Un appartement portant le numéro 103, partie exclusive, étant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-103);

Et les trois et six dixièmes pour cent (3.6%) des parties communes;

Fraction n° 4: Un appartement portant le numéro 104, partie exclusive, étant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-104);

Et les quatre et trois dixièmes pour cent (4.3%) des parties communes;

Fraction n° 5: Un appartement portant le numéro 105, partie exclusive, étant le numéro CENT CINQ de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-105);

Et les six pour cent (6%) des parties communes;

Fraction n° 6: Un appartement portant le numéro 201, partie exclusive, étant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-201);

Et les six et un dixième pour cent (6.1%) des parties communes;

Fraction n° 7: Un appartement portant le numéro 202, partie exclusive, étant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-202);

Et les six et quatre dixièmes pour cent (6.4%) des parties communes;

Fraction n° 8: Un appartement portant le numéro 203, partie exclusive, étant le numéro DEUX CENT TROIS de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-203);

Et les six et quatre dixièmes pour cent (6.4%) des parties communes;

Fraction n° 9: Un appartement portant le numéro 204, partie exclusive, étant le numéro DEUX CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-204);

Et les six et un dixième pour cent (6.1%) des parties communes;

Fraction n° 10: Un appartement portant le numéro 301, partie exclusive, étant le numéro TROIS CENT UN de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-301);

Et les six et un dixième pour cent
(6.1%) des parties communes;

Fraction n° 11: Un appartement portant le numéro 302,
partie exclusive, étant le numéro TROIS CENT DEUX de la
subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-302);

Et les six et cinq dixièmes pour cent
(6.5%) des parties communes;

Fraction n° 12: Un appartement portant le numéro 303,
partie exclusive, étant le numéro TROIS CENT TROIS de la
subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-303);

Et les six et cinq dixièmes pour cent
(6.5%) des parties communes;

Fraction n° 13: Un appartement portant le numéro 304,
partie exclusive, étant le numéro TROIS CENT QUATRE de la
subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-304);

Et les six et un dixième pour cent
(6.1%) des parties communes;

Fraction n° 14: Un appartement portant le numéro 401,
partie exclusive, étant le numéro QUATRE CENT UN de la
subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-401);

Et les six et deux dixièmes pour cent
(6.2%) des parties communes;

Fraction n° 15: Un appartement portant le numéro 402,
partie exclusive, étant le numéro QUATRE CENT DEUX de la
subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-402);

Et les six et six dixièmes pour cent
(6.6%) des parties communes;

Fraction n° 16: Un appartement portant le numéro 403, partie exclusive, étant le numéro QUATRE CENT TROIS de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-403);

Et les six et six dixièmes pour cent (6.6%) des parties communes;

Fraction n° 17: Un appartement portant le numéro 404, partie exclusive, étant le numéro QUATRE CENT QUATRE de la subdivision du lot originaire MILLE DEUX CENT NEUF (1209-404);

Et les six et deux dixièmes pour cent (6.2%) des parties communes.

Section 3

RÉPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 16. 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 et la part de la copropriété dans les frais relatifs aux lots et aménagements communs de la présente copropriété.

Le pourcentage de ces contributions pour chaque partie exclusive est établi aux termes du tableau récapitulatif ci-après:

Section 4

TABLEAU RÉCAPITULATIF

ARTICLE 17. 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:

| <u>Partie exclusive</u> | <u>Quote-part indivise</u> | <u>Valeur relative</u> | <u>Contributions aux charges</u> | <u>Nombre de voix</u> |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1209-101 | 6.0% | .060 | 6.0% | 60 |
| 1209-102 | 4.3% | .043 | 4.3% | 43 |
| 1209-103 | 3.6% | .036 | 3.6% | 36 |
| 1209-104 | 4.3% | .043 | 4.3% | 43 |
| 1209-105 | 6.0% | .060 | 6.0% | 60 |
| 1209-201 | 6.1% | .061 | 6.1% | 61 |
| 1209-202 | 6.4% | .064 | 6.4% | 64 |
| 1209-203 | 6.4% | .064 | 6.4% | 64 |
| 1209-204 | 6.1% | .061 | 6.1% | 61 |
| 1209-301 | 6.1% | .061 | 6.1% | 61 |
| 1209-302 | 6.5% | .065 | 6.5% | 65 |
| 1209-303 | 6.5% | .065 | 6.5% | 65 |
| 1209-304 | 6.1% | .061 | 6.1% | 61 |
| 1209-401 | 6.2% | .062 | 6.2% | 62 |
| 1209-402 | 6.6% | .066 | 6.6% | 66 |
| 1209-403 | 6.6% | .066 | 6.6% | 66 |
| 1209-404 | 6.2% | .062 | 6.2% | 62 |
| TOTAL | 100% | 1.000 | 100% | 1000 |

CHAPITRE III

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ET USAGE DE SES PARTIES

Section 1

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 18. L'immeuble est destiné à l'usage

d'habitation résidentielle exclusivement.

Section 2

CONDITIONS D'UTILISATION
DES «PARTIES EXCLUSIVES»

ARTICLE 19. Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties exclusives comprises dans sa fraction, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 20. 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 21. La jouissance et l'usage des parties exclusives sont sujettes aux réserves suivantes:

1^o La location d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

2^o Les activités des copropriétaires et des occupants ainsi que leurs effets et accessoires ne devront jamais donner lieu à une augmentation des risques d'incendie ou des primes d'assurance-incendie des parties communes ou des parties exclusives, ni à aucune augmentation de risques pour les autres copropriétaires ou leurs effets mobiliers.

3^o Aucune partie des immeubles ne peut être utilisée par quiconque à des fins qui pourraient entraîner l'annulation de l'une des polices d'assurance couvrant les

parties exclusives ou les parties communes.

4° Aucun copropriétaire ne pourra faire ou permettre que soit fait dans sa partie exclusive quelque chose qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit changer en partie sa destination, soit nuire aux autres copropriétaires à cause du bruit, de l'odeur, des vibrations ou pour toute autre raison.

5° Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie exclusive.

6° Aucun store et auvent d'aucune sorte ne peut être installé au dessus et/ou au dehors des fenêtres et balcons, sans le consentement écrit des administrateurs. Aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet ne peut être accroché ou placé sur les fenêtres, garde-corps, ballustrades, rampes et barres d'appui des balcons, et fenêtres et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être peints, décorés ou autrement modifiés sans l'autorisation des administrateurs, même s'il s'agit d'une partie affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

6a° Les stores et draperies installés à l'intérieur des fenêtres seront de couleur approuvée par les administrateurs;

7° 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.

8° Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble, ni ailleurs, aucun enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sans avoir obtenu au préalable la permission écrite des administrateurs. Rien de ci-avant mentionné n'empêchera le Déclarant de placer tout enseigne, réclame, écriteau quelconque avec ou sans éclairage, tant que toutes les unités de cette phase ou du projet soient vendues.

9° Les portes d'entrée des appartements, les

fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une partie à usage exclusif sans l'autorisation des administrateurs.

10° L'installation d'antennes radio et d'antennes de télévision individuelles extérieures est interdite.

11° 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.

12° 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.

13° 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 exécutées sans retard.

14° 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.

15^o 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.

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

17^o Sauf dans les limites prévues au paragraphe ci-après, 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 \$) par jour de contravention.

18^o Pour les fins du paragraphe 17^o précédent, le terme «animal domestique» représente chien, chat, oiseau, petit rongeur ou petits animaux de ce genre, mais ne comprend pas les animaux sauvages même s'ils sont dressés, tels que: serpent, lion, tigre, etc...

De plus il ne pourra être gardé à l'intérieur de la même partie exclusive, plus de deux (2) chiens ou deux (2) chats ou un (1) chien et un (1) chat et il ne pourra être gardé à l'intérieur de la même partie exclusive plus de cinq

(5) oiseaux et plus de cinq (5) petits rongeurs.

19^o 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.

20^o 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.

21^o Tant et aussi longtemps qu'une partie exclusive sera affectée d'une hypothèque, le copropriétaire sera tenu de respecter les clauses et conditions du contrat créant telle hypothèque en ce qui a trait à l'utilisation.

Section 3

CONDITIONS DE JOUISSANCE

DES «PARTIES COMMUNES

ARTICLE 22. Sujet aux dispositions du 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 ne faisant pas obstacle à l'exercice complet et entier du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncées, à savoir:

1^o 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 et de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble et les copropriétaires ne pourront actionner les mécanismes de contrôle du chauffage, de l'électricité et de l'eau desservant les parties communes.

3° Les copropriétaires doivent déposer leurs ordures ménagères aux endroits et jours indiqués par les autorités municipales et administrateurs. Lesdites ordures ménagères doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.

4° 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, colis ou autres objets.

5° Aucun véhicule moteur ne peut circuler ou stationner sur aucune partie des parties communes sauf les entrées et les espaces de stationnement destinés à cet usage.

6° Aucun véhicule moteur, remorque, maison mobile, tente, bateau, motoneige, motocyclette, machinerie ou équipement de quelque sorte que ce soit, ne peut être stationné, placé, gardé ou entreposé sur les parties communes, sauf permission écrite des administrateurs.

7° Les véhicules automobiles,

motoneige, remorques, motocyclettes et bateau ne peuvent être réparés ou ajustés sur ou dans les parties communes. Il ne peut être effectué aucun changement d'huile ni graissage à des véhicules moteurs sur les parties communes.

8° Aucun véhicule automobile qui n'est pas utilisé à chaque jour ou qui est en réparation ou restauration ne peut être stationné, entreposé, gardé ou placé sur ou dans les parties communes, sauf sur l'unité de stationnement assignée au copropriétaire concerné.

9° 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.

10° Les copropriétaires doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer des ordures ménagères, lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.

11° 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.

12° Aucun copropriétaire ne peut endommager, détruire, salir, modifier, encombrer ou endommager les jardins paysagers de l'immeuble, y compris le gazon, les arbres, haies, buissons, et fleurs, et personne ne doit placer des chaises, tables ou autres objets sur les pelouses de façon à les endommager ou à prévenir la pousse normale du gazon, ou de façon à empêcher la coupe du gazon.

13° Les allées, jardins, terrasses et autres parties extérieures communes doivent être utilisés

dans l'ordre et la paix et de façon à respecter le confort et les droits de tous les copropriétaires.

14° Aucune construction, structure ou tente ne peut être construite, montée, placée laissée ou gardée sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs.

15° Aucune partie des parties communes ne peut être utilisée pour la construction, l'installation ou la fixation de corde à linge, équipement de récréation, clôture ou autre barrière, haie, jardin ou autre végétation, ni pour la disposition des vidanges et détritiques, sans le consentement écrit des administrateurs.

16° Aucune antenne de télévision, tour ou ligne de transmission ou autre installation du genre ne peut être installée sur les parties communes sauf les antennes, tours ou lignes de transmission et accessoires de celles-ci qui peuvent être installées sur les parties communes par les administrateurs ou le Déclarant.

17° Rien ne peut être transporté à travers les vestibules, passages et corridors, qui puisse occasionner des dommages aux parties communes.

18° Rien ne peut être entreposé sur les parties communes, sauf avec le consentement écrit des administrateurs. Toutefois le Déclarant a installé à l'extérieur et à l'arrière de l'immeuble une remise dont un espace sera assigné par le Déclarant/ou les administrateurs pour l'usage exclusif de chacun des huit (8) propriétaires.

Chaque propriétaire est seul responsable de toute perte occasionnée par le feu, vol ou vandalisme ou tout autre dommage causé aux objets qu'il entrepose dans cette remise.

19° Aucun oiseau ni animal, domestique ou autre ne pourra être laissé ou gardé sur les parties communes. Tout excrément d'animal devra être ramassé immédiatement par le propriétaire de tel animal.

20° Les Déclarants pendant leur administration et par la suite les copropriétaires peuvent adopter des règlements sur l'utilisation des parties communes; ces règlements doivent être respectés par tous les copropriétaires.

21° D'une manière générale les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la copropriété.

22° 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

RÉSERVÉS À L'USAGE EXCLUSIF DES

COPROPRIÉTAIRES CONSIDÉRÉS INDIVIDUELLEMENT

ARTICLE 23. 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, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. Et à son défaut, cet entretien et ces réparations pourront être effectués par les administrateurs, mais à la charge du copropriétaire concerné.

Sujet aux articles du Code Civil, 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^o Fenêtre, balcons et terrasses

- Chaque copropriétaire dont la partie exclusive donne accès à un balcon ou une terrasse a l'usage exclusif de ce balcon ou terrasse;

- Chaque copropriétaire dont l'appartement comporte un balcon ou une terrasse devra assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon ou terrasse; 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 ou terrasses; aucune corde à linge ou séchoir à linge ne sera installé(e) sur les balcons ou terrasses. 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 ou à l'extérieur de la terrasse;

- Aucune cuisson avec briquettes de charbon de bois ne sera faite sur le balcon ou sur la terrasse d'une partie exclusive; toutefois, la cuisson avec un barbecue au propane est permise;

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

2° Cases de rangement

- Chaque copropriétaire de partie exclusive a l'usage exclusif d'une case de rangement à un endroit à être déterminé par les administrateurs;

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

3° Espaces de stationnement

- Chaque copropriétaire possède le droit de stationner en tout temps un véhicule-moteur dans les étages souterrains ainsi aménagés ou sur les stationnements extérieurs;

- A cette fin, il sera attribué un espace de stationnement intérieur ou extérieur à chacun des copropriétaires suivant les modalités et conditions qui seront déterminées par les administrateurs, avec entente que les espaces de surplus pourront être loués par les administrateurs au profit de la copropriété;

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

- A moins d'autorisation des administrateurs, aucun véhicule-moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette ne sera stationnée dans quelque espace de stationnement prévu dans les parties communes de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque de toute nature et aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte;

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

CHAPITRE IV
ADMINISTRATION

Section 1
LES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 24. Les personnes nommées pour agir comme administrateurs de l'immeuble seront tenues d'employer, dans l'exécution de leurs fonctions, une habileté 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'exclusion de l'avis de privilège prévu à l'article 442k du Code Civil et de sa radiation qui pourront être signés par un seul administrateur.

Sous-section 1
NOMBRE, NOMINATION ET RÉMUNÉRATION

ARTICLE 25. Le nombre des administrateurs est fixé à trois (3). A compter de l'enregistrement des présentes, il y aura trois (3) administrateurs en plus du Déclarant lui-même. Le Déclarant nomme donc comme administrateurs, à compter de l'enregistrement des présentes: Mademoiselle LI WANG, Monsieur PAK MING TOO et Monsieur HUA WANG, lesquels sont nommés par les présentes comme administrateurs provisoires et resteront en fonction jusqu'à la première élection et assemblée annuelle, étant entendu que les administrateurs provisoires seront personnellement responsables vis-à-vis des copropriétaires de tout déficit d'opération pendant leur administration provisoire.

Chaque copropriétaire aura un droit

d'action directement contre le Déclarant et les Cautions conjointement et solidairement pour récupérer tout tel déficit.

Tous contrats de service et autres signés par le Déclarant ne devront pas lier les futurs copropriétaires et à compter de la première assemblée générale annuelle ils devront nécessairement être ratifiés par les administrateurs nommés lors de la première assemblée annuelle.

La première assemblée générale annuelle aura lieu dans les trois cent soixante-cinq (365) jours suivant l'enregistrement de la présente déclaration. Les administrateurs au nombre de trois (3) seront alors élus à chaque assemblée générale à la majorité des votes détenus par les copropriétaires votant à la dite assemblée. Ces administrateurs seront en fonction pour un 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 26.
réélection.

Tout administrateur est éligible à une

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, sauf les premiers administrateurs qui eux ne peuvent démissionner.

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 27.

Dans le cas de démission d'un administrateur de même que dans les cas où il surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommé, 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 d'assemblée des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des propriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, cinq (5) copropriétaires pourront convoquer une assemblée.

Au cas où l'assemblée générale spéciale des copropriétaires, après convocation prévue au paragraphe précédent, négligerait, omettrait ou refuserait de combler le ou les postes vacants, tout intéressé, soit tout copropriétaire ou autre ayant droit pourra, par requête, s'adresser à un Juge de la Cour supérieure 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 propriété.

ARTICLE 28.

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 majorité des administrateurs ou l'un d'eux et fixer leur rémunération, s'il y a lieu, jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

ARTICLE 29.

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

Sous-section 3

DÉLIBÉRATIONS ET REGISTRES

ARTICLE 31. Les administrateurs se réunissent aussi souvent que l'exigent les affaires de la copropriété et les devoirs de leurs charges. Les délibérations des administrateurs en réunion sont constatées par des procès-verbaux et les décisions sont prises par le vote d'au moins deux (2) administrateurs.

ARTICLE 32. Les administrateurs devront conserver les procès-verbaux de toutes assemblées des copropriétaires et des administrateurs dans le registre de la copropriété qui sera tenu 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 33. Outre les obligations et devoir que la loi impose, les administrateurs doivent:

1^o 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 propriétaires, occupants et invités;

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

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

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

6^o 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 inscrits 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 au profit de tous les copropriétaires 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 34.

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 contraires à la loi ni à la présente déclaration qui devront, pour valoir, être ratifiés par les propriétaires en assemblée pour régler la conduite des affaires de la propriété 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 propriétaires 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 fonds de roulement du budget de la copropriété;

4° passer tout acte d'acquisition ou d'aliénation de parties communes ou de constitution de droit réel sur une partie commune, à la condition d'avoir été dûment autorisés 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 partie d'iceux, conformément au budget adopté par les copropriétaires en assemblée. Tout contrat ne devra pas être

priété et de l'opération de l'immeuble constituent des charges qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies ci-avant. 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

DÉFINITION

ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

ARTICLE 40. 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, 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. Sont également compris dans les charges dites communes les frais décrits au chapitre I, section 3, articles 6.1.1.1 et 6.2.1 de la présente déclaration.

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. Cette provision ne devra pas être moindre que cinq pour cent (5%) du montant du budget d'opérations courantes. Les sommes versées au fonds de réserve doivent être déposées dans

pour plus de deux (2) ans, mais sera renouvelable.

Sous-section 6
RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ

ARTICLE 35. 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 habileté convenable et qu'ils aient agi en bon père de famille, ils seront tenus 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 36. 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 37. Un jugement qui condamne les administrateurs à payer une somme d'argent est exécutoire contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance dans la proportion de la valeur relative de sa fraction, suivant la présente déclaration.

ARTICLE 38. 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 39. Les dépenses résultant de la copro-

ARTICLE 51. 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 cession de son appartement.

ARTICLE 52. 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 53. Les administrateurs devront contracter 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 d'améliorations faites aux parties exclusives et à l'exception des 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

un compte distinct et les intérêts en résultant serviront à augmenter ledit fonds.

ARTICLE 46. 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 47. 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 48. En cas de délai dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires devront continuer à verser aux administrateurs la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 49. 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 50. Les arrérages de tous versements ou paiement 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 ce faire, l'intérêt sera calculé au taux préférentiel de la banque plus cinq pour cent l'an (5%) à compter de la date où ils seront exigibles.

un 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 54. Telle assurance devra indiquer, à titre d'assurés désignés aux conditions particulières de la police, les administrateurs de la copropriété et les administrateurs es qualité pour les copropriétaires selon leur intérêts dans la copropriété.

ARTICLE 55. 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 56. La forme et les conditions de telle assurance seront souscrites selon les dispositions prévues à cette fin dans l'annexe sur les assurances, dont copie demeure ci-annexée après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Déclarant en présence du notaire soussigné.

ARTICLE 57. Les administrateurs devront contracter 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 DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

ARTICLE 58. 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 les assurés désignés, 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 59. 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 prévu dans la police.

ARTICLE 60. La forme et les conditions de telle assurance seront souscrites selon les dispositions prévues à cette fin dans les règlements.

ARTICLE 61. 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 dépendant d'un copropriétaire, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause sera à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE 62. Toutes autres assurances obligatoires ou facultatives sont prévues dans les règlements. L'assurance bris de machines et une assurance obligatoire en certaines circonstances.

Sous-section 2

RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 63. Chaque propriétaire 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 64. Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et de maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers.

ARTICLE 65. 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 66. 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 exclusive;

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 67. 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 équivalents à un délit ou à un quasi-délit.

ARTICLE 68. Le règlement sur les assurances contient des dispositions interprétatives ou supplétives à la présente sous-section.

Sous-section 4
INDEMNITÉS D'ASSURANCE

ARTICLE 69. À 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 réparation 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 sera satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût desdits travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance privilégiée résultant de ces travaux;

b) Dans le cas de réparation aux parties exclusives, le fiduciaire remettra 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 70. 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 de la loi de la copropriété au sujet du paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction après sinistre. À cet effet, le créancier devra renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne devra pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir les indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

ARTICLE 71. À la condition de prendre et d'agir conformément à l'avis d'un évaluateur agréé, les administrateurs auront seul le droit pour tout dommage subi aux parties communes de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règle-

ment de réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par lui et de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie exclusive qui aura subi des dommages suite à l'application des polices d'assurance souscrites par les administrateurs. En ce cas et sujet à la même condition, 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.

ARTICLE 72. Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrites par les administrateurs, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à un tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit aux administrateurs assurés de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

ARTICLE 73. 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 que toute indemnité est payable au fiduciaire d'assurance, conformément aux sous-sections 3 et 4 de la présente section 3. Le présent paragraphe ne 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 ou construit.

CHAPITRE V

ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Section 1

ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES

ARTICLE 74. La première assemblée générale des copropriétaires sera tenue dans les trente (30) jours de l'enregistrement de la dernière vente de fraction par le Déclarant ou au plus tard, un (1) an à compter de la date de l'enregistrement de la présente déclaration, soit la première de ces deux dates.

ARTICLE 75. À 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 76. Les administrateurs convoquent l'assemblée générale aussi souvent qu'ils le jugent utile. Tous les copropriétaires doivent y être convoqués.

Les administrateurs devront dresser la convocation de toute assemblée générale ou spéciale aux copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la propriété sans que, cependant, dans un 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 77.

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 78.

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 79.

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 réputée valable quant au nouveau copropriétaire.

ARTICLE 80.

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

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

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

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

4° le projet de modifications à la déclaration de copropriété, à l'état descriptif de la division de l'immeuble, à l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes;

5° 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 relèvent de sa compétence.

Section 2

TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 81. L'assemblée générale se réunit en la Ville de Brossard ou à tout autre endroit sur la Rive Sud de Montréal situé dans une limite n'excédant pas vingt kilomètres de l'immeuble de la copropriété au lieu fixé par la convocation.

Sous-section 1

PRÉSENCES

ARTICLE 82. Il est tenu une feuille de présences préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et le cas échéant de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose.

ARTICLE 83. Tout copropriétaire peut se nommer un mandataire choisi parmi les copropriétaires ou non au moyen d'une procuration écrite remise aux administrateurs avant l'assemblée.

ARTICLE 84. Les copropriétaires indivis d'une même fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un deux. 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 a usufruit et nue-propiété, 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

ÉLECTION DES OFFICIERS

ARTICLE 85. L'assemblée générale élit son président qui 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 les 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

ARTICLES 86. Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction.

ARTICLE 87. Le quorum des assemblées des copropriétaires est constitué par les propriétaires ou leur mandataire détenant la majorité des voix et les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sous réserve des dispositions qui suivent.

ARTICLE 88. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait 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 et à la même heure de la semaine suivante. Si, à cette assemblée ajournée le quorum ne peut être atteint dans l'heure d'ouverture de l'assemblée, les copropriétaires présents ou représentés seront alors considérés comme formant quorum.

ARTICLE 89. 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 90. 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.

Sous-section 4
VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 91. Lorsqu'une disposition d'un acte contient une stipulation transportant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée et quand le créancier hypothécaire voudra exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliqueront:

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

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

3^o 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^o cet avis pourra indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exercera son droit;

5^o 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 92.

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 93.

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 et 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 corporations 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 PROPRIETE
ET DE JOUISSANCE

Section 1

OPPOSABILITE DE LA DECLARATION
DE COPROPRIETE AUX TIERS

ARTICLE 94. 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 droit à titre universel des copropriétaires dans tous les cas. Il en sera de même pour tout règlement régulièrement adopté.

Section 2
MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 95. 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 COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 96. La déclaration de copropriété et ses modifications, enregistrées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, devront être, préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse de cette déclaration devra en être portée à l'acte, et l'acquéreur devra assumer toutes les obligations du disposant aux termes de la déclaration de copropriété; le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire et envers les autres copropriétaires ou les administrateurs.

ARTICLE 97 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 98. En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances de

l'administration qu'à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger des administrateurs la restitution, même partielle, 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

ÉLECTIONS DE DOMICILE

ARTICLE 99. 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-propiété, d'usage ou d'habitation ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, aux administrateurs, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte.

ARTICLE 100. Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété 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 101 Le copropriétaire qui consentira un bail relativement à sa fraction devra communiquer au locataire la présente déclaration et les modifications qui pourraient y être apportées 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 déclarations 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 qui ne respecte pas la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

ARTICLE 102. 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 103. En cas de destruction totale ou partielle de bâtiments, si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la destruction ou si les copropriétaires en assemblée décident de ne pas procéder à la reconstruction ou à 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'assurances prises par les administrateurs en proportion de la valeur des fractions respectives, après déduction de tout montant dû aux administrateurs.

Dans le cas où la reconstruction ou la réparation représente un déboursé, incluant les indemnités d'assurance, de moins de vingt-cinq pour cent (25%) 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 vingt-cinq pour cent (25%) ou plus de la valeur de l'immeuble au temps de la destruction, les travaux de réparation et de construction 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 décide ainsi; alors les administrateurs devront effectuer les réparations qui s'imposent aux parties communes.

Section 2
PAR ACCORD

ARTICLE 104. 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 dépôt.

La liquidation des droits des copropriétaires sera faite à l'amiable; à défaut d'accord dans le délai de quatre-vingt-dix 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
REGLEMENTS

ARTICLE 105. L'assemblée des copropriétaires 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 106. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi, de 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. Sujets 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 107. Les règlements adoptés en vertu de la présente déclaration sont destinés à compléter les dispositions de cette dernière. Les clauses doivent être interprétées les unes 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

NOTIFICATIONS

ARTICLE 108. 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 109. 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'ils pourraient 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.

iv) Advenant le cas où le créancier hypothécaire acquière une partie exclusive soit au moyen de l'exercice d'une clause de dation en paiement ou suite à une vente au shérif, ce créancier ni son successeur ne seront tenus de payer les mensualités en retard des charges communes non payées par le copropriétaire.

Section 5

CONSENTEMENT À 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'intérieur

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 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.

INTERVENTION

A) Aux présentes intervient FIDUCIE DESJARDINS INC., corporation légalement constituée, ayant son siège social au 1, Complexe Desjardins, en la Ville de Montréal (Québec) H5B 1E4, agissant aux présentes et ici représentée par DENIS CASAVANT, Vice-Président, Administration, Prêts hypothécaires et JEAN-PIERRE TREMBLAY, Vice-Président, Services aux sociétés, dûment autorisés à agir aux présentes aux termes du règlement no. 4 et d'une résolution du Comité exécutif de ladite compagnie, adoptée à une assemblée tenue le dix-huit avril mil neuf cent quatre-vingt-onze (18 avril 1991), dont un extrait certifié demeure annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par lesdits représentants en présence du notaire soussigné,

Ci-après nommée: «l'Intervenante»

Laquelle Intervenante déclare être créancière hypothécaire contre les immeubles affectés par les présentes en vertu de l'acte suivant:

- acte de prêt reçu devant Me Louis Fontaine, notaire, le seize octobre mil neuf cent quatre-vingt-onze (16 octobre 1991), sous le numéro 11,298 de ses minutes, dont copie fut enregistrée à Laprairie sous le numéro 322329; et

B) Aux présentes intervient LES CONSTRUCTIONS KASA LTEE, corporation légalement constituée, ayant son siège social au 2285 Boulevard Industriel à Chomedey, Ville de Laval, agissant aux présentes et ici représentée par son président JOSEPH SAWAYA, dûment autorisé à agir aux présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration de ladite compagnie, adoptée à une assemblée tenue le trois décembre mil neuf cent quatre-vingt-onze (3 décembre 1991) ----- dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné,

Ci-après nommée: «l'Intervenante»

Laquelle Intervenante déclare être créancière hypothécaire contre les immeubles affectés par les présentes en vertu de l'acte suivant:

- acte de prêt reçu devant Me Louis Fontaine, notaire, le dix-huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-onze (16 octobre 1991), sous le numéro 11,304 de ses minutes, dont copie fut enregistrée à Laprairie sous le numéro 322763;

LESQUELLES Intervenantes reconnaissent avoir pris connaissance de la présente Déclaration de Copropriété et donne par les présentes leur entier consentement à l'enregistrement de cette Déclaration de Copropriété contre les immeubles désignés aux présentes et les intervenantes donnent avis aux administrateurs et au Déclarant qu'elles sont créancières sur toutes les fractions

mentionnées à la présente déclaration et qu'elles entendent se prévaloir de tous leurs droits, notamment en ce qui concerne l'assistance aux assemblées et les droits de vote dûment transférés en leur faveur aux termes desdits actes de prêt.

INTERVENTION

Aux présentes interviennent:

Mademoiselle LI WANG, femme d'affaires,
----- demeurant au 8540 Orégon, Brossard
(Québec) J4Y 2Z4;

Monsieur PAK MING TOO, homme d'affaires,
----- demeurant au 7725 Trahan #103d,
Brossard (Québec) J4W 2Y4, agissant aux présentes et ici
représenté par LI WANG, dûment autorisée aux fins des
présentes aux termes de cette procuration sous seing privé
exécutée le quinze novembre mil neuf cent quatre-vingt-onze
(15 novembre 1991), laquelle demeure annexée à l'original des
présentes, après avoir été reconnue véritable et signée pour
identification NE VARIETUR par ladite mandataire en présence
du notaire soussigné;

et Monsieur HUA WANG, homme d'affaires,
----- demeurant au 8540 Orégon, Brossard
(Québec) J4Y 2Z4; représenté par LI WANG, aux termes de cette
procuration sous seing privé datée du 15 novembre 1991, laquel-
le est annexée aux présentes selon la Loi sur le Notariat;
Ci-après nommés: «Les Cautions»,

LESQUELS déclarent avoir pris
connaissance de l'article 25 des présentes, les avoir pour
agréable et s'obligent conjointement et solidairement avec le
Déclarant à remplir l'obligation de payer tous déficits des
dépenses communes survenues sous leur administration, durant
la première année d'opération, au-dessus ou au-dessous du
budget initial qui sera soumis par les premiers
administrateurs.

Le Déclarant et lesdits LI WANG, PAK MING TOO et HUA WANG renoncent expressément à tous bénéfices de division de discussion et de subrogation et de plus ils déclarent qu'ils seront responsables de la garantie ci-dessus mentionnée au paragraphe précédent, nonobstant le fait qu'ils seront les premiers administrateurs de cette copropriété.

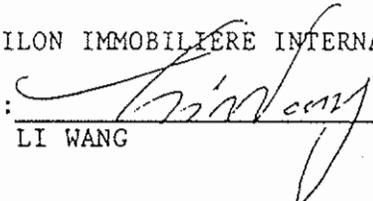
DONT ACTE, à Saint-Hubert, sous le numéro ONZE MILLE QUATRE CENT DEUX (11,402) -----

des minutes du notaire soussigné.

Le Déclarant, les Intervenantes et les Cautions ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et avoir exempté expressément le notaire de leur donner lecture, signent en présence du notaire soussigné.

Le Déclarant:

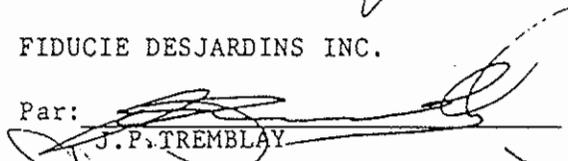
UPSILON IMMOBILIERE INTERNATIONALE INC

Par: 

LI WANG

Les Intervenantes:

FIDUCIE DESJARDINS INC.

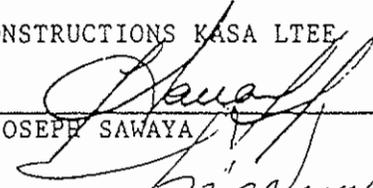
Par: 

J.P. TREMBLAY

Par: 

DENIS CASAVANT

LES CONSTRUCTIONS KASA LTEE

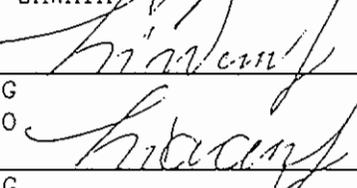
Par: 

JOSEPH SAWAYA

Les Cautions:

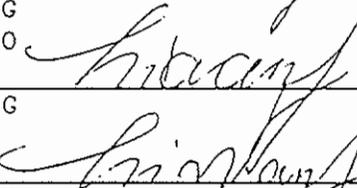
LI WANG

PAK MING TOO

par: 

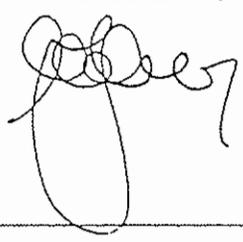
LI WANG

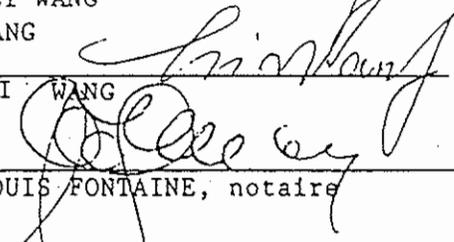
HUA WANG

par: 

LI WANG

VRAIE COPIE DE LA MINUTE
DEMEURÉE EN MON ÉTUDE.




LOUIS FONTAINE, notaire

ANNEXE SUR LES ASSURANCES

Sous-section 1
DISPOSITION GÉNÉRALE

ARTICLE 1. Les dispositions de la présente annexe font référence aux articles compris dans la Section 3 du Chapitre IV de la déclaration de copropriété.

Sous-section 2
RESPONSABILITÉ CIVILE DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 2. Toute police d'assurance de choses, émise conformément à l'article 53 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'au créancier hypothécaire, 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 à l'administrateur de la copropriété un certificat de renouvellement de même teneur et portée que la police venant à expiration, sujet aux conditions de la déclaration et du

ou autre combustible à des fins utilitaires;

11^o 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^o Une renonciation par l'assureur à son option de reconstruire advenant que l'assemblée des copropriétaires décide de mettre fin à la copropriété, tel que ci-après prévu;

13^o Une clause excluant les fondations, sauf si l'assurance contre les inondations ou contre les tremblements de terre est demandée;

14^o Une clause stipulant une indemnité pour les frais encourus pour combattre les incendies;

15^o Une clause indemnisant en cas de dommages aux arbres, plantes, arbustes;

16^o Une clause couvrant les biens de tiers, dont l'assuré a la garde ou le contrôle;

17^o Une clause couvrant les biens nouvellement acquis pendant la période de la police;

18^o Une clause couvrant les tremblements de terre ou les inondations;

19^o Une clause couvrant les papiers de valeur et les dossiers;

20^o 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° Tout autre clause jugée utile aux besoins de protection de la copropriété.

ARTICLE 3. Les administrateurs fourniront sur demande à tous les créanciers hypothécaires enregistrés comme tels aux Registres des créanciers hypothécaires une copie certifiée de la police et des avenants et, de plus, fournira 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 4. Les administrateurs joueront le rôle de mandataire des propriétaires des parties exclusives dans l'établissement et les règlements de tout sinistre aux termes de toutes polices d'assurance émises conformément aux dispositions de la déclaration et des présents règlements.

ARTICLE 5. Toute police d'assurance de responsabilité civile, émise conformément à l'article 57 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 des non-propriétaires;

3° La responsabilité patronale contingente, si le risque est assujéti à la Commission de la santé et de la sécurité au travail;

4^o La responsabilité pour des dommages intentionnellement commis par l'assuré dans le but de protéger de bonne foi des personnes ou des biens;

5^o 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'en est pas l'auteur.

ARTICLE 6. Les administrateurs devront contracter et maintenir en vigueur, dans les cas où 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 7. À 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 57 de la déclaration et l'article 6 des présents règlements.

ARTICLE 8. Les administrateurs pourront, s'ils le jugent à propos, souscrire et maintenir en vigueur toutes les assurances non mentionnées 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 des valeurs négociables;

- tout autre assurance jugée utile par les administrateurs à leur discrétion.

ARTICLE 9. Aucun assuré sauf les administrateurs

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

Sous-section 3

RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 10. Tout copropriétaire d'une partie exclusive pourra transporter ses droits ou bénéfices dans toute police d'assurance souscrite par lui conformément à l'article 74 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 l'administrateur, 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 11. 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.

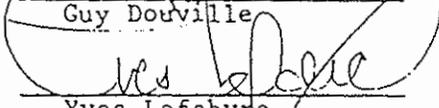
ARTICLE 12. Les frais, honoraires ou déboursés découlant de l'exercice des fonctions confiées au fiduciaire seront payés par les administrateurs et constitueront une dépense commune de la copropriété.

DOCUMENT RECONNU VÉRITABLE SIGNÉ
POUR IDENTIFICATION "NE VARIETUR" PAR
LES PARTIES----- ET LE NOTAIRE
SOUSSIGNÉ ET DEMEURANT ANNEXÉ À LA
MINUTE 11,402 DE SON RÉPERTOIRE

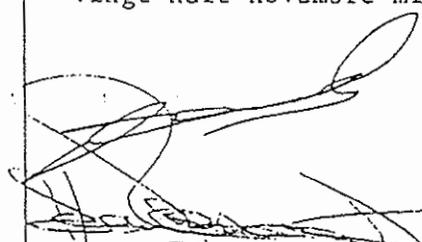
FIDUCIE DESJARDINS INC.

par :


Guy Douville


Yves Lefebvre

Je soussignée, Johanne Tousignant, atteste avoir reçu les
signatures de Guy Douville et Yves Lefebvre à Montréal, le
vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-onze.


Johanne Tousignant, notaire

VRAIE COPIE

