

15 mars 2002

Déclaration de co-propriété
Pavillon 330
Club Azur

I	CRÉATION DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ	1
1.4.2	<i>Servitudes</i>	2
1.4.3	<i>Village Roussillon Magog-Orford</i>	2
II	DÉSIGNATION ET BORNES	3
2.1	<i>Parties exclusives (Unités)</i>	3
2.1.1	<i>Désignation;</i>	3
2.1.2	<i>Bornes des Unités-</i>	3
2.1.2.1	<i>Horizontalement</i>	3
2.1.2.2	<i>Verticalement</i>	3
2.1.3	<i>Ce qui est compris dans les Unités</i>	3
2.2	<i>Parties communes</i>	4
2.3	<i>Parties communes limitées</i>	5
2.2.4	<i>Fenêtres, portes et fenêtres panoramiques</i>	5
2.3.2	<i>Balcons sur la face</i>	5
2.3.3	<i>Boîtes aux lettres</i>	5
2.4	<i>Vues illégales</i>	5
III	PARTICIPATION DES COPROPRIÉTAIRES	5
3.1	<i>Quote-part de propriété dans les parties communes.</i>	5
3.2	<i>Quote-part de la contribution aux charges communes.</i>	6
IV	DROIT DE VOTE	6
V	TABLEAU	6
VI	USAGE DES UNITÉS	6
6.1	<i>Usages permis</i>	6
6.2	<i>Aucune location de chambre ou location de moins que l'ensemble d'une Unité</i>	7
6.3	<i>Animaux</i>	7
6.4	<i>Aucun vacarme ou dommage</i>	7
6.5	<i>Uniformité de la décoration</i>	7
6.6	<i>Aucune antenne extérieure</i>	7
6.7	<i>Enseignes</i>	7
6.8	<i>Travaux requis pour la conservation ou la réparation de l'immeuble</i>	8
6.9	<i>Responsabilité</i>	8
6.10	<i>Modifications intérieures</i>	8
6.11	<i>Interdiction d'augmenter les risques d'incendie</i>	8
6.12	<i>Augmentation ou annulation d'assurance</i>	8
6.13	<i>Respect des lois</i>	9
6.14	<i>Location des Unités</i>	9
6.15	<i>Entrées</i>	9
6.16	<i>Usage de drains</i>	9
6.17	<i>Droit d'entrée</i>	9
6.18	<i>Matières inflammables ou explosives</i>	10
6.19	<i>Fenêtres fermées</i>	10
6.20	<i>Entretien des parties exclusives</i>	10
6.21	<i>Rebords des fenêtres</i>	10
6.22	<i>Jumelage d'Unité</i>	10
6.23	<i>Surcharge des planchers</i>	11
6.24	<i>Surcharge du système électrique</i>	11
6.25	<i>Règle générale</i>	11

VII	USAGE DES PARTIES COMMUNES LIMITÉES.....	11
7.1	<i>Fenêtres, portes et fenêtres panoramique.....</i>	<i>11</i>
7.2	<i>Balcons.....</i>	<i>11</i>
7.3	<i>Aliénation.....</i>	<i>12</i>
VIII	USAGE DES PARTIES COMMUNES.....	12
8.1	<i>Généralité.....</i>	<i>12</i>
8.2	<i>Espaces extérieurs de stationnement.....</i>	<i>13</i>
IX	ENTRETIEN ET RÉPARATION DE LA TUYAUTERIE, DU FILAGE ÉLECTRIQUE, DES FOYERS ET DES FENÊTRES.....	13
9.1	<i>Tuyaux, plomberie, conduits de ventilation.....</i>	<i>13</i>
9.1.1	<i>Responsabilité des copropriétaires.....</i>	<i>13</i>
9.1.2	<i>Responsabilité de l'administrateur.....</i>	<i>13</i>
9.2	<i>Fils électriques.....</i>	<i>14</i>
9.2.1	<i>Responsabilité des copropriétaires.....</i>	<i>14</i>
9.2.2	<i>Responsabilité de l'administrateur.....</i>	<i>14</i>
9.3	<i>Foyers.....</i>	<i>14</i>
9.4	<i>Fenêtres.....</i>	<i>15</i>
X	L'ADMINISTRATEUR.....	15
10.1	<i>Nominations.....</i>	<i>15</i>
10.1.3	<i>Qualification.....</i>	<i>15</i>
10.1.4	<i>Terme.....</i>	<i>15</i>
10.1.5	<i>Démission.....</i>	<i>15</i>
10.1.6	<i>Remplacement.....</i>	<i>15</i>
10.1.7	<i>Administrateur provisoire.....</i>	<i>16</i>
10.1.8	<i>Destitution.....</i>	<i>16</i>
10.1.9	<i>Enregistrement.....</i>	<i>16</i>
10.1.10	<i>Entrée en fonction.....</i>	<i>16</i>
10.1.11	<i>Rémunération.....</i>	<i>16</i>
10.2	<i>Pouvoirs et devoirs de l'administrateur.....</i>	<i>16</i>
10.2.1	<i>Assurances.....</i>	<i>16</i>
10.2.2	<i>Engagement et congédiement.....</i>	<i>16</i>
10.2.3	<i>Réparation des parties communes.....</i>	<i>17</i>
10.2.4	<i>Entretien des parties communes.....</i>	<i>17</i>
10.2.5	<i>Achat de services utilitaires.....</i>	<i>17</i>
10.2.6	<i>Chauffage et eau chaude.....</i>	<i>17</i>
10.2.7	<i>Contrat de télévision.....</i>	<i>17</i>
10.2.8	<i>Respect de la Déclaration.....</i>	<i>17</i>
10.2.9	<i>Achat ou location des biens meublés.....</i>	<i>17</i>
10.2.10	<i>Contrats d'entretien et de service.....</i>	<i>18</i>
10.2.11	<i>Règlements.....</i>	<i>18</i>
10.2.12	<i>Droit d'engager un gérant.....</i>	<i>18</i>
10.2.13	<i>Servitude et contrats pour services.....</i>	<i>18</i>
10.2.14	<i>Travaux d'urgence.....</i>	<i>18</i>
10.2.15	<i>Représentation des copropriétaires.....</i>	<i>18</i>
10.2.16	<i>Services professionnels.....</i>	<i>18</i>
10.2.17	<i>Fournir matériaux et services.....</i>	<i>19</i>
10.2.18	<i>Entretien et réparation des unités.....</i>	<i>19</i>
10.2.19	<i>Droit exclusif de contracter.....</i>	<i>19</i>
10.2.20	<i>Rapport et comptabilité.....</i>	<i>19</i>
10.2.21	<i>Intérêts dévoilés.....</i>	<i>19</i>
10.2.22	<i>Aucune responsabilité personnelle.....</i>	<i>20</i>
10.2.23	<i>Indemnisation de l'administrateur.....</i>	<i>20</i>

10.2.24	Banque	20
10.2.25	Signature de documents	20
10.2.26	Emprunts.....	20
10.2.27	Garantie de l'emprunt	20
10.2.28	Dossier.....	21
10.2.30	Décision de l'administrateur	21
XI	ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	21
11.1	Assemblées générales	21
11.1.1	Fréquence	21
11.1.2	Première assemblée générale annuelle.....	21
11.1.3	Avis d'assemblées	22
11.2	Assemblées spéciales des copropriétaires	22
11.2.1	Qui peut les convoquer ?	23
11.3	Délai de convocation	23
11.4	Quorum.....	23
11.5	Vote, procuration et majorité de voix requises	24
11.6	Absence d'officiers aux assemblées	25
11.7	Procès-verbaux aux premiers créanciers hypothécaires et à la Déclarante	25
XII	OFFICIERS	26
12.1	Élections	26
12.1.1	Le Président;.....	26
12.1.2	Le Secrétaire	26
12.2	Qualifications	26
12.3	Devoirs.....	26
12.3.1	Président.....	26
12.3.2	Secrétaire.....	26
12.3.3	Délégation	26
XIII	DÉPENSES COMMUNES	27
13.1	Contribution aux dépenses communes.....	27
13.2	Définition des dépenses communes.....	27
13.2.1	Entretien et réparation.....	27
13.2.2	Services publics	27
13.2.3	Salaire des employés.....	27
13.2.4	Fournitures et équipements	27
13.2.5	Services professionnels et primes	27
13.2.6	Coûts d'emprunt	27
13.2.7	Taxes foncières	28
13.3	Administration financière	28
13.3.1	Budget.....	28
13.3.1.1	Opérations courantes.....	28
13.3.1.2	Fonds de réserve.....	28
13.3.1.3	Condos-hôtels	28
13.3.2	Paiement des quotes-parts par les copropriétaires	28
13.3.3	Budgets spéciaux	29
13.3.4	Budget projeté.....	29
13.3.5	Disposition générale au sujet des recettes communes	29
13.3.6	Budget pour une période moindre qu'un (1) an.....	30
13.4	Droits des créanciers hypothécaires.....	30
13.5	Défaut de paiement des charges	30
13.5.1	Faire exécuter les paiements	31
13.5.2	Charge garantie par privilège	31
13.5.3	Intérêts sur arrérages	31
13.5.4	Autre action légale.....	31

13.5.5	<i>Responsabilité des créanciers hypothécaires quant aux arrérages</i>	31
XIV	ASSURANCE	31
14.1	<i>Par l'administrateur</i>	31
14.1.1	<i>Assurance –incendie des parties communes</i>	32
14.1.2	<i>Assurance-incendie des parties exclusives</i>	32
14.1.5	<i>Assurance- responsabilité</i>	32
14.2	<i>Dispositions générales</i>	33
14.2.1	<i>Évaluation avant renouvellement</i>	33
14.2.2	<i>Réparation par l'assurance</i>	33
14.2.3	<i>Droit d'ajuster et de régler les réclamations</i>	33
14.2.4	<i>Les créanciers devront renoncer à l'indemnité</i>	33
14.2.5	<i>Certificats et polices</i>	33
14.2.7	<i>Avis de perte aux créanciers</i>	34
14.3	<i>Déboursé des produits d'assurance</i>	34
14.3.1	<i>Fidéicommissaire d'assurance</i>	34
14.4	<i>Assurance par les copropriétaires</i>	35
14.4.1	<i>Devoir du copropriétaire d'assurer</i>	35
14.4.2	<i>Assurance-responsabilité</i>	35
14.4.3	<i>Aucune autre obligation</i>	35
XV	INDEMNISATION RÉCIPROQUE	35
15.1	<i>Par les copropriétaires</i>	35
15.2	<i>Par l'administrateur</i>	36
XVI	PERTE OU DOMMAGE	36
16.1	<i>Obtention de soumission</i>	36
16.2	<i>Procédures et définitions. Sujet : perte et destruction totale ou partielle</i>	36
XVII	FIN DE LA COPROPRIÉTÉ	37
17.1	<i>Fin de la copropriété dans le cas de la destruction totale ou partielle</i>	37
17.2	<i>Fin de la copropriété par consentement unanime</i>	37
17.3	<i>Entente avec l'administrateur sur la fin de la copropriété</i>	37
17.4	<i>Règles applicables à la fin de la copropriété</i>	37
17.5	<i>Expropriation</i>	37
XVIII	MATIÈRES GÉNÉRALES	38
18.1	<i>Droits d'accès</i>	38
18.1.1	<i>Par l'administrateur ou assureurs après avis</i>	38
18.1.2	<i>Droits d'accès sans responsabilité</i>	38
18.2	<i>Conformité à la Déclaration et aux règlements</i>	38
18.3	<i>Invalidité des dispositions spécifiques</i>	38
18.4	<i>Aucune renonciation</i>	38
18.5	<i>Résolution et conflit de dispositions</i>	39
18.6	<i>Interprétation</i>	39
18.7	<i>Propriété finie et terminée</i>	39
18.8	<i>Servitude par destination légalisant Les vues</i>	39
18.9	<i>Parties communes additionnelles</i>	39
18.10	<i>Aliénation partielle des parties communes</i>	40
18.11	<i>Langue des communications</i>	40
XIX	INTERVENTION DE LA CRÉANCIÈRE HYPOTHÉCAIRE	40

L'an mil neuf cent quatre-vingt-huit. Le dix-sept novembre devant Me Sylvie Beauchamp, notaire soussignée pour la province de Québec, résidant et pratiquant en la ville de Lachine. District de Montréal.

Comparaît :

2439-6145 Québec Inc. Une corporation légalement constituée ayant son siège social et sa principale place d'affaires en la ville de Montréal, Province de Québec, ici agissant et représentée par Monsieur Normand Beauchamp, son président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil de d'administration de ladite corporation adoptée à une assemblée dûment convoquée et tenue le 17^{ième} jour du mois de novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit (1988); dont copie dûment certifiée de la dite résolution demeure annexée à la minute des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit Représentant en présence du notaire soussignée.

(Adresse : 360 rue Notre-Dame Ouest, Suite 301, Montréal (Québec) H2Y 1T9

Ci- après appelée la **Déclarante**

Laquelle fait les déclarations suivantes au notaire soussignée, à savoir :

1. (a) La Déclarante est la propriétaire enregistrée de l'immeuble ci-après décrit à savoir: De toutes les subdivisions du lot originaire numéro cinquante-neuf (59, rang XVI (rg.16) du Canton de Bolton aux Plan et Livre de Renvoi Officiels du Canton de Magog, division d'enregistrement de Stanstead.
- (b) Adresse : Elle est propriétaire de l'édifice, et ou bâtiment portant le numéro 2304 de la rue Le Versant étant le lot 35 (rue)----- dans la Municipalité du Canton de Magog, érigé sur l'immeuble décrit à l'alinéa (a).
- 2 Qu'elle désire et a l'intention de diviser l'immeuble en copropriété divisé, conformément aux articles 441(b) et suivant du code civil du Bas-Canada Ci-après aux fins des présentes désignées comme étant le «code civil de la province de Québec » ou simplement le «code civil », de façon à ce que ladite propriété soit régie et réglementée par ces articles, par la présente déclaration (la déclaration), celle qu'amendée de temps à autre de la façon prévue aux présentes et par les règlements adoptés sous l'empire des présentes. La Déclarantes a de plus l'intention de vendre et aliéner partie de ladite propriété par fractions en faveur de divers acquéreurs, sujet aux termes, conditions et restrictions contenus aux présentes, ces fractions comprendront chacune une partie exclusive et une quote part des parties communes. La Déclarante désire que la destination de cette propriété en soit d'unités de condos-hôtels ou de logements résidentiels et que ce choix de destination puisse être fait une seule fois et qu'il soit fait dans les soixante (60) jours de l'enregistrement de la Déclaration de Copropriété.

Ces déclarations faites, il est établi et convenu :

I Création de la copropriété divisé

- 1.1 (a) Création- La Déclarante, par les présentes, assujettit la propriété ci-dessus décrite aux dispositions des articles 441(b) et suivants du code civil et y constitue et établit une copropriété divisé.
- (b) Affaissement- Les droits et obligations des copropriétaires donnés ou imposes par les présentes ou par la loi, ne seront pas modifiés par l'affaissement normal ou le déplacement normal de la structure de la bâtisse.
- 1.2 La destination de ladite propriété est à des fins de condo-hotel devant être utilisé par l'entremise d'un gérant unique dans le cadre du Village Roussillon Magog-Orford auquel cas seront applicables les diverses conventions liant les parties ou les logements résidentiels sous réserve toutefois des exceptions et usages spécifiquement prévues et permis aux présentes et sous réserve des lois et règlements s'appliquant à la propriété. Le choix de destination devra être fait le premier acquéreur

une seule fois au moyen d'une déclaration écrite à cette effet remise à la déclarante avant la signature de l'acte de vente notarié sinon l'acquéreur sera réputé avoir choisi la destination condo-hôtel.

- 1.3 La déclarante déclare que le bâtiment construit sur l'immeuble ci-haut décrit est de construction nouvelle, laquelle bâtitse de même que ses dépendances ne sont pas soumises à la juridiction de la Régie du logement et plus particulièrement au sens de la loi instituant la Régie du logement puisque l'immeuble n'est pas sujet aux dispositions des articles 1650 à 1650.2 du Code civil du Bas-Canada car lesdits logements n'ont été et ne seront loués qu'à des fins de villégiature; n'ayant jamais été occupés par aucun locataire pour fin résidentielle.
- 1.4 La déclarante se déclare propriétaire de chacune des fractions créées par l'enregistrement de la présente Déclaration sur l'immeuble ci-haut décrit pour l'avoir de Gestion Georges André Desjardins limitée, aux termes D'un acte de vente passé devant Me Jean-Claude Deslauriers, notaire le onzième jour de novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept (1987), et dont copie a été enregistrée au bureau de la division d'enregistrement de Standstead sous le numéro 149299; laquelle est libre de tout privilège, hypothèque, servitude et droit sauf et excepté pour les suivants :
- 1.4.1 L'acte de prêt hypothécaire consenti en faveur de Sherbrooke Trust à la comparante, reçu devant Me Sylvie Beauchamp, notaire, le vingt-cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit (1988), sous le numéro 3084 de son répertoire, et dont copie à été enregistrée au bureau d'enregistrement de Standstead sous le numéro 152933, laquelle sera libérée par mainlevée sur les unités exclusives et sur les quotes-parts indivises au fur et à mesure que chacune d'icelles seront vendues à des tierces personnes par la Déclarante; et qu'un acte de réaffectation hypothécaire sera enregistré sous peu.

1.4.2 Servitudes

L'immeuble est affecté par des servitudes suivantes, savoir :

- Servitude de droit de passage affectant les lots 6A et 6B du canton de Bolton, au Cadastre du Canton de Magog, créée aux termes d'un acte enregistrée au bureau d'enregistrement de Stanstead sous le numéro 71221;
- Servitude de droit de stationnement sur les lots 7D-40, Rg.15 du Canton de Bolton au Cadastre susdit ainsi qu'un droit de stationnement sur les lots 6A-2 et 6A-3, au Rang 16 du Canton de Bolton au Cadastre de Magog, aux termes d'un acte enregistré audit bureau d'enregistrement sous le numéro 101010.
- Servitude de droit de passage créée par destination de propriétaire par la Comparante contre les lots 55-1 et certaines parties des lots 55-1 et certaines parties des lots 59 à 62, du Canton de Bolton, audit Cadastre, aux termes d'un acte reçu devant le notaire soussignée, le 18 octobre, 1988 et dont copie fut enregistrée au bureau d'enregistrement de Stanstead sous le numéro; 154028.
- Servitude de droit de passage et autres qui seront créées par destination de propriétaire contre et en faveur des lots 59-1,61-1 et 62-1 et également contre deux parties du lot 59-1 en faveur de certaines parties du lot 16 (lesquels seront connus incessamment sous le numéro 81 et 82) du Canton de Bolton, Rg. Audit Cadastre.

1.4.3 Village Roussillon Magog-Orford

Si le propriétaire a opté pour la destination condo-hotel à l'intérieur du Village Roussillon Magog-Orford, sa propriété est la deuxième phase d'un projet d'ensemble qui totalisera Cent trente-deux unités de logements.

Il détiendra en même temps que son Unité des actions dans une compagnie, laquelle à son tour détiendra des Actions de ``Les Installations Communes du Centre Hôtelier de Magog Inc.``. Étant

entendu que la détention des actions dans ladite compagnie ne peut avoir lieu que si le propriétaire des actions est propriétaire d'une (ou plusieurs) Unité(s), dès la vente de son Unité, il doit se défaire de ses actions et ce de la manière convenue dans les diverses conventions d'actionnaires et autres, auxquelles il fait partie.

Dans le dit projet du Village Roussillon Magog-Orford est inclus un centre récréatif, appartenant à la Compagnie ``Les Installations Communes du Centre Hôtelier de Magog Inc.`` avec piscine extérieure, courts de tennis, bar-terrasse et où seront construits sous peu une piscine intérieure, salle polyvalente de jeux et conférence, bain sauna et Bar.

II Désignation et Bornes

2.1 Parties exclusives (Unités)

2.1.1 Désignation:

Les parties exclusives (``Unités``) sont par les présentes identifiées comme étant celles ci-après décrites, savoir :

Les lots numéros cent un, cent deux, cent trois, cent quatre, deux cent un, deux cent deux, deux cent trois, deux cent quatre, trois cent un et trois deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro Cinquante-neuf (59-101, 59-102, 59-103, 59-104, 59-201, 59-202, 59-203, 59-204, 59-301 59-302) du Rang XVI (rg.16) du Canton de Bolton aux Plan et livre de Renvoi Officiels du Cadastre du Canton de Magog, division d'enregistrement de Stanstead.

2.1.2 Bornes des Unités-

Les bornes de chaque unité sont données aux plan et Livre de renvoi Officiels dudit immeuble. à titre indicatif, les Unités ci-dessus décrites sont constituées des éléments qui se retrouvent à l'intérieur des bornes suivantes :

2.1.2.1 Horizontalement

Pour chacune de leurs surfaces inférieures, par la face du haut du plancher de bois et de béton (étant entendu que les carrelages les dalles et tout autre revêtement font partie des Unités quelle que soit la façon dont ils sont fixés au plancher de béton et de bois). Et pour chacune de leur surfaces supérieures, par la face du bas plafond de bois et de béton (étant entendu que tout plâtre ou autre revêtement, de même que tout plafond suspendu ou autre faux plafond, font partie des Unité quelle soit la façon dont ils sont fixés au plafond de bois). La totalité des planchers et plafonds de bois et de béton.

2.1.2.2 Verticalement

Pour ce qui est des endroits où le plâtre, gypse ou tout autre revêtement est posé et fixé sur la face intérieure des murs formés de béton et de bois, de lattes, grilles ou autres matériaux séparant une Unité d'autres Unités ou de parties communes. La borne est constituée par la face extérieure de ces matériaux destinés à recevoir le plâtre, le gypse ou tout autre revêtement faisant partie des unités tel que susdits. Relativement aux portes, fenêtres et foyers situés sur le périmètre du logement, la borne est constituée par le prolongement de la face extérieure de la feuille de placoplâtre du mur contigu.

2.1.3 Ce qui est compris dans les Unités

Sans autrement limiter la généralité de ce qui précède ou de ce qui est prévu par la présente Déclaration ou aux plan et livre de renvoi officiels dudit immeuble, sont inclus dans les Unités, les cloisons intérieures (à l'exception des matériaux faisant des murs soutien ou de charge et à l'exception de ce qui pourrait être indiqué autrement aux plan et livre de renvoi officiels dudit immeuble), de même que les portes (sous réserve de ce qui est ci-haut prévu quant aux portes situées sur le périmètre extérieur des Unités), les foyers, le filage électrique intérieure, les équipements de chauffage et ventilation et les lignes de plomberie à l'usage exclusif et desservant uniquement une Unité, et, de façon générale, toutes les faces intérieures et tout ce qui à l'intérieur des bornes ci-haut décrites,

La présente énumération n'est faite qu'à titre d'exemple seulement et ne doit pas avoir pour effet de limiter la nature ou le nombre d'éléments compris dans la définition des unités.

2.2 Parties communes

- 2.2.1 *désignation*- Les parties communes sont par les présentes identifiées comme étant celles ci-après décrites, à savoir :
- 2.2.1.1 Le lot numéro deux de la subdivision officielle du lot originaire numéro cinquante neuf (59-2) du rang XVI (Rg. 16) du Canton de Bolton, aux Plan et Livre de renvoi Officiels du Cadastre du Canton de Magog; comprenant la totalité des parties communes situées à l'extérieur de l'édifice et servant à l'usage des espaces verts et stationnements.
- 2.2.1.2. Le lot numéro un de la subdivision officielle de l'originaire numéro cinquante-neuf (59-1) du rang XVI (rg.16) du Canton de Bolton, aux Plan et Livre de Renvoi Officiels du Cadastre du Canton de Magog; comprenant la totalité des parties communes situées dans ladite bâtisse et servant à son usage exclusif tel que le tout se trouve dans son état actuel avec et sujet à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes de quelque nature que ce soit.
- 2.2.2 Sans limiter la généralité de ce qui précède ou de ce qui est prévu par ailleurs à la présente Déclaration, et sans en limiter la nature ou le nombre d'éléments compris dans la définition des parties communes, sont inclus dans les parties communes :
- 2.2.2.1 Tous les corridors, vestibules, escaliers(sauf tel qu'autrement prévu spécifiquement par ailleurs dans les présentes), couloirs et, généralement, tous les passages permettant d'aller et venir dans l'édifice ou d'y entrer ou d'en sortir de même que les balcons donnant sur la face arrière de la propriété;
- 2.2.2.2 Les espaces de stationnement extérieurs pour les véhicules automobiles.
- 2.2.2.3 Tous les meubles meublant et autres effets mobiliers achetés par les administrateurs pour l'usage, l'entretien et l'opération des parties communes, tels qu'ils peuvent être remplacés de temps à autre;
- 2.2.2.4 Toutes les colonnes de support, qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur des parties exclusives;
- 2.2.2.5 Les fondations, colonnes, supports, poutres, traverses, murs de charges ou de soutien, toitures, membranes isolantes, entrées et sorties de l'édifice, les murs de division entre les Unités à l'extérieur des bornes ci-haut décrites, cheminées, les espaces et jardins, trottoirs, passages, installations des services centralisés, d'électricité, d'éclairage, d'eau chaude et d'eau froide, de chauffage ainsi que des autres services publics(incluant tuyaux, conduits, fils et câbles utilisés relativement à ces items, qu'ils soient situés dans des parties communes ou dans des unités (sujet toutefois à toute autre définition plus précise contenue par ailleurs dans la présente Déclaration), réservoirs, pompes, moteurs, ventilateurs, compresseurs, conduits, gicleurs et, en général, Tous les appareils et toutes les installations existant pour l'usage commun, toutes les facilités communes prévues dans la présente Déclaration et toutes autres parties de la propriété qui sont nécessaires ou utiles à l'existence, l'entretien la sécurité de l'ensemble de la propriété et pour le bien-être de ses occupants incluant finalement toute autre partie désignée comme partie commune aux plan et livre de renvoi officiels dudit immeuble, sous réserve de limitations et modalités ci-après prévues par ailleurs aux présentes.
- 2.2.3 Nonobstant les descriptions et les énumérations des parties communes, les parties communes comprennent tout le terrain, incluant l'espace aérien et l'espace souterrain et toutes parties de la propriété et de l'immeuble ne faisant partie d'une partie exclusive quelconque.

2.3 Parties communes limitées

Les locaux ou espaces ci-après énumérés des parties communes aux termes de ce qui précède, mais elles sont par les présentes réservées pour l'usage exclusif des copropriétaires d'unités ou des utilisateurs desdits unités (utilisateurs) et pour le bénéfice, de façon perpétuelle pour les copropriétaires des Unités et durant la période d'utilisation pour les utilisateurs, de la façon ci-après décrite, et sont identifiées Déclaration comme parties communes limitées ;

2.2.4 Fenêtres, portes et fenêtres panoramiques

Toutes les fenêtres, portes, baies vitrées, fenêtres panoramiques, et autres ouvertures du même genre construit dans les murs et les plafonds constituant le périmètre extérieur d'une Unité sont, à partir de leur face intérieure et incluant leur encadrement des parties communes limitées pour l'usage particulier et exclusif du copropriétaire de l'unité y ayant un accès direct et exclusif.

2.3.2 Balcons sur la face

2.3.2.1. Le mot « balcon » signifie tous les espaces indiqués comme étant des balcons sur les plans de subdivision pour ladite propriété déposés au bureau d'enregistrement de Stanstead.

2.3.2.2 Le propriétaire de chaque Unité et chaque utilisateur de l'unité de laquelle une porte conduit à un balcon attenant à cette Unité, donnant sur la face de la propriété, à l'usage particulier et exclusif de ce balcon, sous réserve des règles ci-après établies ;

2.3.2.2.1 Ils seront à l'usage particulier et exclusif du propriétaire de l'unité ayant une porte y conduisant ; et le propriétaire de l'unité et chaque utilisateur de cette Unité en question de même que tout utilisateur de l'unité n'auront pas le droit, sans le consentement de l'administrateur, de les fermer ou de les isoler de quelque façon que ce soit ou d'y faire des constructions de quelque nature que ce soit ;

2.3.2.2.2 L'entretien, la réparation de ces balcons est gouverné en vertu des provisions établies au paragraphe 7.2 ci-après.

2.3.3 Boîtes aux lettres

Chaque propriétaire d'une Unité a droit à l'usage particulier et exclusif d'une boîte aux lettres, à l'endroit ou aux endroits que l'administrateur désignera de temps à autre à cet effet.

2.4 Vues illégales

Aucune vue, ouverture, valence, balcon ou autre semblable saillie ne constituera une vue illégale au sens des articles 536 et 537 du code civil.

La déclarante par les présentes crée et constitué, par destination du père de famille et à titre de propriétaire, une servitude de vue et de droit de passage afin de légaliser toutes les vues illégales et le passage des tuyaux et conduits déservant la bâtisse, entre les parties exclusives 3.1 décrites aux présentes et entre les parties communes également décrites aux présentes.

III Participation des copropriétaires

3.1 Quote-part de propriété dans les parties communes.

Le propriétaire de chaque Unité est aussi propriétaire indivis des parties communes, avec les propriétaires. La quote-part de propriété attribuée à chaque Unité est établie conformément au tableau apparaissant ci-après à la partie V de la présente Déclaration.

3.2 Quote-part de la contribution aux charges communes.

Le propriétaire de chaque Unité est tenue de contribuer à tous les coûts de dépenses résultants de la copropriété et de l'opération de l'immeuble, et plus particulièrement aux coûts de conservation, d'entretien et d'administration de toutes les parties communes, à toutes les dépenses résultant de l'opération de ces services communes et aux dépenses de nature capitale s'y rattachant qui peuvent s'avérer nécessaire de temps à autre. La quote de responsabilité aux charges communes attribuée à chaque fraction est établie conformément au tableau apparaissant ci-après à la partie V de la présente.

IV Droit de vote

Le propriétaire de chaque Unité, à toute assemblée des copropriétaires et dans tous les autres cas où un vote est requis en vertu des présentes ou de la loi, a droit à un certain nombre de voix, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction par rapport à la valeur totale des fractions, le tout tel que plus amplement établi au tableau apparaissant ci-après à la partie V de la présente déclaration.

V Tableau

No des lots Attribues Exclusives	Quote –part de Parties communes Et pourcentage de la contribution aux charges communes (“la quote-part “)	Nombre de voix	No. D'appartements
59-101	9.87%	10	336
59-102	7.98%	8	337
59-103	7.98%	8	338
59-104	9.87%	10	339
59-201	9.40%	9	332
59-202	12.48%	12	333
59-203	12.48%	12	334
59-204	9.40%	9	335
59-301	10.27%	10	330
59-302	10.27%	10	331

VI Usage des unités

Le propriétaire d'une unité a le droit d'utiliser, de la façon dont il le désire, son Unité, à la condition toutefois que l'usage qu'il en fait ne trouble ni ne dérange l'exercice des droits des propriétaires et qu'il ne fasse rien qui puisse à l'encontre de la destination de l'immeuble et plus particulièrement, sans limiter la généralité de ce qui précède, un propriétaire ne peut occuper et utiliser son Unité que conformément aux lois et règlements applicables en l'espèce.

6.1 Usages permis

Les Unités ne sont destinées qu'à être utilisées soit :

1. Comme condos-hôtels devant être utilisée par l'entremise du gérant unique dans le cadre du Village Roussillon Magog-Orford auquel cas seront applicables les diverses conventions liant les parties et conformément à la politique d'exploitation régissant l'immeuble ;
2. Comme résidence utilisée par le propriétaire ou loué par ce dernier à toute tierce partie, à

l'exclusion de tout usage.

Toutefois, la Déclarante ou ses mandataires peuvent utiliser des Unités lui appartenant comme appartement témoins aux fins des ventes pour des enseignes ou maquettes, que ce soit pour la seule discrétion de la Déclarante et de plus sans limiter la généralité de ce qui précède, la Déclarante peut avoir et conserver un ou des bureaux dans l'immeuble jusqu'à ce que toutes les parties exclusives lui appartenant dans l'immeuble aient été vendues.

6.2 Aucune location de chambre ou location de moins que l'ensemble d'une Unité

Il est absolument interdit de louer des chambres ou de louer des parties d'Unité, Toutefois, la restriction ci-haut énoncée n'a pas pour effet d'empêcher un copropriétaire de louer la totalité de son Unité, le tout sujet aux dispositions du paragraphe 6.14 ci-après. Cependant l'administrateur pourra consentir au louage d'une chambre dans une Unité, pour des périodes acceptées et à des conditions reflétant la destination de l'immeuble. Pour motifs raisonnables ou d'intérêts général ce privilège de louer une chambre dans une Unité pourra être aboli si dans l'opinion de l'administrateur celui-ci trouvait préjudiciable au caractère et à la spécificité de l'immeuble cette dérogation à l'article 6.2

6.3 Animaux

Sauf ce qui est de petits oiseaux domestiques ou de poissons, le copropriétaire d'une Unité et tout utilisateur n'a pas le droit d'avoir un animal dans son Unité sauf si la politique d'exploitation l'autorise expressément.

6.4 Aucun vacarme ou dommage

Un propriétaire ne peut utiliser son Unité de façon à troubler la jouissance paisible de ses voisins et, sans limiter la généralité de ce qui précède, effectuer des travaux (avec ou sans machine ou instrument), de quelque nature que ce soit, qui seraient de nature à affaiblir, endommager ou affecter les isolations sonores, thermiques ou les fonctions mécaniques. Aucun son émanant d'équipement ou appareil installé dans une Unité ne doit être perceptible qu'il y a eu contravention à cette règle et que le bruit ainsi perçu est de nature à déranger les voisins, le propriétaire de l'Unité d'où émane ce bruit doit, à ses propres frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à cette contravention, et à la satisfaction de l'administrateur, ce dernier peut alors prendre toute mesure qu'ils jugent alors nécessaire, aux frais du propriétaire délinquant, incluant notamment les frais légaux encourus.

6.5 Uniformité de la décoration

Les portes d'entrée des Unités, les fenêtres, les surfaces extérieurs peintes et, en général, tous les éléments extérieurs contribuant à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent en aucun cas être modifiés, même s'ils font partie des parties communes limitées, sans l'autorisation écrite préalable de l'administrateur.

En conséquence, l'extérieur des Unités ne peut être décoré, peinturé ou modifié par les copropriétaires, de quelque façon que ce soit, sans le consentement écrit préalable de l'administrateur, à moins d'une exception spécifiquement contenu dans la présente Déclaration.

6.6 Aucune antenne extérieure

Aucun propriétaire n'a le droit d'installer une antenne extérieure de radio ou télévision, quel que ce soit le genre d'antenne dont il s'agisse, ni d'avoir un raccordement à un système de cablodistribution, antenne réceptrice, antenne réceptrice communautaire ou télévision à péage qui soit visible et apparente de l'extérieur, sans l'autorisation écrite préalable de l'administrateur.

6.7 Enseignes

Aucune enseigne, panneau publicitaire, enseigne lumineuse ou autre ne peut être fixé ou apposé dans

et sur l'édifice, ni autrement être visible de l'extérieur d'une Unité, à quelque fin que ce soit, sauf et excepté pour les droits de la Déclarante tels qu'établis à l'article 8.1

6.8 Travaux requis pour la conservation ou la réparation de l'immeuble

Aucun copropriétaire ne peut empêcher que des travaux requis pour la conservation ou la réparation de l'édifice puissent être effectués, même dans les Unités. Toutefois, un propriétaire qui subirait un préjudice à cause de l'exécution de tels travaux, que ce soit à cause d'un trouble temporaire mais sérieux affectant de façon importante la jouissance de son Unité ou à cause d'une diminution permanente de la valeur de sa propriété, a droit à une indemnité raisonnable payable par tous les copropriétaires, en proportion de leur quote-part de la contribution aux charges communes.

6.9 Responsabilité

Sans autrement restreindre sa responsabilité en vertu des lois et règlements d'application générale, chaque propriétaire, individuellement, est responsable vis-à-vis des autres copropriétaires pour tout dommage causé par sa faute ou sa négligence ou celle de ses employés, de sa famille, de ses invités, de ses locataires ou des autres occupants ou usagers de son Unité, ou par suite de l'utilisation de tout objet lui appartenant ou dont il est également responsable, y inclus un animal.

6.10 Modifications intérieures

Chaque copropriétaire a le droit de modifier comme il le désire l'intérieur de son Unité, mais il doit auparavant soumettre ses plans à l'administrateur et ce au moins trente (30) jours avant le début des travaux. Ces modifications doivent être strictement conformées à toutes les lois et règlements applicables en l'espèce. Si l'administrateur le juge approprié en égard à la nature des travaux envisagés, il peut alors exiger que ces travaux soient effectués sous la surveillance d'un architecte choisi par l'administrateur mais dont les honoraires sont alors à la charge du copropriétaire en question. De plus l'administrateur ne peut refuser d'approuver tels plans à moins que les modifications ou réparations envisagés ou la manière d'y procéder ne soient de nature à endommager une autre Unité ou une partie commune, ou à diminuer la valeur du bâtiment ou celle d'une autre Unité ; Cependant tout revêtement de plancher par la mise en place ou l'addition de tuile, marbre ou autres matériaux rigides (sauf déjà prévus aux salles de bain et cuisines) sera prohibé sans l'autorisation écrite préalable de l'administrateur. Tout revêtement de bois franc ou autre ne sera permis par l'administrateur que s'il comporte la mise en place et l'addition sur le plancher d'une membrane approuvée assurant l'insonorisation du plancher. Nonobstant ce qui précède la Déclarante peut modifier, à sa discrétion toute Unité lui appartenant et dont à l'usage, sans l'approbation de l'administrateur, que ces modifications visent l'apparence intérieure, la configuration des pièces et même des changements à la structure de l'Unité lui appartenant.

6.11 Interdiction d'augmenter les risques d'incendie

Rien ne peut être fait ou toléré, de même qu'aucune matière ne peut être apportée, conservée ou entreposée dans une Unité qui puisse avoir pour effet, de quelque façon que ce soit, d'augmenter les risques d'incendie ou la prime d'une police d'assurance-incendie souscrite relativement à l'édifice ou n'importe quelle partie de celui-ci ou relativement à des effets conservés dans n'importe quelle partie de l'édifice, sauf approbation écrite préalable de l'administrateur.

6.12 Augmentation ou annulation d'assurance

Aucune Unité ne peut être occupée ou utilisée par quiconque d'une manière qui puisse avoir pour effet l'annulation de n'importe quelle police d'assurance à laquelle référence est faite dans présente Déclaration, par l'augmentation des primes de celle-ci ou par l'augmentation de la franchise au-delà des franchises alors normalement en vigueur dans l'industrie des assurances au Québec sauf approbation écrite préalable de l'administrateur sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotél et qu'il en a confié la gérance au même gérant que dans le cadre du Village Roussillon Magog-Orford

d'Unités, auquel cas assurances supplémentaires seront souscrites par le gérant, tel que prévu à la convention de gérance.

6.13 Respect des lois

Le propriétaire de chaque Unité est responsable de voir à ce que tous les résidents, locataires, visiteurs, invités ou autres personnes venant dans son Unité respectent les dispositions applicables de la loi, de la présente Déclaration et des règlements en découlant, doit lui-même s'y soumettre et est personnellement redevable envers les autres copropriétaires du non-respect de la disposition.

6.14 Location des Unités

Aucun propriétaire ayant loué son Unité n'est dégagé de l'une ou l'autre de ses obligations pour lesquelles il demeure conjointement et solidairement responsable avec son locataire.

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au Village Roussillon Magog-Orford, un propriétaire n'est autorisé à louer son Unité à moins qu'il n'ait obtenu le consentement de l'administrateur lequel consentement de l'administrateur, lequel ne peut être refusé sans motif raisonnable.

Si un copropriétaire louait son Unité sans avoir au préalable obtenu le consentement de l'administrateur tel que contemplé dans le paragraphe précédent, le copropriétaire en question sera redevable envers l'administrateur de dommages-intérêts liquidés fixés à cent dollars (\$100.00) pour chacune de contravention, ainsi que toutes autres sommes telles que déterminées de temps à autre par l'administrateur et ce en sus des autres droits et recours prévus par la loi, incluant notamment les recours en injonction. Finalement les copropriétaires sont assujettis aux autres règlements que l'administrateur peut adopter de temps à autre.

Les dispositions du présent paragraphe 6.14 ne s'appliquent à l'égard de la Déclaration qui aura le droit de louer toute Unité non vendue à toute personne et pour tout loyer qu'elle jugera raisonnable, et ce sans avoir à demander l'approbation de l'administrateur.

6.15 Entrées

Les entrées des Unités ne doivent être obstruées ou utilisées à d'autres fins que l'entrée et la sortie des Unités.

6.16 Usage de drains

Les toilettes et tous les autres appareils à eau situés dans l'édifice ne peuvent être utilisés pour un usage autre que celui pour lequel ils sont construits, et plus spécifiquement l'on ne doit pas y jeter des cendres, déchets etc. Sauf si son Unité est comme condo-hôtel et qu'il en a confié la gérance au même gérant que dans le cadre du Village Roussillon Magog-Orford, tout dommage résultant d'un usage inapproprié des toilettes et de ces autres appareils à eau doit être assumé par le propriétaire de l'Unité de laquelle ce dommage origine, indépendamment du fait que sa faute soit établie ou non, à moins que le propriétaire en question n'établisse que le dommage origine d'une autre cause qui ne le soit imputable par ailleurs aux termes de la présente Déclaration. Les toilettes, éviers, bidets et lavabo doivent être gardés en bon état de marche et toutes les réparations nécessaires doivent être effectuées sans délai, par chaque propriétaire d'Unité.

6.17 Droit d'entrée

L'administrateur et leurs mandataires, et tous les entrepreneurs ou ouvriers ayant reçu autorisation à cet effet de l'administrateur peuvent entrer dans toute unité, à toute heure raisonnable du jour, pour une des fins autorisées en vertu de la présente Déclaration. Sauf si son Unité, est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au même gérant que dans le cadre du Village Roussillon Magog-

Orford et sauf en cas d'urgence, une entente préalable avec le propriétaire doit être prise quant à cet accès à son Unité; en cas d'urgence, l'on peut forcer l'entrée quelle soit l'heure, et dans ce cas tout dommage ainsi causé est la responsabilité de l'ensemble des copropriétaires à moins que l'administrateur soit obligé d'agir ainsi à cause d'une faute ou négligence d'un propriétaire, auquel cas ce dernier seul assume le dommage ainsi causé.

6.18 Matières inflammables ou explosives

Aucun propriétaire ne peut utiliser ou apporter, ni permettre que soient utilisés ou apportés dans son Unité ou dans toute partie des parties communes des fluides ou huiles inflammables tels, à titre d'exemple seulement, gazoline, kérosène, naphthaline, ou benzine, ou autres explosifs ou objets considérés dangereux pour la vie, la santé ou la propriété, sans avoir, dans chaque cas, obtenu le consentement écrit préalable de l'administrateur.

6.19 Fenêtres fermées

Lorsque nécessaire en égard aux circonstances, les copropriétaires doivent fermer toutes les fenêtres de leur Unité afin d'éviter tout dommage possible résultant de la pluie, du vent, du gel ou de la neige.

6.20 Entretien des parties exclusives

Sauf si son Unité est utilisée comme condos-hôtels et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, chaque propriétaire doit, à ses frais, garder son Unité, son équipement et ses accessoires en bon ordre et en condition, propres et hygiéniques et doit effectuer tous les travaux de redécoration, peinture et vernis qui peuvent être nécessaires de temps à autre pour maintenir une belle apparence à son Unité.

6.21 Rebords des fenêtres

Rien ne doit être posé ou déposé sur les rebords des fenêtres

6.22 Jumelage d'Unité

Si un copropriétaire désire joindre deux (2) ou plusieurs Unités, que ce soit au moyen d'un escalier entre une Unité à un palier ou une Unité à un autre palier, ou en ouvrant un mur de division entre des Unités situées sur un même palier, alors les plans et spécifications des modifications prévues doivent être soumis à l'administrateur au moins (60) jours avant le début des travaux. L'administrateur doit alors soumettre ces plans et spécifications à l'architecte ou ingénieurs en structure choisis par eux et obtenir son approbation. Si aucune objection n'est soulevée par cet architecte ou ingénieur du point de vue structurel, au niveau d'interférences possibles avec les services communs ou pour toute autre raison, alors l'administrateur doit consentir aux modifications proposées, aux conditions qu'ils peuvent établir, et notamment celles prévues à l'article 6.10 de la présente Déclaration. Toutefois si une objection est soulevée, l'administrateur ne peut consentir aux modifications proposées que sujet seulement à ce que les modifications soient effectuées conformément aux recommandations de l'architecte ou de l'ingénieur et à ce que l'exécution des travaux soit soumise à leur inspection. Tous les honoraires et déboursés de tout architecte ou ingénieur doivent être acquittés par le propriétaire désirant effectuer les modifications en question, y inclus des honoraires d'examen des plans et, le cas échéant les honoraires de supervision des travaux.

De plus, s'il s'avérait nécessaire en raison de tel jumelage, d'apporter des modifications aux plans et livres de renvoi officiels, celles devront respecter toutes les autres dispositions de la présente Déclaration de copropriété et du code civil relativement aux modifications et construction, incluant notamment, sans restreindre la généralité de ce qui précède, les dispositions prévues à l'article 442(f) et 442 (g) du code civil. De plus le coût de ses modifications et tous les déboursés et honoraires y afférents seront assumés par le propriétaire désirant effectuer les modifications en question mais ces modifications seront faites par l'administrateur ou leurs mandataires.

Finalement, advenant jumelage entre (2) unités d'habitation situées sur le même palier, alors le balcon situé entre les deux unités d'habitation, s'il y a lieu, deviendra et sera considéré aux fins des présentes comme partie commune réservée et son entretien sera à la seule charge du seul propriétaire concerné.

6.23 Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids n'excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs ou de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

De plus, tout revêtement des planchers de l'Unité par l'addition de tuile, marbre ou autres matériaux rigides sera prohibé sauf là ou de tels revêtements ont déjà été faits par la Déclarante ou avec son consentement ou le consentement de l'administrateur. Tout revêtement de bois franc ou autre ne pourra être fait que conformément à l'article 6.10 ci-dessus.

6.24 Surcharge du système électrique

Aucun propriétaire ne doit causer de demande additionnelle pour le système électrique au-delà de la capacité déterminée de temps à autre par l'administrateur pour le raccordement de son Unité au système électrique principal, sans avoir préalablement obtenu l'approbation de l'administrateur. Aucun propriétaire ne doit installer d'appareils électriques additionnels outre que ceux prévus pour le projet de l'édifice (sauf pour des appareils ménagers).

6.25 Règle générale

En règle générale, et sans limiter la portée des règles particulières apparaissant au présent article VI et ailleurs dans la présente Déclaration, chaque propriétaire d'Unité doit utiliser celle-ci en bon père de famille, raisonnablement et conformément à la loi, à la présente Déclaration, aux règlements et sans causer aucun tort ou préjudice aux autres copropriétaires.

VII Usage des parties communes limitées

7.1 Fenêtres, portes et fenêtres panoramique

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, en ce qui a trait aux fenêtres, portes, baies vitrées et fenêtres panoramiques qui sont des parties communes limitées, le propriétaire d'une Unité ayant l'usage exclusif de ces parties communes limitées est obligé;

- 7.1.1 de les tenir propres et nettes;
- 7.1.2 de les tenir en bon état de fonctionnement ;
- 7.1.3 de réparer tout dommage survenant à celles-ci, quelle qu'en soit la cause, sous réserve de ses droits et recours, s'il en est, contre l'auteur fautif du dommage subi;
- 7.1.4 de les remplacer lorsque nécessaire par d'autres de mêmes spécifications, couleur et qualité afin d'assurer la conservation de l'apparence et la qualité du bâtiment.

7.2 Balcons

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford sujet aux dispositions de la loi et de la présente Déclaration, chaque propriétaire ayant l'usage exclusif d'un balcon attaché à son Unité tel que ci-dessus prévu au paragraphe 2.3.2, doit conserver ce balcon net et propre. L'entretien quotidien de ce balcon, de même que la peinture, si requise ou désirée par tel copropriétaire est la responsabilité exclusive du propriétaire en ayant l'usage exclusif. Toutefois, le remplacement et la réparation de ces balcons sont effectués par l'administrateur comme dépenses commune excepté si une réparation à un balcon ou son

remplacement est causé par la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou par quelqu'un dont il est légalement responsable, auquel cas les frais et déboursés de toute réparation ou remplacement sont à la charge du propriétaire en question.

Sous réserve de plus des dispositions des lois et règlements d'application générale, rien ne peut être placé ou entreposé sur un balcon, autre que du mobilier usuel d'extérieur, sans l'approbation écrite préalable de l'administrateur. Les balcons ne peuvent en aucun cas être utilisés pour faire sécher de la lessive, des serviettes, etc.

Aucun balcon ne peut être décoré, couvert, sans le consentement écrit préalable de l'administrateur.

7.3 Aliénation

Aucun propriétaire ne peut aliéner ses droits dans des parties communes limitées autrement qu'accessoirement à l'aliénation de son Unité, comme un atout. Aucune personne, y inclus un créancier hypothécaire, ne peut avoir ou prétendre avoir des droits sur des parties communes limitées sans être propriétaire d'une Unité.

VIII Usage des parties communes

8.1 Généralité

Sujet aux dispositions de la loi, de cette Déclaration et des règlements en découlant, chaque propriétaire d'une Unité a la pleine et jouissance et utilisation de la totalité des parties communes, sauf et excepté les exceptions prévues par les présentes, le tout sous réserve toutefois des droits des autres copropriétaires.

Aucun propriétaire ou occupant d'une Unité ne peut bloquer toute partie commune ni ne permettre ou tolérer une telle obstruction de celle-ci.

Sujet aux dispositions de loi, de la loi, de la présente Déclaration et des règlements en découlant, seuls les propriétaires, les locataires et les occupants des Unités, ainsi que leurs invités, sont autorisés à utiliser les parties communes.

L'entretien, la réparation et le remplacement de toutes les parties communes sont effectués par l'administrateur comme dépense commune, sauf pour ce qui autrement prévu aux présentes.

Aucune matière ou substance dangereuse, malodorante ou non hygiénique ne peut-être apportée ou gardée dans les parties communes.

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, chaque copropriétaire est responsable pour les dommages causés aux parties communes, celles de sa famille, de ses locataires, des occupants de son Unité et de ses employés ou invités.

Rien ne peut-être gardé ou entreposé dans les parties communes sans le consentement préalable de l'administrateur.

Il ne peut y avoir aucune violation des règlements régissant l'usage des parties communes.

En règle générale, et sans limiter la portée des règles particulières apparaissant au présent article V111 et ailleurs dans la présente Déclaration, chaque propriétaire d'une Unité doit utiliser les parties communes en bon père de famille, à la présente Déclaration tous règlements adoptés par l'administrateur, et sans causer aucun tort ou préjudice à tous les autres propriétaires.

La Déclarante a le droit d'avoir des panneaux ou annonces à l'intérieur et à l'extérieur de l'édifice, jusqu'à ce toutes les Unités lui appartenant dans l'édifice ou dans ses autres projets aient été vendues ou louées par elle.

8.2 Espaces extérieurs de stationnement

Les espaces extérieurs de stationnement serviront de stationnement pour les propriétaires, locataires ou utilisateurs des Unités. L'administrateur attribuera les espaces de stationnement aux Unités.

Chaque personne utilisant un espace extérieur de stationnement doit l'utiliser en bon père de famille, raisonnablement et conformément à la loi, à la présente Déclaration, et à tous règlements adoptés par l'administrateur, et sans causer aucun tort ou préjudice à tous autres propriétaires. Il est entendu que l'administrateur aura le droit, de temps à autre, d'établir des règles et règlements applicables à tous les espaces extérieurs de stationnement,

Seulement des véhicules en état de marche peuvent être stationnés sur les espaces extérieurs prévus à cette fin et aucune réparation ne peut être effectuée sur un véhicule lorsque stationné sur un tel espace.

Aucun véhicule ne peut être stationné sur une aire de stationnement de manière à entraver ou empêcher l'accès à toute aire de stationnement.

Toutes les réparations et travaux de remplacement et d'entretien aux bornes des aires de stationnement doivent être effectués par les administrateurs et sont considérés comme dépenses communes. Aucun propriétaire ne peut nuire à la bonne marche de travaux effectués par ou au nom des administrateurs et qui soient requis pour la conservation ou la réparation du (des) stationnement (s) ou toute autre partie de celui-ci.

IX Entretien et réparation de la tuyauterie, du filage électrique, des foyers et des fenêtres

Nonobstant toutes les stipulations et conditions prévues ailleurs à la présentes Déclaration ou originant de la loi seule et décrétant que les tuyaux, fils électriques, foyers, systèmes, d'alarme et fenêtres soient exclusifs ou communs, et nonobstant le passage de tuyaux exclusifs et de fils électriques à travers des parties communes ou le passage de tuyaux et fils électriques communs à travers les parties exclusives, la responsabilité de la réparation et de l'entretien de ceux-ci, et les dépenses en découlant, sont traitées et partagées comme suit;

9.1 Tuyaux, plomberie, conduits de ventilation

9.1.1 Responsabilité des copropriétaires

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, le propriétaire de chaque Unité est responsable de tous les tuyaux, de la plomberie et des conduits de ventilation situés à l'intérieur de son Unité, (excepté les tuyaux, la plomberie et les conduits de ventilation qui desservent plus d'une Unité ou qui desservent une Unité autre que la sienne), ainsi que tous les tuyaux, la plomberie et les conduits de ventilation à l'usage exclusif de son Unité, et ce à partir du point où ces tuyaux et conduits de plomberie et de ventilation desservent seulement son Unité, ainsi qu'une ou plusieurs autres Unité.

9.1.2 Responsabilité de l'administrateur

Sauf les cas prévus aux paragraphes 9.1.1 l'administrateur est responsable de tous les tuyaux et conduits de ventilation et de plomberie. L'administrateur est également responsable de tous les tuyaux et conduits de ventilation et de plomberie situés dans les parties contiguës aux Unités ainsi que tous tuyaux et conduits de ventilation et de plomberie situés et /ou sous les parties communes limitées, sauf et excepté pour des remplacements ou réparation résultant de la faute ou négligence de tout copropriétaire ou de toute personne dont il est légalement responsable, auquel cas ceux-ci sont la

responsabilité du copropriétaire en question.

9.2 Fils électriques

9.2.1 Responsabilité des copropriétaires

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, le propriétaire de chaque Unité est responsable du filage électrique à partir du point où ces fils rencontrent le panneau de contrôle pour son Unité, c'est-à-dire tout le filage électrique desservant son Unité, à partir et incluant le point d'entrée au panneau le point d'entrée situé dans son Unité, que ce filage électrique soit ensuite situé à l'intérieur ou à l'extérieur de son Unité et que ce filage électrique passe le long ou à travers de murs communs ou des murs appartenant à son Unité ou à d'autres Unités. Le propriétaire d'une Unité est responsable du ou des panneaux eux-mêmes, des radiateurs électriques, des sorties de courant, interrupteurs, thermostats, détecteurs de fumée et tout autre équipement électrique situé à l'intérieur de son Unité ainsi que le filage électrique desservant la prise de câblodistribution dans son Unité, à partir du point d'entrée dans telle prise, incluant la prise elle-même

S'il y a des prises électriques sur les balcons étant des parties exclusives, celles-ci sont la responsabilité de chaque copropriétaire de l'Unité ayant l'usage exclusif de ce balcon.

9.2.2 Responsabilité de l'administrateur

Sauf si chaque Unité est utilisée comme condo-hotel et que la gérance a été confiée au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, l'administrateur est responsable de tout filage électrique non visé par l'article 9.2.1 des présentes.

9.3 Foyers

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford le propriétaire d'une Unité dans laquelle se trouve un foyer est, seul et unique responsable de l'entretien et de l'opération d'un tel foyer incluant tous les dommages causés aux parties communes, à toute autre Unité ou à toute personne ou propriété suite à son utilisation ou autrement. Toutefois, l'administrateur seul verra à faire faire le ramonage et l'inspection des cheminées au moins une fois l'an, et ce au frais des copropriétaires en question qui devront assumer ces frais et rembourser l'administrateur des frais ainsi encourus sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au même gérant que dans le cadre du Village Roussillon-Magog. Aux fins des présentes ce remboursement sera présumé être le paiement d'une charge commune et les dispositions de l'article 13.5 s'appliqueront mutatis mutandis advenant qu'un propriétaire visé ne rembourse pas l'administrateur sur réception d'un état de compte à cet effet.

Sauf si son Unité est utilisée comme condos-hôtels et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village –Roussillon –Magog de plus, nonobstant le fait qu'à partir du registre jusqu'à et incluant les tuyaux et cheminées ces foyers font parties, le propriétaire d'une Unité dans laquelle se trouve un foyer assumera tous les coûts de réparation et remplacement des foyers, y inclus pour la section de ce foyer qui est une partie commune. Toutefois, l'administrateur seul verra à faire faire ces réparations et remplacements aux frais des copropriétaires en question, en appliquant les mêmes règles que celles susdites quant au ramonage et à l'entretien pour ce qui est du remboursement de ces dépenses.

Finalement, si un propriétaire d'une Unité désire faire des modifications à la section du foyer faisant partie de son Unité, il pourra le faire mais il devra en aviser l'administrateur au moins dix (10) jours avant le début des travaux de façon à permettre à ces derniers de s'assurer que ces modifications n'auront pas d'impact sur la section du foyer faisant partie des parties communes. Si tel était le cas et qu'il faille modifier la section du foyer faisant partie des parties communes l'administrateur devra procéder à ces modifications, lesquelles seront faites aux frais du copropriétaire visé, en appliquant les règles ci-haut décrites.

9.4 Fenêtres

L'administrateur est responsable du nettoyage des fenêtres à l'extérieur de l'édifice au moins deux (2) fois par année. Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en confie la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford chaque propriétaire est responsable du nettoyage des fenêtres à l'intérieur de son Unité.

X L'administrateur

10.1 Nominations

10.1.1 La Déclarante ou son mandataire désigné agira comme seul administrateur jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires. À compter de ladite première assemblée générale et à chaque assemblée générale annuelle subséquente tenu telle que prévu à l'article que prévue à l'article 11.1.1 ci-après, un (1) administrateur sera élu.

Nonobstant toute autre stipulation aux présentes à l'effet contraire, les propriétaires n'auront pas le droit de remplacer ou de congédier la Déclarante comme l'administrateur avant la première assemblée générale annuelle.

Si les détenteurs d'Unités ont choisi comme destination de la propriété l'option condo-hotel nonobstant toute autre disposition de la présente Déclaration, ils nommeront un (1) administrateur, lequel pourra être autres la Compagnie Les Installations Communes du Centre Hôtelier de Magog Inc. Avec plein pouvoir de substitution et de légation.

10.1.3 Qualification-

Toute personne physique ou morale est qualifiée pour être éligible à la fonction d'administrateur. Des conjoints, époux et épouse, ne peuvent être administrateur ensemble et en même temps, non plus que des personnes copropriétaires d'une même Unité. Ne peuvent non plus être administrateurs des mineurs, des faillis non libérés et toute personne pour qui un curateur ou conseil judiciaire a été nommé ou autres incapables selon le code civil.

10.1.4 Terme

La déclarante agira seul administrateur à compter de la date présentes jusqu'à incluant la date de la première assemblée annuelle.

Chaque autre administrateur sera élu pour une période d'un (1) an, le tout toutefois sujet aux présentes dispositions, et exercera sa charge jusqu'à la prochaine assemblée.

10.1.5 Démission

Un administrateur (incluant la Déclarante), même après avoir accepté son élection, peut démissionner en tout temps, en donnant un avis écrit de (30) jours au Président des copropriétaires.

10.1.6 Remplacement

Advenant refus de l'administrateur d'accepter sa charge, ou advenant le décès ou incapacité d'agir, ou dans le cas de démission ou si la Déclarante démissionne comme administrateur avant l'expiration de son terme d'office, alors une assemblée spéciale des copropriétaires doit être convoquée pour élire un ou des administrateurs afin de combler les vacances. Tout administrateur élu (ou nommé tel que ci-après prévu) pour combler une vacance ne fait que compléter le reste du terme de l'administrateur ainsi remplacé

Advenant qu'une assemblée spéciale n'ait pas procédé au remplacement ou à l'élection de l'administrateur tel que susdit dans un délai de quatre (4) semaines à compter de la date à laquelle un poste est devenu vacant, un juge de la cour du district de Montréal, sur requête de toute personne intéressée, à juridiction et compétence pour nommer un administrateur en remplacement après avis donné aux copropriétaires.

10.1.7 Administrateur provisoire

Advenant que l'administrateur soit empêché, pour quelque raison que ce soit, d'exercer les droits et recours des copropriétaires ou en cas de défaut de leur part d'agir, un administrateur provisoire peut-être nommé à une assemblée spéciale à cette fin et au moyen d'une résolution des détenteurs d'au moins une majorité simple des Unités.

10.1.8 Destitution

Les copropriétaires, par vote majoritaire à une assemblée spéciale convoquée spécifiquement à cet effet peuvent destituer l'administrateur (autre que la Déclarante) ou l'un deux, et procéder au remplacement du ou de l'administrateur ainsi destitué.

10.1.9 Enregistrement

Il doit être enregistré au bureau d'enregistrement de la division de Stanstead un document l'élection, la démission ou la destitution d'un administrateur.

10.1.10 Entrée en fonction

L'administrateur entre en fonction à compter de la date de leur élection.

10.1.11 Rémunération

Les copropriétaires doivent de plus, lors de l'assemblée annuelle, fixer la rémunération qui est payée à l'administrateur, le cas échéant, et fixer les modalités de remboursement des dépenses qu'ils peuvent encourir dans l'exercice de leurs fonctions.

10.2 Pouvoirs et devoirs de l'administrateur

Sans limiter par les présentes les droits et pouvoirs qui lui incombent en vertu de la loi, l'administrateur est chargé de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration, ainsi que de toutes les opérations d'intérêt commun. De plus, l'administrateur est tenu de préparer les budgets et de percevoir les contributions aux dépenses communes en vue de maintenir pour le bénéfice de la copropriété une stabilité financière et de fournir les services prévus par la loi et la présente Déclaration. Sans autrement limiter la généralité des charges ci-dessus énoncées, les devoirs, pouvoirs et fonction de l'administrateur comprennent notamment :

10.2.1 Assurances

L'obligation que soient prises toutes les mesures nécessaires pour souscrire et maintenir en vigueur les assurances prévues à la Partie XV de la présente Déclaration.

10.2.2 Engagement et congédiement

Surveiller et administrer les parties communes pour le bénéfice de tous les copropriétaires et maintenir, engager, congédier et payer, à même les dépenses communes, tout le personnel requis pour mener à bien, en tout temps, promptement et efficacement, toutes les choses nécessaires à l'administration du complexe immobilier.

10.2.3 Réparation des parties communes

Réparer et entretenir les parties et les parties limitées conformément aux dispositions de la Loi et de la présente Déclaration (sous réserve des exceptions qui y sont prévus), à même les dépenses, telles prévues aux présentes. Pour se faire, sans limiter la généralité de ce qui précède, l'administrateur peut signer des contrats de service avec des entreprises spécialisées.

10.2.4 Entretien des parties communes

Conserver les parties communes et les parties communes limitées propres, décorées convenablement et bien entretenues (sauf en ce qui a trait à l'entretien des parties communes limitées dont un propriétaire d'Unité a la responsabilité en vertu des présentes). Ceux-ci doivent réparer, entretenir et remplacer les passages et les trottoirs et voir à l'enlèvement de la neige, de même qu'à l'entretien de l'extérieur de l'édifice et ses dépenses, à l'aménagement paysager, l'entretien des pelouses et des plates-bandes. De plus, l'administrateur doit nettoyer, entretenir et réparer toutes les aires de stationnement.

10.2.5 Achat de services utilitaires

Acheter l'électricité et les autres services publics utilitaires pour l'usage des parties communes et des aires de stationnement, de même que pour tels services qui doivent être fournis par l'administrateur, et signer tout contrat requis par un organisme fournissant ces services. S'il le juge à propos et du consentement des copropriétaires ils peuvent aussi, pour le compte des copropriétaires acheter des services publics utilitaires pour l'usage des Unités s'il y a avantage à le faire de façon globale ou groupée pour l'ensemble des copropriétaires.

10.2.6 Chauffage et eau chaude

Sauf si son Utilité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, l'administrateur est responsable pour l'entretien, la réparation et le remplacement de tout l'équipement de chauffage, desservant une Unité et qui est situé dans telle partie de l'Unité, ainsi que le paiement de toutes les charges et frais pour ces services sont à la charge du propriétaire concerné.

Nonobstant tout ce qui précède, tous les tuyaux et fils branchés aux systèmes de chauffage sont sujets aux dispositions de la Partie IX intitulée `` Entretien et réparation de la tuyauterie, du filage électrique, des foyers et des fenêtres``.

10.2.7 Contrat de télévision

Signer tout contrat avec toute compagnie de télévision ou de cablodistribution afin de fournir le service de télévision aux Unités. Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au même gérant que dans le cadre du Village Roussillon Magog-Orford, l'installation d'un tel service et le loyer payable sont à la charge du propriétaire de l'Unité concernée, le tout sans préjudice aux dispositions du paragraphe 6.6 de la présente Déclaration.

Néanmoins les présentes, la déclarante pourra signer un contrat pour le cablodistribution pour une période n'excédant pas (10) ans.

10.2.8 Respect de la Déclaration

Voir à ce que tous les propriétaires des Unités respectent les dispositions de la présente Déclaration, ainsi que tous les règlements adoptés sous son empire.

10.2.9 Achat ou location des biens meublés

Acheter, louer ou autrement acquérir des biens meublés, à l'usage des copropriétaires des Unités,

requis pour la jouissance des parties communes et des parties communes limitées ou pour l'utilisation dans le cadre de la gérance ou de l'entretien des parties communes, des parties limitées et de plus vendre ou échanger tous ces biens lorsqu'ils cessent d'être requis par les copropriétaires.

10.2.10 Contrats d'entretien et de service

Signer tous les contrats nécessaires pour voir à la réparation, l'entretien ou pour s'assurer de services, sur une base permanente ou temporaire, pour une partie ou la totalité des parties communes et des parties limitées, et ce pour toutes les choses auxquelles l'administrateur est tenu, mais aucun de ces contrats ne pourra être pour un terme excédant dix(10) ans, à moins que les termes de ce contrat ne soient approuvés par une majorité des copropriétaires, sauf toutefois les contrats de service se rapportant aux systèmes d'alarme d'incendie ou de sécurité et systèmes de cablodistribution qui pourront cette durée si déjà octroyés ou accordés sans confirmation ou contrat écrit antérieurement à l'enregistrement de la présente Déclaration.

10.2.11 Règlements

Adopter des règlements conforme à la destination de l'immeuble relatifs à l'opération et à l'usage de la propriété relativement à toute matière, qui dans leur opinion, doit faire l'objet d'une réglementation ou d'un amendement à la réglementation en vigueur (incluant des règlements sur les charges et pénalités à être imposées aux propriétaires qui violeront les règles, règlements ou l'un des articles de la présente Déclaration), lesquels règlements demeurent en vigueur à moins qu'ils soient révoqués ou amendés par le vote majoritaire des copropriétaires.

10.2.12 Droit d'engager un gérant

L'administrateur a le droit d'engager un gérant ou une compagnie. Tout salaire ou honoraire devra recevoir l'approbation des copropriétaires. Ce salaire ou honoraire est payé à même les dépenses communes. Ce contrat entre l'administrateur et un gérant ou une compagnie de gérance ne doit excéder (10)années avec possibilités de renouvellement pour un terme additionnel de cinq (5) ans
L'administrateur peut obtenir et maintenir toute assurance qu'il juge nécessaire quant au gérant ou compagnie de gérance. Ce gérant peut être la Déclarante, un employé de l'administrateur ou un entrepreneur indépendant, au choix de l'administrateur tel qu'approuvé par les copropriétaires tel que susdit.

10.2.13 Servitude et contrats pour services

Signer toute entente ou servitude ou modification de celles-ci aux fins de fournir les services essentiels et/ ou d'utilités publiques, y compris tout contrat aux fins de réception de signaux de télévision, le tout sujet à l'approbation des copropriétaires.

10.2.14 Travaux d'urgence

En cas d'urgence, procéder, à leur discrétion et de leur propre initiative, à la mise- en œuvre de toute mesure nécessaire pour la conservation de l'immeuble, dans la mesure où le coût de ces travaux n'excède pas la somme de vingt-cinq mille dollars (25000\$) à moins que le budget de l'exercice en cours ne contienne de poste à cet effet sans toutefois augmenter tout pouvoir autrement accordé au gérant du Village.

10.2.15 Représentation des copropriétaires

Représenter les copropriétaires dans le cadre de toute procédure civile, judiciaire ou administrative qui peut s'avérer nécessaire dans l'exercice de leurs fonctions.

10.2.16 Services professionnels

Retenir les services de conseillers juridiques, comptables ou autres professionnels, qui sont nécessaires ou appropriés pour voir à l'opération des parties communes ou pour la mise en œuvre de la présente Déclaration. Toutefois, la nomination d'un comptable Agréé membre de la Corporation des Comptables Agréés du Québec ou d'une personne membre de tout ordre professionnel dont les membres sont également autorisés à procéder à la vérification d'états financiers annuels, devra être approuvée par le vote majoritaire des copropriétaires.

10.2.17 Fournir matériaux et services

Fournir tout autre matériel, équipement, approvisionnement, service ainsi que l'entretien et les réparations que l'administrateur doit fournir aux termes de la Loi ou de la présente Déclaration, ou accomplir toute autre chose qui pourrait leur paraître nécessaire ou appropriée pour l'opération des parties communes, des parties communes limitées et des aires de stationnement et pour la mise en œuvre de la présente Déclaration dans la mesure toutefois où si des matériaux, des fournitures, de l'équipement, de la main-d'œuvre, des services, de l'entretien ou de la réparation sont fournis à des Unités ou à des parties communes limitées pour lesquelles les copropriétaires de toute Unité sont responsables, que ce soit aux termes des dispositions de la présente Déclaration ou suite à leurs fautes ou négligences, alors leur coût sera à la charge particulière du copropriétaire de cette Unité.

10.2.18 Entretien et réparation des unités

Entretien et réparer les Unités et les parties communes limitées, lorsque tel entretien ou réparation est nécessaire pour protéger les parties communes ou préserver l'apparence et la valeur de l'édifice. Quant un propriétaire d'une Unité refuse ou néglige d'effectuer quelque réparation ou entretien auquel il est tenu, et ce dans un délai raisonnable après en avoir été avisé par écrit par l'administrateur, ce dernier peut exiger de ce propriétaire le remboursement immédiat de toute somme ainsi dépensée pour son compte.

Entretien, réparer et nettoyer les unités, incluant notamment l'enlèvement de la neige, la peinture des lignes les espaces, et réparer ou remplacer l'asphalte ou le goudron.

10.2.19 Droit exclusif de contracter

L'administrateur, et leurs mandataires spécifiquement autorisés par un écrit à cet effet, ont seul le droit de contracter pour tout bien, service et assurance dont le coût est défrayé à même les dépenses communes. Tous les contrats impliquant une dépense de plus de mille dollars (1000\$) doivent être constatés par écrit.

10.2.20 Rapport et comptabilité

L'administrateur doit rendre compte de sa gestion aux copropriétaires réunis en assemblée générale au moins une fois l'an. Il doit également leur présenter, à la fin de chaque exercice financier, des états financiers vérifiés par un membre de la Corporation des Comptables Agréés du Québec (ou de tout autre ordre professionnel dont les membres sont légalement autorisés à procéder à la vérification d'états financiers) dont la nomination a été approuvée par les copropriétaires tel que susdit à l'article 10.2.16. Une copie de ces états financiers annuels doit être mise à la disposition de chaque copropriétaire, et de chaque créancier hypothécaire si requis. L'administrateur doit également rendre compte de son administration lorsqu'il cesse sa fonction autrement que par l'arrivée normale du terme de leur mandat.

10.2.21 Intérêts dévoilés

Aucun administrateur ne peut être destitué de sa charge par la seule raison qu'il est parti, au nom des copropriétaires à un contrat, une entente ou à toute autre transaction d'affaires avec une compagnie ou une entité dans laquelle il a un intérêt, quel qu'il soit, dans la mesure où il dévoile son intérêt et que le contrat, l'entente ou la transaction soit confirmé par un vote majoritaire des

copropriétaires lors de la première assemblée ordinaire ou extraordinaire qui suivra la conclusion de telle transaction d'affaires.

10.2.22 Aucune responsabilité personnelle

En aucun cas l'administrateur, individuellement ou collectivement, n'encourt quelque responsabilité personnelle que ce soit, tant envers les autres copropriétaires qu'envers les tiers, pour quelque raison que ce soit (incluant notamment les fautes et négligences de personnes avec qui l'administrateur aurait contracté, des erreurs de jugement ou de négligence de la part de l'administrateur) à moins que l'administrateur n'ait été malhonnête et n'ait commis des actes de nature frauduleuse, auquel l'administrateur coupable de tels actes encourt une responsabilité personnelle pour les dommages découlant de sa conduite malhonnête et frauduleuse.

10.2.23 Indemnisation de l'administrateur

L'administrateur doit être remboursé et tenu quitte et indemne, à même les fonds des copropriétaires, à l'encontre de tous les coûts, charges et dépenses, quels qu'il soit, qu'il a payé ou encourus relativement à une action, poursuite ou autre procédure instituée et intentée contre lui relativement à tout acte, document, sujet ou autre fait, donné ou autorisé par lui en ce qui a trait à l'exécution des devoirs de sa fonction, excepté pour les actes ou omission frauduleux ou malhonnêtes commis par lui, et de tous les autres coûts, honoraires, charges et dépenses qu'il a payé ou encourus en relation avec les affaires des copropriétaires.

10.2.24 Banque

Les affaires bancaires de la copropriété doivent être transigées avec une banque à la charte, institution bancaire, caisse populaire ou compagnie de fiducie que l'administrateur choisit parmi les institutions membres de l'Assurance Dépôt du Québec ou du Canada. L'administrateur ou les personnes à qui ils auront délégué leur pouvoir ont le droit, sans limiter la généralité de ce qui précède, de faire, signer, tirer, accepter, endosser, déposer, négocier et transférer des chèques, billets promissaires, traites, acceptations, lettres de change ou ordres de paiement relatifs aux copropriétaires; l'administrateur ou les personnes à qui ils auront délégué leur pouvoir verront à l'exécution de toute entente relative à toute affaire bancaire et à la définition des droits et pouvoirs des parties concernées et peuvent autoriser tout officier de cette banque ou autre institution tel que susdit à agir au nom des copropriétaires pour faciliter les opérations bancaires.

10.2.25 Signature de documents

Les actes, transferts, transports, cessions contrats, chèques, obligation ou autres documents faits au nom des copropriétaires doivent être signer par la Déclarante comme seul administrateur et par la suite par l'administrateur ou aux personnes à qui il aura délégué ses pouvoirs, le tout conformément à la Loi et aux dispositions de la présente Déclaration.

10.2.26 Emprunts

L'administrateur a le droit d'emprunter les argents qu'il pourrait avoir besoin dans l'exercice jusqu'à concurrence de vingt mille dollars (20,000\$), de la banque, de l'institution bancaire, de la caisse populaire ou de la compagnie de fiducie où le compte de fidéicomis est ouvert, le tout sans le consentement des copropriétaires.

En outre, dans les autres cas, l'administrateur a le droit d'emprunter de l'argent dans l'exercice de ses fonctions, mais sous réserve de l'obtention du vote majoritaire des copropriétaires à une assemblée de ces derniers.

10.2.27 Garantie de l'emprunt

L'administrateur a le droit de garantir le paiement de tout montant emprunté par eux, ainsi que les intérêts au moyen de tout effet négociable.

10.2.28 Dossier

L'administrateur doit voir à ce que soient conservés les dossiers suivants;

10.2.28.1 les plans et devis d'architecture de l'édifice et de toutes modifications à l'édifice faites par les copropriétaires collectivement, incluant sans restreindre la généralité de ce qui précède, les constructions et les modifications faites après l'enregistrement des présentes;

10.2.28.2 les procès-verbaux des assemblées de l'administrateur et des copropriétaires;

10.2.28.3 les dossiers financiers et les livres comptables qu'une comptabilité qui doit établir le montant de chaque participation aux dépenses communes, la date de l'exigibilité, le montant payé et tous montants demeurant impayés quant à ces dépenses;

10.2.28.4 Un registre des copropriétaires établissant les noms des copropriétaires, les adresses de ces derniers, les procurations en vigueur ainsi que les noms et adresses des prêteurs hypothécaires qui, de temps à autre ont avisé l'administrateur de l'enregistrement de leurs hypothèques respectives, ainsi qu'un registre du transfert des droits de vote aux créanciers hypothécaires ou à des tierces parties qui ont donné avis d'un tel transfert de droits de vote.

Ce registre doit être disponible pour consultation par les copropriétaires, à toute heure raisonnable fixée par l'administrateur, ainsi que par les prêteurs hypothécaires et leurs représentants autorisés par écrit.

Tout coût encouru (y compris photocopies, téléphone, salaires additionnels ou honoraires professionnels, etc.) pourra être chargé et réclamé au (x) propriétaires (s) requérant telle consultation ou communication.

10.2.30 Décision de l'administrateur

10.2.30.1 Les procès-verbaux des décisions de l'administrateur peuvent être consultés par les copropriétaires, à toute heure raisonnable, ainsi que par les prêteurs hypothécaires et leurs représentants autorisés par écrit. Le tout sujet aux mêmes conditions que celles mentionnées à l'article 10.2.28.4

XI Assemblée des copropriétaires

11.1 Assemblées générales

Tout sujet et toute matière pouvant être discuté ou décidé lors d'une assemblée annuelle en vertu des présentes ou en vertu de la Loi, peut aussi être discuté ou décidé lors de toute assemblée générale spéciale des copropriétaires tenue en vertu des présentes, et ce, nonobstant qu'aux termes des présentes il puisse être stipulé que certaines matières particulières sont à être décidées ou discutées lors d'une assemblée générale annuelle.

11.1.1 Fréquence

Les copropriétaires tiennent leur assemblée générale annuelle dans les six(6) mois suivant la fin de chaque exercice financier.

11.1.2 Première assemblée générale annuelle

Nonobstant les provisions du paragraphe 11.1.1, les copropriétaires tiendront leur première

assemblée générale annuelle dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'enregistrement de la présente Déclaration.

11.1.3 Avis d'assemblées

Aucune annonce ou avis public de la tenue d'une assemblée générale ou spéciale des copropriétaires n'est requis, mais un avis écrit (imprimé, dactylographié, manuscrit ou autrement reproduit) mentionnant la date, l'heure, le lieu de l'assemblée, de même que l'ordre du jour, doit être envoyé de la façon ci-après prévue aux copropriétaires de même qu'au prêteurs hypothécaires inscrits au registre ci-haut mentionné. Dans le cas d'un copropriétaire, cet avis lui est envoyé en lui laissant l'avis dans son casier postal dans l'édifice ou en livrant l'avis à sa partie exclusive (à moins que ce copropriétaire n'ait, par courrier recommandé, reçu par l'administrateur au moins quinze (15) jours avant la date d'envoi de l'avis avisé l'administrateur d'une nouvelle adresse où il désire que toute notification lui soit envoyée, auquel cas tous les avis devront être envoyés à cette adresse par courrier recommandé, dûment affranchi). Dans le cas d'un prêteur hypothécaire, l'avis doit être signifié à l'adresse mentionnée par écrit par ladite personne à l'administrateur, par courrier recommandé dûment affranchi.

Les avis peuvent être signés par un officier ou un administrateur ou par toute autre personne dûment autorisée à cette fin par le Président ou le Secrétaire. Un copropriétaire ou un prêteur hypothécaire peut renoncer au droit de recevoir un avis d'assemblée ou aux conséquences d'une irrégularité s'y rattachant.

La déclaration assermentée d'un officier ou d'un administrateur à l'effet qu'il a mis à la poste ou fait un avis constitue une preuve suffisante de la livraison de cet avis.

11.1.3.2 Les documents ci-après énumérés doivent accompagner tous les avis de convocation, lorsque ces matières sont pour être traitées lors de l'assemblée ainsi convoquée, à savoir :

11.1.3.2.1 Une copie des états financiers (ou une copie des états financiers projetés) de l'exercice financier qui vient de se terminer lorsqu'il s'agit d'assemblée annuelle;

11.1.3.2.2 Le budget proposé lorsque l'assemblée a pour objet de voter sur celui-ci;

11.1.3.2.3 Des projets d'amendements à la Déclaration de Copropriété, le cas échéant;

11.1.3.2.4 Des projets d'amendement d'un règlement, le cas échéant;

11.1.3.2.5 Une description des caractéristiques principales d'un contrat proposé, quant une assemblée est convoquée pour approuver ou autoriser une transaction ou une soumission pour faire exécuter des travaux, ou quant des décisions extraordinaires doivent être prises.

11.2 Assemblées spéciales des copropriétaires

Toute question pouvant être discutée ou décidée lors d'une assemblée générale annuelle en vertu des présentes ou en vertu de la Loi, peut être discutée ou décidée aussi bien lors d'une assemblée générale spéciale (assemblée spéciale) des copropriétaires tenue en conformité avec les présentes, et ce nonobstant le fait qu'il soit stipulé aux présentes que certaines questions particulières seront décidées ou discutées lors d'une assemblée générale annuelle.

En plus de toutes les autres questions pouvant être discutées ou décidées lors d'une assemblée spéciale tel prévu par la Loi ou en vertu de cette Déclaration, la Déclarante, par les présentes, stipule expressément que toutes les questions de budget et de finance pourront être discutées, incluant les budgets intérimaires et allocations à être établi par l'administrateur, et les décisions s'y rattachant pourront être prises lors d'une telle assemblée spéciale, en conformité avec les présentes.

11.2.1 Qui peut les convoquer ?

Des assemblées spéciales des copropriétaires peuvent être convoquées, et l'on alors, mutatis mutandis, les règles ci-haut énoncées pour les assemblées générales annuelles.

11.2.1.1 Par un administrateur, lorsque jugé nécessaire par cet administrateur;

11.2.1.2 Par un ou plusieurs administrateur, représentant au moins un quart (1/4) des voix de tous les copropriétaires. Ils envoient alors leur requête à cet effet, par courrier recommandé, à l'administrateur et doivent y mentionner les sujets qu'ils désirent voir inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée. Si un avis de tenue spéciale n'est pas envoyé aux copropriétaires et aux prêteurs hypothécaires mentionnés dans le registre de l'administrateur dans les jours de telle requête, alors tout propriétaire peut convoquer une assemblée en faisant parvenir un avis aux copropriétaires et aux prêteurs hypothécaires mentionnés dans le registre de l'administrateur, lequel avis doit être signé par les personnes intéressées qui devront représenter au moins (1/4) des votes de tous les copropriétaires;

11.2.1.3 Par un ou des prêteurs hypothécaires, de la même façon que tout copropriétaire pourvu que celui-ci ou ceux aient des hypothèques dûment enregistrées contre des Unités où les droits des copropriétaires en question ont été transportés et que le nombre de voix ainsi détenu représente au moins un quart (1/4) des voix de tous les copropriétaires.

11.3 Délai de convocation

Dans le cas des assemblées spéciales, l'avis à cet effet doit être donné dix (10) jours avant la date prévue de l'assemblée; dans le cas d'assemblées générales, ce délai est de vingt (20) jours. Dans le calcul de ces deux (2) délais, le jour de l'envoi n'est pas calculé mais le jour même de l'assemblée en question l'est.

11.4 Quorum

Les copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires, dans le cas où les copropriétaires ont transporté leurs droits de vote à des créanciers ou des mandataires de copropriétaires ou de créanciers, hypothécaires, ou les mandataires de copropriétaires ou de ces créanciers, détenant la majorité simple des voix, constituent un quorum aux assemblées de copropriétaires, tant générales que spéciales.

La personne détenant les droits de vote pour toute unité doit une identification suffisante au Secrétaire des copropriétaires afin d'être autorisée à participer à l'assemblée et voter à celle-ci.

Excepté pour ce qui est prévu aux présentes, aucune affaire ne peut être réglée à une assemblée générale annuelle ou spéciale des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires, tel que ci-haut mentionné, à moins qu'un quorum ne soit présent dans les soixante(60) minutes après l'heure à laquelle l'assemblée est convoquée.

Si soixante (60) minutes après l'heure à laquelle l'assemblée est convoquée il n'y a pas quorum, l'assemblée est ajournée jusqu'au jour correspondant de la semaine suivante, au même endroit et à la même heure, et aucun avis de convocation à cette assemblée n'est nécessaire sauf toutefois que l'administrateur devra au moyen d'un avis écrit affiché à l'extérieur de chaque Unité aviser de cette assemblée ajournée en y mentionnant la date et l'heure; si à cette assemblée ajournée il n'y a pas quorum dans les soixante (60) minutes de l'heure prévue pour l'assemblée, les copropriétaires ou personnes autorisées à voter, qui sont présentes en personne ou représentées par procuration à telle assemblée, sont présumées constituer un quorum mais en aucun cas il n'y aura quorum à moins que des personnes détenant au moins vingt cinq pour cent (25) des votes ne soient présentes. Aucune affaire ne peut être réglée à quelque assemblée des copropriétaires s'il n'y a pas

quorum.

11.5 Vote, procuration et majorité de voix requises

À chaque assemblée des copropriétaires, les propriétaires (ou leurs créanciers hypothécaires respectifs, ou toute personne détenant une procuration écrite d'un copropriétaire ou d'un créancier, selon le cas) ont à leur disposition le nombre de vote établi à la partie V ci-dessus.

Les votes peuvent être donnés personnellement ou par procuration. Aux assemblées générales ou spéciales, chaque question doit être décidée à main levée, à moins qu'un scrutin ne soit requis par le Président ou demandé par des personnes détenant ensemble au moins la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée. Chaque copropriétaire (ou créancier hypothécaire, le cas échéant) autorisé à voter, qui est présent en personne ou par procuration, aura le nombre de votes applicables à son Unité, tel que prévu à la partie V des présentes. Après qu'un vote à main levée ait été pris sur toute question, le Président ou des personnes détenant ensemble au moins la majorité des voix présentes ou représentées peuvent demander qu'un scrutin soit pris sur la question ayant fait l'objet de vote à main levée et alors seul compte le résultat du scrutin.

Quant un vote à main levée a été pris sur une question, à moins qu'un scrutin ne soit demandé ou requis tel que susdit, une Déclaration par le Président de l'assemblée à l'effet qu'un vote sur la question a été tenu par une majorité particulière, ou non tenu, est inscrite dans le procès-verbal de l'assemblée et cette Déclaration inscrite constitue une preuve prima facie de ce fait, de voix en faveur ou contre toute question ou autres procédures relatives à la résolution et le résultat du vote ainsi tenu constitue la décision des copropriétaires sur la question soumise à cette assemblée générale ou spéciale. Si, à toute assemblée des copropriétaires, un scrutin est demandé et que cette demande n'est pas retirée, le vote est tenu de la manière fixée par le Président. Le Président peut, s'il le juge à propos, décider de tenir le scrutin à une autre date qu'il fixe. Le résultat du scrutin sera présumé être la résolution de l'assemblée au cours de laquelle le scrutin a été demandé. Une demande de scrutin peut être retirée en tout temps avant la tenue du scrutin.

Tout propriétaire peut signer, signer et émettre une procuration dans laquelle il nomme un mandataire. Cette procuration doit être faite par écrit par le mandant ou son procureur autorisé par écrit à cet effet; si le mandat est une corporation, la procuration doit être appuyée d'une résolution.

De plus, tout copropriétaire peut, par un écrit à cet effet ou dans un acte de prêt, transférer et transporter tous ses droits de vote à un créancier hypothécaire, pour la durée de prêt et une fois que ce document a été signifié à l'administrateur par courrier recommandé, tous les droits de vote relatifs à la portion hypothécaire doivent être exercés en conformité avec le document de transport et transfert. Dans ce cas, le premier créancier hypothécaire peut émettre une procuration révocable dans laquelle il nomme un mandataire, de la même manière que ci-dessus stipulé, ce mandataire pouvant être le copropriétaire en question ou toute autre personne.

Pour qu'une procuration ou une révocation de procuration soit valide, l'administrateur doit être avisé au moins quarante-huit (48) heures avant toute assemblée. Le copropriétaire, ou la personne nommée dans la procuration ou dans la révocation est responsable d'aviser l'administrateur.

Les décisions, sauf celles ci-après mentionnées, doivent être prises par un vote majoritaire des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires autorisés à voter, présents ou représentés à l'assemblée. Les décisions dûment prises sont exécutoires et lient et sont opposables à tous les copropriétaires; même ceux s'y étant opposés, ceux qui étaient absents ou non représentés à l'assemblée.

Sous réserve des dispositions ci-après et des dispositions de la Loi, les décisions ayant pour effet de modifier la Déclaration de Copropriété ou le plan l'accompagnant ne pouvant être prises seulement que par au moins la moitié (1/2) de tous les copropriétaires représentant au moins soixante-quinze pour cent (75%) des voix.

De même, les décisions concernant les sujets suivants ne peuvent être prises seulement que par le vote d'au moins la moitié (1/2) des copropriétaires représentant soixante-quinze pour cent (75%) des voix;

- 11.5.1 Les actes d'acquisition d'immeubles et d'aliénation partielle de parties communes;
- 11.5.2 Les travaux impliquant la modification, l'élargissement ou l'altération des parties communes et la répartition des coûts de ces travaux;
- 11.5.3 La reconstruction ou la réparation en cas de perte, sous réserve toutefois des dispositions de la partie XVII intitulée « Perte ou dommage » et de la partie XVIII intitulée « Fin de La Copropriété » tel que prévu ci-après;
- 11.5.4 Les actes d'aliénation ou d'acquisition d'unités dans le cas visé à l'article 441(X) du Code civil de la Province de Québec.

Nonobstant toute disposition contenue au paragraphe précédant ou ailleurs dans la présente Déclaration, une assemblée des copropriétaires ne peut imposer à un propriétaire, contrairement à la Déclaration de Copropriété, un changement dans la valeur relative de sa fraction, dans la destination de son unité, dans l'usage qu'il peut en faire ou dans son droit à l'usage et à la jouissance des parties communes limitées ou tel que stipulé aux présentes.

Excepté par vote unanime de tous les copropriétaires, ces derniers ne peuvent directement ou indirectement changer la destination de l'immeuble, ni décider de l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire à la destination de l'immeuble.

Si une partie exclusive ou une créance hypothécaire sur une Unité est détenue par deux (2) personnes ou plus, l'une d'elles présente ou représentée par procuration peut voter en l'absence de l'autre ou des autres. Si toutefois deux (2) ou plusieurs personnes sont présentes, elles devront décider avant le début de l'assemblée laquelle d'entre eux aura le droit de vote et le Secrétaire doit enregistrer ce choix. En cas de désaccord aucune d'entre elles n'aura droit de vote.

Nonobstant ce qui précède, advenant qu'un créancier hypothécaire de premier rang, à qui un propriétaire a transporté ses votes et qui en a avisé l'administrateur tel que prévu ci-dessus soit présent ou représenté et désire voter conformément aux dispositions des présentes, il peut le faire à la place du copropriétaire à moins que le registre de l'administrateur ne démontre qu'une procuration à l'effet contraire est en vigueur.

Un exécuteur, administrateur, tuteur, curateur ou fiduciaire (et si une corporation agit en cette capacité, toute personne dûment désignée par procuration par cette corporation), après avoir fourni au Secrétaire de l'assemblée une preuve suffisante de son titre, peut représenter ce copropriétaire à toutes les assemblées de copropriétaires et peut recevoir les mêmes avis et peut voter de la même manière que le copropriétaire en question.

11.6 Absence d'officiers aux assemblées

Nonobstant toute autre disposition des présentes, advenant qu'aucun officier ne soit présent à une assemblée spéciale ou générale des copropriétaires, un secrétaire ad hoc doit être élu à main levée, et il agit à la place des officiers pour diriger l'assemblée et si cette absence se produit à une assemblée annuelle, ce secrétaire ad hoc tient les élections au début de l'assemblée plutôt qu'à la fin, et immédiatement après telle élection, les nouveaux officiers président et dirigeant l'assemblée.

11.7 Procès-verbaux aux premiers créanciers hypothécaires et à la Déclarante

Les copies des procès-verbaux de toutes les assemblées des copropriétaires doivent être envoyées

aux créanciers hypothécaires de premier rang qui en auront fait la demande et à la Déclarante, si elle en a fait la demande, dans les quinze (15) jours de la tenue des assemblées.

XII Officiers

12. 1 Élections

Lors de chaque assemblée générale annuelle, commençant avec la première assemblée générale annuelle à être tenue, des Officiers sont élus et restent en fonction jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle. Ces officiers sont :

12.1.1 Le Président;

12.1.2 Le Secrétaire

Ces officiers doivent être des officiers de l'administrateur s'il est une personne morale, et les officiers seront élus par le vote des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale annuelle. On procède à des mises en nomination pour chaque fonction puis un vote séparé est pris pour chaque poste. Après chaque vote, la personne ayant obtenu le plus grand nombre de voix est élue à la fonction en question.

Ces élections sont tenues annuellement à la fin de chaque assemblée générale annuelle. S'il n'y a pas au moins un (1) officier présent à cette assemblée, alors les officiers sont élus au début de l'assemblée, tel que susdit.

La Déclarante agira comme seul officier jusqu'à la première assemblée générale annuelle des copropriétaires.

12.2 Qualifications

Les qualifications pour être officier sont les mêmes que pour la fonction d'administrateur. Une personne peut, en même temps, être officier et administrateur.

Les stipulations établies aux paragraphes 10,1,3, 10,1,4, 10,1,5, 10,1,6, 10,1,7, 10,1,8 et 10,1,9 ci-dessus s'appliqueront mutatis mutandis aux officiers.

12.3 Devoirs

12.3.1 Président

Le Président à toutes les assemblées des copropriétaires. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du Secrétaire, le président est aussi investi de ses pouvoirs et devoirs.

12.3.2 Secrétaire

Il doit assister à toutes les assemblées de copropriétaires et doit entrer, ou faire entrer dans les livres tenus à cette fin, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et fournir des copies de ces extraits, sur demande, à tout copropriétaire, créancier hypothécaire ou administrateur. Il est aussi responsable d'envoyer les avis d'assemblées. En cas d'absence ou d'incapacité d'agir du Président les pouvoirs et devoirs de ce dernier incombent au secrétaire.

12.3.3 Délégation

Lors de la tenue de toute assemblée des copropriétaires, la présidence de l'assemblée peut être déléguée à une personne familière avec la présidence d'assemblées sur recommandation du Président (ou de l'officier remplissant ses fonctions) et après un vote majoritaire des

copropriétaires présentes ou représentés à l'assemblée en question.

XIII Dépenses communes

13.1 Contribution aux dépenses communes

Chaque copropriétaire doit assumer sa part des dépenses communes, dans une proportion identique à la proportion attribuée à sa fraction, tel qu'établi à la Partie V des présentes.

13.2 Définition des dépenses communes

Les dépenses communes sont celles résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble, et plus particulièrement, les coûts de conservation, d'entretien et d'administration des parties limitées (sous réserve des exceptions prévues par ailleurs aux présentes) et les dépenses relatives à l'opération des services communs et sans limiter la généralité de ce qui précède, elles comprennent;

13.2.1 Entretien et réparation

L'entretien, le nettoyage, la réparation, le remplacement et l'opération des parties communes, des parties communes limitées et des aires de stationnement, incluant notamment de la neige, exception faite des dépenses afférentes aux parties communes limitées que des copropriétaires sont tenus d'entretenir en vertu des autres dispositions des présentes, le tout tel que plus amplement prévu par la présente Déclaration.

13.2.2 Services publics

Le coût de l'électricité et de tous les autres services publics achetés par l'administrateur pour l'usage des parties communes, des parties communes limitées et des aires de stationnement, ainsi que les autres dépenses imposées à l'administrateur en vertu des présentes ou par la Loi.

13.2.3 Salaire des employés

La rémunération payable aux employés considérés nécessaires à l'opération et à l'entretien de la propriété et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le salaire et/ou honoraire de tout gérant ou compagnie de gérance pour le projet.

13.2.4 Fournitures et équipements

Le coût des fournitures, de l'ameublement et de l'équipement pour l'usage des parties communes, des parties communes limitées et des espaces de stationnement incluant la réparation, le nettoyage, l'entretien et le remplacement de ceux-ci.

13.2.5 Services professionnels et primes

Le coût des services légaux, comptables et autres services professionnels considérés nécessaires par l'administrateur, les primes d'assurance mentionnées à la présente Déclaration et le coût de toute autre charge et obligation imposées par la Loi, la présente Déclaration ou toute décision des copropriétaires ou des administrateurs.

13.2.6 Coûts d'emprunt

Le coût des emprunts de deniers pour les objets et devoirs de l'administrateur et le remboursement, incluant capital et intérêts, des devoirs de l'administrateur, pourvu que tout emprunt ait été autorisé lorsque requis, selon les termes de la présente Déclaration.

13.2.7 Taxes foncières

Le paiement des taxes foncières (incluant les taxes d'améliorations locales) imposées contre toute la propriété jusqu'au fractionnement des taxes foncières sur chaque Unité.

13.3 Administration financière

13.3.1 Budget

L'administrateur, à moins que les copropriétaires détenant au moins soixante-quinze pour cent (75%) des voix en décide autrement lors de chaque assemblée générale annuelle des copropriétaires, soumet aux copropriétaires pour consultation le budget pour l'exercice financier suivant, et après l'approbation et l'adoption de ce budget par les copropriétaires à cette assemblée, l'administrateur doit ensuite envoyer à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui en a fait la demande, une copie dudit budget avec un avis identifiant le montant le montant imposé à chaque copropriétaire, à la fois sur une base annuelle et mensuelle, le tout en conformité avec la proportion dans laquelle chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses communes. Tel qu'établi à la partie V des présentes.

Le budget doit contenir au moins le budget courant comprend toutes les dépenses qui seront effectuées pendant l'exercice financier, une allocation raisonnable pour les imprévus et le fond de roulement mais ne comprend pas de dépense attribuable au compte de réserve à proprement parler. Le budget doit contenir au moins les deux postes suivants :

13.3.1.1 Opérations courantes

Le budget courant comprend toutes les dépenses qui seront effectuées pendant l'exercice financier, une allocation raisonnable pour les imprévus et les fonds de roulement, mais ne comprend pas les attribuables au fonds de réserve à proprement parler.

13.3.1.2 Fonds de réserve

Le budget comprend les fonds pour les items de réparation majeure qui se présentent moins fréquemment qu'annuellement et pour la réparation ou le remplacement requis à la suite de dommages, de dépréciation ou de désuétude. Ce fonds de réserve sera constitué par une charge additionnelle égale à cinq pour cent (5%) du montant des charges communes mensuelles déterminées et prélevées par les administrateurs de chacun des copropriétaires et ce jusqu'à la constitution d'un fonds minimum de Cinquante Mille Dollars (\$50,000.00) lequel devra être rétabli par suite de réduction par l'imposition d'une charge suffisante.

13.3.1.3 Condos-hôtels

Cependant si la totalité des copropriétaires a opté pour la destination de condos-hôtels dans le cadre du Village Rouissillon-Magog Orford, le budget préparé par le gérant dudit Village Rouissillon-Magog Orford fera office de budget pour les fins de la présente déclaration.

13.3.2 Paiement des quotes-parts par les copropriétaires

Chaque copropriétaire doit payer le montant mensuel de la quote-part annuelle imposée à son Unité et doit le payer par la suite le premier jour de chaque mois de la façon prévue par l'administrateur. A cet effet, chaque copropriétaire fait parvenir à l'administrateur une série de chèques postdatés ou d'autres effets de commerce de même nature et ce pour une année. Nonobstant le montant mensuel de la quote-part payable telle que ci-dessus prévues l'administrateur pourra exiger de tout premier acquéreur ou propriétaire un paiement forfaitaire équivalent à trois (3) mois de frais communs pour acquitter des frais imprévus payables dans un court terme alors que le fonds des opérations courantes n'auraient pas encore été suffisamment

constitué pour acquitter de telles dépenses.

En cas de défaut ou délai dans la préparation du budget annuel ou de l'envoi de l'avis de cotisation, les copropriétaires doivent continuer à payer leurs contributions mensuelles établies par le dernier budget alors en vigueur.

13.3.3 Budgets spéciaux

Si pendant la durée d'un exercice financier l'administrateur détermine que la cotisation annuelle est insuffisante, en raison d'un manque progressif de fonds pour les dépenses anticipées ou pour toute autre raison, l'administrateur prépare alors et fait parvenir à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui en fait la demande un budget provisoire révisé pour le reste de l'exercice financier et les contributions mensuelles ultérieures sont alors déterminées et devront être payées sur la base de ce budget révisé jusqu'à ce qu'une assemblée dûment constituée ait adopté ou amendé le budget révisé en question.

13.3.4 Budget projeté

Nonobstant les provisions ci avant mentionnées, l'administrateur aura le droit de préparer et de faire parvenir à chaque propriétaire et à chaque créancier hypothécaire qui en aura fait la demande, au moins trente (30) jours avant la fin de l'exercice financier, une copie du budget projeté pour l'exercice financier suivant, avec un avis identifiant le montant imposé à chaque copropriétaire, à la fois sur une base annuelle et manuelle, le tout conformément aux proportions établies pour chaque copropriétaire dans la Partie V des présentes relativement aux dépenses communes.

Sur réception du budget projeté, chaque copropriétaire devra payer à partir du premier jour de l'exercice financier, la mensualité de sa quote-part annuelle imposée sur son Unité et devra continuer ses paiements le premier jour de chaque mois de la façon prévue par l'administrateur, jusqu'à l'adoption de l'amendement définitif du budget, l'administrateur devra envoyer à chaque copropriétaire, et à chaque créancier hypothécaire qui en fera la demande, une copie dudit budget en conformité du paragraphe 13.3.1 avec un ajustement rétroactif au début de l'exercice financier, si nécessaire.

13.3.5 Disposition générale au sujet des recettes communes

13.3.5.1 Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la Gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, l'administrateur doit investir l'argent accumulé auprès d'une banque à charte, une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie, membre de l'Assurance Dépôt du Québec ou du Canada et en conformité avec les dispositions de l'article 981(0) du Code civil de la province de Québec. Les intérêts gagnés sur cet investissement doivent être conservés par l'administrateur et utilisés pour l'exploitation de la copropriété. Tous les autres investissements que l'administrateur voudrait faire doivent être approuvés par les copropriétaires.

13.3.5.2 Au moment de la vente de sa fraction, un propriétaire doit informer l'administrateur du nom, de l'adresse et du numéro de téléphone de l'acquéreur et de son créancier hypothécaire.

Au moment de la vente de sa fraction, un propriétaire n'a pas droit au remboursement de sa portion des argents du fonds de dépenses communes mais sa portion devient alors la propriété de l'acquéreur avec qui il lui incombe seul de procéder aux ajustements nécessaires. Nonobstant ce qui précède, l'ancien propriétaire demeure tenu au paiement de toutes ses dettes qui, à la date de cette aliénation, sont exigibles. L'ancien propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes payées par lui au moyen d'avances ou de paiements provisoires. Le nouveau propriétaire est par contre responsable de toute contribution en défaut au moment du transfert de propriété (sauf en ce qui a trait aux créanciers hypothécaires). Nonobstant toute autre disposition des présentes, l'ancien et le nouveau propriétaire (sauf en ce qui a trait aux créanciers

hypothécaires) demeurent conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de division ou de discussion, pour toutes les contributions impayées et en défaut au moment du transfert de propriété.

Les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles, et leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers, légataires, ou ayants droit d'un propriétaire peut être exigée.

Dans les dix(10) jours suivant une demande écrite à cet effet, l'administrateur doit fournir à un propriétaire ou un créancier hypothécaire ou ; a toute autre personne autorisée par écrit par l'un deux, un état de compte en date du premier jour du mois dans lequel la demande est faite, mais seulement en ce qui concerne la fraction dans laquelle ils ont un intérêt (ou à un intérêt (ou à un intérêt la personne ayant donné l'autorisation prévue ci-haut), lequel état de compte devant contenir les informations suivantes :

13.3.5.2.1 Toutes les contributions impayées ou payables à cette date, ainsi que les intérêts accrus sur celles-ci ;

13.3.5.2.2 Le montant des contributions mensuelles et la date à laquelle ces contributions sont exigibles ; et

13.3.5.2.3 Toutes autres contributions spéciales approuvées par les copropriétaires et non encore imposées dans un budget.

13.3.5.3 De façon générale, toutes les sommes provenant des copropriétaires et détenues par l'administrateur, excepté la petite caisse en mains et les fonds investis, doivent être conservés en dépôt dans une banque à charte, une institution bancaire, une caisse populaire ou une compagnie de fiducie aux conditions ci-haut mentionnées.

L'administrateur aura le droit d'exiger des frais de service pour chaque état de compte demandé par chaque copropriétaire.

13.3.6 Budget pour une période moindre qu'un (1) an.

Nonobstant les provisions contenues aux présentes, l'administrateur aura le droit de préparer un budget pour une période moindre qu'un (1) an s'il le juge à propos.

13.4 Droits des créanciers hypothécaires

En plus de tous les autres droits en faveur des créanciers hypothécaires de chaque Unité créés en vertu des actes de prêts, de la Loi ou de la présente Déclaration, et sans restriction quant à ceux-ci, les créanciers hypothécaires jouissent des droits additionnels suivants :

13.4.1 En cas de prise de possession d'une fraction par un créancier hypothécaire auquel un copropriétaire a spécifiquement cédé ses droits à la quote-part du fonds des charges communes afférentes à chaque fraction, alors cette quote-part du fonds des charges communes devient la propriété de ce créancier hypothécaire aussitôt que ce dernier devient légalement propriétaire de cette fraction (sujet aux droits de tout autre créancier hypothécaire prioritaire sur ladite fraction).

13.4.2 À la demande d'un créancier hypothécaire d'une fraction, l'administrateur doit fournir à ce créancier hypothécaire un état de compte indiquant toute somme ou redevance mensuelle, afférente à cette fraction, que ce propriétaire en défaut de payer depuis plus de trente (30) jours; de plus, sur demande écrite du financier hypothécaire d'une fraction, à ce créancier hypothécaire une copie de tout avis de défaut de payer toute somme ou redevance mensuelle afférente à la fraction ce créancier hypothécaire détient une hypothèque. L'administrateur aura le droit d'exiger des frais de service pour chaque état de compte demandé par chaque créancier hypothécaire.

13.5 Défaut de paiement des charges

13.5.1 Faire exécuter les paiements

L'administrateur doit prendre toutes les mesures nécessaires pour que chaque propriétaire paie promptement les charges impayées, les contributions mensuelles et de toutes les autres sommes dues en vertu des présentes ou de la Loi.

13.5.2 Charge garantie par privilège

Le paiement par chaque propriétaire des sommes qu'il doit à l'administrateur (incluant les dépenses communes, charges, frais, amendes, perception ou autrement) est garanti par un privilège sur sa fraction prenant rang immédiatement après la créance du vendeur. Ce privilège est conservé par l'enregistrement, avant l'expiration des soixante (60) jours qui suivent la date d'échéance de la dette, d'un avis ou d'un bordereau sous forme d'affidavit indiquant le montant de la réclamation et la désignation de la fraction qui fait l'objet du privilège. Ce privilège s'éteint faute par l'administrateur de poursuivre le copropriétaire dans les (3) mois de la date de l'enregistrement afin de lui faire noter l'action dans l'index aux immeubles.

Tout administrateur nommé en vertu du présent chapitre à qualité pour enregistrer ce privilège et en donner main levée.

13.5.3 Intérêts sur arrérages

Les arrérages des paiements requis en vertu de n'importe quelle disposition de la présente Déclaration porteront intérêt à un taux tel que déterminé l'administrateur de temps à autre ; et si aucun taux n'a été déterminé pour la période donnée alors il y aura intérêt à un taux équivalant au taux équivalant au taux de la Banque de Montréal exigerait, pendant la période desdits arrérages, à son meilleur client (prime rate), plus quatre pour cent (4%) l'an. L'administrateur pourra de plus fixer et imposer une pénalité forfaitaire additionnelle qu'il pourra de temps à autre déterminer par règlement.

13.5.4 Autre action légale

En plus des recours ou privilèges prévus par la Loi ou la présente Déclaration, si un propriétaire est en défaut de payer sa quote-part ou contribution pour une période de quinze (15) jours l'administrateur peut intenter des procédures légales pour contraindre le propriétaire à payer et ils peuvent ajouter à toutes sommes dues les frais d'action, incluant des honoraires extrajudiciaires raisonnables. Tout administrateur nommé en vertu de ces présentes à qualité, agissant seul, pour intenter les procédures légales prévues dans ce paragraphe 13.5.4

13.5.5 Responsabilité des créanciers hypothécaires quant aux arrérages

Lorsqu'un créancier hypothécaire a acquis la propriété, soit au moyen de l'exercice d'une clause dation en paiement ou, suite à une vente par Shérif, il ne sera pas tenu, ni son successeur, de payer les mensualités en retard de charges communes non payées par le copropriétaire.

La convention des actionnaires de Les Installations Communes du Centre Hôtelier Inc. Et la convention de gérance avec Gestion Financière Récréo- touristique Magog Inc. Et la convention des propriétaires ne seront pas opposable au Sherbrooke Trust, le tout à son gré.

XIV Assurance

14.1 Par l'administrateur

Sauf si son Unité est utilisé comme condo-hôtel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, où les assurances seront souscrites pour l'ensemble du Village Roussillon Magog-Orford, l'administrateur doit souscrire et maintenir en vigueur, jusqu'à

concurrence de montants raisonnables en regard des risques visés, les assurances suivantes, lesquelles assurances peuvent prévoir une franchise raisonnable, et ce au moyen d'une ou de plusieurs polices :

14.1.1 Assurance –incendie des parties communes

Une assurance contre le dommage par le feu et autres sinistres que les copropriétaires jugent raisonnables :

14.1.1.1 Assurant, pour leur pleine valeur de remplacement, sans déduction pour la dépréciation, toutes les parties communes et les parties communes limitées et

14.1.1.2 Assurant, pour leur pleine valeur de remplacement ou de reproduction ou leur valeur dite ``à neuf`` tous les biens meubles acquis par l'administrateur au nom des copropriétaires pour leur usage commun.

14.1.2 Assurance-incendie des parties exclusives

Une assurance contre le dommage par le feu et autres sinistres, pour leur valeur de remplacement, sans déduction pour la dépréciation, de même que tout autre assurance que l'administrateur jugera raisonnable, assurant les Unités, incluant toutes les améliorations faites par la déclarante conformément aux plans et spécifications, nonobstant le fait que ces améliorations puissent avoir été faites après l'enregistrement de la présente Déclaration, mais excluant les améliorations faites par un copropriétaire autre que la Déclarante.

14.1.3 Toutes ces polices d'assurance doivent assurer l'intérêt de l'administrateur et des copropriétaires, selon leurs intérêts respectifs, avec les clauses hypothécaires usuelles. Toutes ces polices d'assurance doivent de plus contenir en substance des stipulations prévoyant ;

14.1.3.1 La renonciation à la subrogation contre l'administrateur, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et fonctionnaires et contre les propriétaires ou tout membre de sa famille, sauf dans le cas de collision de véhicules, fraude, crime d'incendie volontaire ou actes criminels,

14.1.3.2 Que ces polices d'assurance ne peuvent être annulés ou substantiellement modifiés sans un avis écrit préalable d'au moins quarante (45) jours donné à chacun de l'administrateur et au créancier hypothécaire détenant au moins cinquante pour cent (50%)des prêts, en valeur,

14.1.3.3 La renonciation à toute défense basée sur la coassurance ou l'invalidité provenant de la conduite ou acte ou omission de tout assuré ou d'une infraction à une condition statutaire par l'administrateur ou l'un ou l'autre des copropriétaires et des tiers,

14.1.3.4 Que dans aucun cas la couverture d'assurance ne peut être en contribution avec une autre assurance qui pourrait souscrite directement par un copropriétaire ou par un créancier hypothécaire.

14.1.5 Assurance- responsabilité

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, où les assurances seront souscrites pour l'ensemble du Village Roussillon Magog-Orford, une assurance- responsabilité publique et dommages à la propriété assurant la responsabilité de l'administrateur et des copropriétaires dans les limites à être déterminées par les copropriétaires (mais pour un montant minimum de (1,000,000.00\$) et sans droit de subrogation contre l'administrateur, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et fonctionnaires et contre les copropriétaires ou tout membre de sa famille, sauf dans des cas de fraude, crime d'incendie volontaire ou actes criminels.

14.2 Dispositions générales

14.2.1 Évaluation avant renouvellement

A chaque intervalle de cinq (5) ans, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par soixante quinze pour cent (75%) des copropriétaires, l'administrateur doit obtenir une évaluation, émanant d'un évaluateur indépendant qualifié, du coût de remplacement complet de l'édifice, afin de déterminer le montant de l'assurance requis. La première évaluation requise en vertu de cette clause doit être obtenue pour l'année 1992/1993. Les frais de cette évaluation sont une dépense commune.

14.2.2 Réparation par l'assurance

L'administrateur devra souscrire à une police prévoyant que si après un sinistre l'édifice doit être réparé, alors les copropriétaires procéderont aux réparations, le tout conformément aux stipulations et conditions de la présente Déclaration.

14.2.3 Droit d'ajuster et de régler les réclamations

Dans tous les cas autres qu'un cas de réparation ou reconstruction, l'administrateur a le droit exclusif, en leur nom et comme agents des copropriétaires, d'ajuster toute perte et de régler toute réclamation relativement à une assurance souscrite par l'administrateur et de donner toute quittance requise. Toute personne ayant une réclamation, incluant notamment le propriétaire d'une unité endommagée, est liée par une telle transaction.

14.2.4 Les créanciers devront renoncer à l'indemnité

Nonobstant toute disposition à l'effet contraire contenue dans tout acte d'hypothèque affectant une Unité, les dispositions de la présente Déclaration ont préséance sur les dispositions de ces actes d'hypothèques. Conséquemment, aucune hypothèque ne peut affecter une unité à moins que le créancier hypothécaire ne convienne de renoncer à toute disposition contractuelle ou statuaire ayant pour effet d'accorder à ce créancier le droit de recevoir les produits d'une police d'assurance et conséquemment d'empêcher l'application des produits de toute assurance à la réparation de l'édifice, selon les dispositions de la Loi et de la présente Déclaration. Ce paragraphe 14.2.4 doit être interprété comme ne préjudiciant pas au droit d'un créancier d'exercer le droit d'un propriétaire à voter, ou à consentir à ce que l'édifice soit réparé, quant un vote est requis, si l'acte consentant des droits réels au créancier en question contient une disposition lui donnant ce droit, et, aussi, comme ne préjudiciant pas au droit d'un créancier de recevoir les produits d'une assurance si la propriété n'est pas réparée. Par l'enregistrement d'actes de prêt hypothécaire après l'enregistrement des présentes, les créanciers hypothécaires en question déclarent renoncer au droit de recevoir les produits d'assurance tel que susdit au présent paragraphe.

14.2.5 Certificats et polices

Un certificat d'assurance doit être émis aussitôt que possible à chaque copropriétaire, de même qu'à chaque créancier hypothécaire en ayant exprimé par écrit le désir. Une copie certifiée de la police principale ou maîtresse doit être émise aussitôt que possible au premier créancier hypothécaire en ayant exprimé par écrit le désir. Les certificats de renouvellement et les certificats de nouvelle police doivent être fournis à chaque copropriétaire et à chaque créancier hypothécaire ayant exprimé par écrit son désir de les recevoir, au plus tard vingt (20) jours avant l'expiration de toute police d'assurance en vigueur. La police maîtresse ou principale pour toute couverture d'assurance doit être conservée par l'administrateur dans leur bureau et être disponible pour consultation par les copropriétaires ou créanciers hypothécaires, après préavis raisonnable à l'administrateur à cet effet. Advenant que cette police maîtresse ou principale soit requise par le premier créancier hypothécaire détenant la majorité des hypothèques sur les Unités, alors ce créancier y aura droit et dans ce cas, les administrateurs ne garderont en leur possession qu'une copie certifiée de cette police seulement.

14.2.6 Amendement et annulation de polices

Aucun assuré autre que l'administrateur n'est autorisé à amender une police d'assurance souscrite par l'administrateur.

14.2.7 Avis de perte aux créanciers

L'administrateur doit déployer tous les efforts raisonnables afin de faire parvenir dans les dix (10) jours de toute perte à la suite d'un incendie ou autrement, un avis écrit aux créanciers hypothécaires ayant exprimé par écrit son de le recevoir, énonçant la nature et l'étendue estimée des dommages.

14.3 Déboursé des produits d'assurance

14.3.1 Fidéicommissaire d'assurance

L'administrateur dûment autorisé par l'assemblée des copropriétaires, conclura une entente avec tout premier créancier hypothécaire détenant au moins cinquante pour cent (50%) en valeur de toutes les premières hypothèques sur toutes les Unités nommant un fidéicommissaire d'assurances qui pourra être de fiducie, institution bancaire, notaire, ou comptable agréé, choisi par le créancier hypothécaire en question. Si aucun créancier hypothécaire ne détient au moins cinquante pour cent (50%) en valeur des premières hypothèques, alors le fidéicommissaire d'assurances doit être nommé par un vote majoritaire de tous les copropriétaires, chacun d'eux ayant un (1) vote pour la nomination du fidéicommissaire (mais le premier créancier hypothécaire de toute partie exclusive ayant le droit d'exercer le vote de tout copropriétaire de partie exclusive affectée par une hypothèque en sa faveur sans préséance). De même dans ce dernier cas, le fidéicommissaire devra aussi être une compagnie de fiducie habilitée à faire affaire dans la province de Québec, une institution bancaire, un notaire, ou un comptable agréé, laquelle entente, sans limiter la généralité de ce qui suit, devra prévoir les clauses ci-après énoncées ;

14.3.1.1 La réception par le fidéicommissaire désigné pour fins d'assurance, de tout produit d'assurance, incendie et autres périls et bouilloires;

14.3.1.2 La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément aux stipulations de la présente Déclaration;

14.3.1.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues par rapport aux parties communes et à chaque Unité endommagée;

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

14.3.1.5 La remise de tels produits à ceux autorisés à les recevoir en vertu de la présente Déclaration.

14.3.2 Au cas où l'administrateur serait incapable 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 fidéicommissaire.

14.3.3 Les frais, honoraires et déboursés découlant de l'exercice des fonctions confiées au fidéicommissaire seront payés par l'administrateur et continuera une dépense commune de la copropriété.

14.3.4 Dans le cas de liquidation, le fidéicommissaire pour fins d'assurance pou le bénéfice des

copropriétaires en proportion de leurs intérêts respectifs dans les diverses parties et devra les verser aux copropriétaires et/ou aux créanciers hypothécaires, s'il y a lieu, selon leurs droits, après que toutes les procédures nécessaires prévues au chapitre ``FIN DE LA COPROPRIÉTÉ auront été prises.

14.3.5 Dans le cas de réparation, sur réception des instructions de l'administrateur, à cet effet, l'assureur doit payer le produit des assurances au fidéicommissaire d'assurances, tel que plus haut prévu, et alors l'administrateur pourra procéder à la reconstruction et aux réparations des dommages qui auront occasionnés. Lesdites constructions et réparations devront être effectuées avec les mêmes soins, qualité de main-d'œuvre et matériaux qui existaient avant les dommages, sauf pour telles modifications que l'administrateur peut juger appropriées. Le fidéicommissaire d'assurance doit déboursier les fonds aux ou au nom de l'administrateur au moyen d'un ou plusieurs déboursés, à la discrétion du fidéicommissaire d'assurances, à mesure que le travail de réparation ou reconstruction progresse, à la satisfaction du fidéicommissaire d'assurances, de l'administrateur, et des créanciers hypothécaires.

14.4 Assurance par les copropriétaires

14.4.1 Devoir du copropriétaire d'assurer

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, où ces assurances seront souscrites pour l'ensemble du Village Roussillon Magog-Orford, chaque propriétaire est seul responsable de souscrire et de maintenir sa propre assurance pour toutes les additions et améliorations effectuées par lui à son Unité et pour toutes les fournitures, fixtures, équipements, décorations, propriété personnelle et meubles contenus dans son Unité et sa propriété personnelle et ses meubles se trouvant ailleurs dans sa propriété (incluant notamment par extension l'espace de rangement dont il a la jouissance), laquelle police ou lesquelles polices d'assurance devant contenir la renonciation à la subrogation contre l'administrateur, les officiers, le gérant, leurs agents, employés et fonctionnaires et contre les autres copropriétaires et membres de leur famille.

14.4.2 Assurance-responsabilité

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, où ces assurances seront souscrites pour l'assemblée du Village Roussillon Magog-Orford, chaque propriétaire est responsable de souscrire et de maintenir sa propre assurance-responsabilité publique, couvrant toute responsabilité du copropriétaire jusqu'à l'étendue non couverte par une police d'assurance-responsabilité publique et dommage à la propriété souscrite par les administrateurs, pour un minimum de un million de dollars (1,000,000\$).

14.4.3 Aucune autre obligation

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, aucun propriétaire ne peut souscrire ou maintenir une assurance sur son Unité autrement que conformément aux dispositions de cette Partie XIV, sans le consentement préalable écrit de l'administrateur, qui ne peut être refusé sans motif raisonnable.

XV Indemnisation Réciproque

15.1 Par les copropriétaires

Sauf si son Unité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, chaque propriétaire doit indemniser et tenir quitte de toute responsabilité l'administrateur et les autres copropriétaires pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre, que l'administrateur ou autres copropriétaires peuvent souffrir ou

encourir, résultant de ou causé par tout acte ou omission du copropriétaire en question, sa famille ou tout membre de celle-ci, par tous autres utilisateurs ou occupants de sa partie exclusive ou par tout invité ou visiteur de ce copropriétaire ou utilisateur, relativement aux parties communes et/ou aux parties communes limitées et/ou à toutes les autres Unités, sauf en ce qui a trait à toute perte, coût, dommage, blessure ou autre causé par un assuré (tel que défini dans une police d'assurance) et pour lequel cas l'administrateur est assuré.

Toutes les sommes d'argent devant être payées par un copropriétaire à l'administrateur conformément à ce paragraphe 15.1 doivent inclure les coûts légaux ou de perception encourus par les administrateurs afin de percevoir ces sommes, lesquelles porteront intérêt au taux fixé de temps à autre par l'administrateur à compter de leur date d'exigibilité, calculé et payable mensuellement à terme échu.

15.2 Par l'administrateur

Sauf si son Utilité est utilisée comme condo-hotel et qu'il en a confié la gérance au gérant du Village Roussillon Magog-Orford, l'administrateur doit indemniser et tenir quitte de toute responsabilité les copropriétaires de toutes les Unités pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre que chaque copropriétaire pourrait souffrir ou encourir ou qui pourrait être soufferts ou encourus par sa famille ou tout membre de celle-ci, par tout autre utilisateur ou occupant de son Unité ou par tout invité ou visiteur de ce copropriétaire, utilisateur ou occupant, résultant de ou causé par la négligence, le méfait, ou l'omission de l'administrateur, des officiers, du gérant, de leurs agents, employés, fonctionnaires ou contractants indépendants ou contre tout dommage causé à une Unité résultant substantiellement de la réparation ou de l'entretien par l'administrateur des parties communes; Toutefois, nonobstant toute autre disposition du présent article 15.2, chaque copropriétaire s'engage à ne pas faire de réclamation que jusqu'à concurrence des produits d'assurance reçus de l'assureur en responsabilité publique et en dommage à la propriété de l'administrateur dans le cas de telle perte, coût, dommage, blessure ou autre.

XVI Perte ou dommage

16.1 Obtention de soumission

Dans le cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, L'administrateur et l'assureur doivent le plus rapidement possible obtenir d'au moins deux (2) entrepreneurs des soumissions fixant le prix d'une reconstruction complète. La destruction totale ou partielle de l'édifice dans cette Partie XVI signifie la destruction totale ou partielle de l'édifice sans prendre en considération toutes les additions ou améliorations faites par l'un ou l'autre des copropriétaires à leurs unités respectives.

16.2 Procédures et définitions. Sujet : perte et destruction totale ou partielle

Pour les fins de cette Déclaration et de l'administration de l'édifice, le mot : « sinistre » utilisé dans le paragraphe 4 de l'article 442 (f) du code civil de la Province de Québec signifie sinistre lorsque le coût de reconstruction ou de réparation excède vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant ce sinistre. Conséquemment, le paragraphe 4 de l'article 442(f) du code civil de la Province de Québec ne s'applique pas lorsque la reconstruction ou la réparation dans le cas de sinistre coûte moins que vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur du projet avant ce sinistre.

Pour les fins de cette Déclaration et pour l'administration de l'édifice, les mots "destruction totale ou partielle" utilisée à l'article 442 (m) du code civil de la Province de Québec signifient une "destruction totale ou partielle" lorsque le coût de la réparation ou reconstruction excède vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant le sinistre. Conséquemment, l'article 442 (m) ou code civil de la Province de Québec ne s'applique pas lorsque la destruction totale ou partielle du projet coûte moins que vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant le sinistre. Si une destruction totale ou partielle du projet survient et que le coût de réparation ou

de reconstruction est moins que vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur du projet avant le sinistre, alors l'administrateur doit donner instruction à l'assureur de payer les produits d'assurance, au fiduciaire d'assurances, qui détient alors ces fonds en fidéicommiss, et l'administrateur doit procéder à la reconstruction ou la réparation de l'édifice conformément à la Partie XIV sur l'assurance de la présente Déclaration, le tout sans nécessité de vote par les copropriétaires.

Dans le cas où il y a destruction totale ou partielle du projet et que le coût de réparation et reconstruction excède vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur totale du projet avant le sinistre, alors l'administrateur doit convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les trente (30) jours de l'obtention de la dernière des deux soumissions requises en vertu 16.1, mais au plus quarante-cinq (45) jours de la survenance du sinistre, aux fins de décider si oui ou non l'on doit procéder à la reconstruction.

XVII Fin de la Copropriété

17.1 Fin de la copropriété dans le cas de la destruction totale ou partielle

Dans le cas de destruction totale ou partielle du projet (``destruction totale ou partielle`` signifiant destruction totale ou partielle signifiant destruction totale ou partielle lorsque le coût de réparation ou reconstruction excède vingt-cinq (25%) de la valeur totale du projet avant le sinistre, le tout tel que plus amplement expliqué dans la Partie XVI relative à la perte ou dommage), si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les quatre-vingt-dix (90) jours, ou si une décision de ne pas construire est prise quand une décision de reconstruire ou non doit être prise, alors l'administrateur a le droit d'enregistrer un avis à l'effet que les droits découlant de la copropriété sont éteints, et alors les droits de copropriété sont liquidés par la distribution aux créanciers hypothécaires et aux copropriétaires, selon leurs intérêts respectifs, des produits nets de la vente et des produits d'assurances souscrites par l'administrateur ainsi que tout montant dans le compte de réserve, le tout dans la proportion de la valeur de leurs fractions respectives, moins tout montant dû à l'administrateur, le tout conformément aux règles énoncées au paragraphe 17.3 ci-après.

17.2 Fin de la copropriété par consentement unanime

La copropriété de l'immeuble établie par cette Déclaration peut également être terminée au moyen d'un avis écrit qui doit être signé par tous les copropriétaires et accompagné du consentement de tous les détenteurs de privilèges ou d'hypothèques enregistrés contre toutes et chacune des parties de l'immeuble. Cet avis est enregistré au bureau d'enregistrement de la même façon qu'une déclaration de copropriété.

17.3 Entente avec l'administrateur sur la fin de la copropriété

Si la copropriété dans l'immeuble doit être terminée, alors chaque propriétaire doit, pour ce qui est de son intérêt distinct, être partie à une entente avec l'administrateur et dont les dispositions lient et obligent chaque propriétaire et l'administrateur doit alors gérer cet intérêt selon les dispositions de l'entente de la façon que la nature de cet intérêt et le contexte de l'entente le permettent ou l'exigent.

17.4 Règles applicables à la fin de la copropriété

Les règles relatives à la répartition judiciaire et à la licitation de la propriété commune s'appliquent à la liquidation des droits de copropriété à compter de la date d'enregistrement de l'avis mentionné dans l'un des paragraphes précédant immédiatement ou à compter des dates de l'expiration du délai mentionné au paragraphe 17.1 de cette section.

17.5 Expropriation

Dans le cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble, l'indemnité pour toutes les parties

communes devra être négociée et établie par l'administrateur dûment autorisé à cette fin par l'assemblée des copropriétaires et l'indemnité pour les unités devra être négociée et établie par chaque copropriétaire individuellement, que des procédures judiciaires soient nécessaires ou non.

L'avis d'expropriation sera donné par l'administrateur aux créanciers hypothèques dans un délai de dix (10) jours à compter de la réception de l'avis d'expropriation.

XVIII Matières Générales

18.1 Droits d'accès

18.1.1 Par l'administrateur ou assureurs après avis

L'administrateur ou tout assureur de la propriété ou de toute partie de celle-ci, leurs agents respectifs ou toute autre personne autorisée par un écrit à cet effet émanant de l'administrateur a droit d'accès dans toute Unité ou toute portion des parties communes, que ce soit ou non une partie commune limitée, et ce en tout temps raisonnable et, sauf en cas d'urgence, après en avoir donné un avis raisonnable aux personnes concernées, afin de faire des inspections, des ajustements en cas de pertes, d'effectuer des réparations, de corriger toute situation allant à l'encontre des dispositions de toute police d'assurance, remédier à toute situation qui pourrait résulter en un hommage à la propriété ou remplir tout devoir imposé à l'administrateur.

18.1.2 Droits d'accès sans responsabilité

Les droits conférés par les présentes à l'administrateur, leurs mandataires ou à tout assureur ou ses mandataires n'imposent aucune responsabilité que ce soit pour le soin et la surveillance de toute Unité sauf ce qui est spécifiquement prévu dans cette Déclaration, s'il en est.

18.2 Conformité à la Déclaration et aux règlements

Tous les copropriétaires, les locataires et résidents des unités, leurs familles, employés, visiteurs et invités sont sujets à et doivent se conformer aux dispositions de la Loi, de la présente Déclaration et de tous les règlements adoptés par les copropriétaires et/ou administrateur.

L'achat d'une Unité ou la signature d'un bail ou l'occupation d'une unité constituent ipso facto une acceptation expresse des dispositions de la Loi, de la présente Déclaration et desdits règlements comme si ces dispositions étaient écrites et stipulées au long dans tout et chaque acte d'achat ou bail ou convention d'occupation.

Aucun des droits, ni aucune des obligations des copropriétaires créés aux termes des présentes, ou par règlement, ne doit être altéré en aucune manière que ce soit par empêtement dû à l'établissement ou au changement de structure.

18.3 Invalidité des dispositions spécifiques

Chacune des dispositions de la présente Déclaration est présumée indépendante et divisible et l'invalidité ou l'impossibilité de faire respecter en tout ou en partie une ou plusieurs des dispositions de la présente Déclaration ne doit pas être considérée comme affectant de quelque façon que ce soit la validité, la mise en vigueur ou l'effet du reste de la présente Déclaration ; en de tels cas, toutes les autres dispositions de cette Déclaration continuent alors d'être en vigueur et d'avoir leur plein effet comme si cette disposition invalide ne faisait pas partie des présentes.

18.4 Aucune renonciation

Le défaut de prendre toute action pour faire respecter une disposition prévue par la Loi, la présente Déclaration, ou tout règlement adopté sous son empire, indépendamment du nombre de violations

qui pourraient survenir, ne constitue d'aucune façon une renonciation au droit de prendre action par la suite ni n'est présumé abroger ou renoncer à cette disposition.

18.5 Résolution et conflit de dispositions

Les dispositions de la présente Déclaration auront préséance et priorité sur toute autre texte de loi, règlement ou règle, et les diverses conventions sous seing privés liant les parties dans le cadre du Village Roussillon Magog-Orford.

Advenant que l'une ou plusieurs des dispositions de la présente Déclaration soient jugées invalides par l'un des tribunaux de la Province de Québec, les dispositions restantes demeureront toutefois valides, en vigueur et avec plein effet.

18.6 Interprétation

18.6.1 Pour les fins de la présente Déclaration, lorsque le singulier est employé, il inclura le pluriel ou vice versa ; le genre masculin comprendra le genre féminin ou vice versa et les mots référant à une personne inclueront les compagnies, les corporations, les associations et tout groupe de personnes ou vice versa.

18.6.2 Une fraction tel que définie à l'article 441(b) du Code civil consiste en une unité ainsi que l'intérêt dans les parties communes attribué à cette Unité.

18.6.3 Le projet tel que mentionné aux présentes signifie l'ensemble de tous les édifices et bâtisses érigés sur l'immeuble.

18.7 Propriété finie et terminée

18.7.1 Il ne doit y avoir aucun empêchement ou obstruction à l'encontre de la finition et de la terminaison par la Déclarante des Unités et communes, conformément à leurs plans et spécifications, ni à la vente, par la Déclarante des Unités. Jusqu'à toutes les Unités soient finies, complétées et vendues, la Déclarante peut utiliser les Unités invendues et les parties communes pour faciliter toute finition et vente incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, le maintien de bureaux de vente, la visite de la propriété, la mise en place de bureaux et d'annonces, et tout ce qui peut être fait sans porter atteinte aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

18.7.2 La Déclarante peut, en tout temps raisonnable, utiliser les parties communes et aura accès raisonnable dans les Unités vendues par elle afin de terminer et finir l'édifice et effectuer tous travaux qu'elle est requise de faire.

18.8 Servitude par destination légalisant Les vues

La déclarante par les présentes crée et constitue, par destination de bon père de famille et à titre de propriétaire, une servitude de bon droit de vue afin de légaliser toutes les vues illégales pouvant exister entre les Unités décrites aux présentes et entre les parties communes décrites aux présentes.

18.9 Parties communes additionnelles

Advenant que l'administrateur acquière tout immeuble additionnel pour et au nom des copropriétaires, lequel immeuble devant être utilisé comme partie commune, alors cet immeuble fera partie des parties communes tel que mentionné dans la présente Déclaration et sera régi et traité selon les dispositions du Code civil relatives aux parties communes et par tous les termes, clauses et conditions de la présente Déclaration relativement aux parties communes.

18.10 Aliénation partielle des parties communes

Advenant que l'administrateur dispose d'une partie des parties communes en vertu des dispositions du paragraphe 11.5 ci-avant, la partie des parties communes ainsi disposée sera ipso facto libre et claire de toutes charges, privilèges et hypothèques quelconques.

18.11 Langue des communications

Tous les avis et toutes les communications par l'administrateur aux copropriétaires sont en français et peuvent être adressés dans les deux langues, anglais et français aux copropriétaires qui ont indiqué telle préférence par avis écrit à cet effet à l'administrateur. Les copropriétaires peuvent communiquer avec l'administrateur et officiers en français ou en anglais, à leur choix.

XIX Intervention de la créancière hypothécaire

Aux Présentes Intervient

Sherbrooke Trust, société de Fiducie, légalement constituée, ayant son siège social à Sherbrooke, Province de Québec et une succursale située au 2727 ouest, rue King, Sherbrooke, ici agissant aux présentes et représentée par Pierre Ratté, directeur et Gilles Vachon, vice-président et directeur officiers dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration, tenue le 18 juillet 1988 dont copie est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signé pour identification par le mandataire de l'intervenante.

Ci-après appelée : "L'intervenante"

L'INTERVENANTE déclare être créancier hypothécaire sur toutes les fractions mentionnées à la présente déclaration. Par ces présentes, l'Intervenante reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et s'en déclare satisfaite et elle consent à son enregistrement contre les immeubles ci-dessus décrits, et l'Intervenante donne avis à la Déclarante et au(x) administrateur(s) qu'elle est créancier sur toutes les fractions mentionnées à la présente déclaration et exige d'être avisée de tout sinistre pouvant affecter ledit immeuble.

Elle entend par ailleurs se prévaloir de tous ses droits notamment en ce qui concerne l'assistance aux assemblées et les droits de vote dûment transférés en sa faveur aux termes des dits actes de prêt.

DONT ACTE, à Lachine, sous le numéro TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-CINQ (3245) des Minutes du Notaire.

LECTURE FAITE, les parties ont signé en présence du Notaire soussignée, comme suit :

2439-6145 QUÉBEC INC., ici représenté par -Monsieur Normand Beauchamp, son président signe à Lachine, ce dix-sept novembre Mil neuf cent quatre-vingt-huit (1988).

Signature

2439-6145 Québec Inc.

par :Normand Beauchamp

Les représentants du Sherbrooke Trust signent à Sherbrooke ce dix-sept novembre, Mil neuf cent quatre-vingt-huit (1988)

Sherbrooke Trust

Signature

par : Pierre Ratté

Signature

par : Gilles Vachon

Signature

Me Sylvie Beauchamp, notaire

COPIE CONFORME À LA MINUTE DEMEURÉE À MON ÉTUDE