



DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Les Villas Inverness
1 rue Inverness, Lac Brome,
Québec, J0E1R0

Téléphone : (450) 243-1274
Télécopie : (450) 243-1516

www.villasinverness.com
administrateurs@villasinverness.com
gerance@villasinverness.com

Édition : Jean-Martin.Verreault@villasinverness.com

L'AN DEUX MILLE DEUX

Le vingt décembre.

DEVANT Me ANDRE ROBITAILLE, notaire à Bromont, Province de Québec.

COMPARAISSENT:

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES VILLAS INVERNESS, syndicat de copropriété fusionné, en vertu de la déclaration de copropriété modifiée, reçue devant Me André Robitaille, notaire, le 12 août 2000, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 16 août 2000, sous le numéro 196724, ayant son principal établissement au 1, Inverness, Ville de lac Brome, JOE 1V0, représentée par Monsieur Gilles Felton, président, et Monsieur Yvan St-Onge, secrétaire, mandataires dûment autorisés en vertu d'une résolution adoptée lors d'une assemblée générale spéciale du Syndicat des copropriétaires, tenue le 26 octobre 2002, laquelle a été approuvée par la majorité en nombre des copropriétaires représentant 83% des votes de l'ensemble des copropriétaires, le tout conformément à l'article 1097 du Code Civil, copie de cette résolution demeurant annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par les représentants en présence du notaire soussigné.

Ci-après appelée "LE SYNDICAT"

ET:

CONSTRUCTION BRUNO ROBERT INC, corporation légalement constituée suivant la Partie 1A de la Loi sur les compagnies, ayant son siège social au 74, Bondville, Lac Brome, province de Québec, JOE 1V0; représentée par Bruno Robert, son président, mandataire dûment autorisé par résolution de son conseil d'administration en date du 5 décembre 2002, copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après appelée "LE PROPRIÉTAIRE"

et ci-après appelés ensemble "LE DÉCLARANT"

LESQUELS POUR EN VENIR À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE CI-APRÈS, ET A LA MODIFICATION DES DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ DIVISES ANTÉRIEURES, CI-APRÈS MENTIONNÉES, DÉCLARENT CE QUI SUIT:

PREMIÈRE PARTIE

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE

DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

1° Aux termes d'un acte de vente reçu par Me André Robitaille , notaire, le 4 mai 2002, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome , le 6 mai 2002 , sous le numéro 201811 , le Syndicat a cédé au propriétaire, un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF (1630 et 1639), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome, afin d'y construire huit (8) nouvelles unités de copropriété divise, qui viendront s'ajouter aux cent trois (103) unités existantes, composant l'ensemble d'un complexe de copropriété divise, connu et désigné sous le nom de LES VILLAS INVERNESS, dans la Ville de Lac Brome;

2° Les huit (8) nouvelles unités de copropriété divise ont été construites et sont réparties en deux ensembles de quatre unités portant les numéros civiques 82, 84, 86 et 88 de la rue Inverness, ainsi que les numéros civiques 518-1, 518-2, 518-3 et 518-4 du chemin Bondville, en la Ville de Lac Brome.

3° Les lots MILLE SIX CENT TRENTE ET MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF (1630 et 1639), cadastre du Canton de Brome, ci-haut mentionnés, ont fait l'objet d'une subdivision, pour fins de la présente déclaration de copropriété, selon les plans préparés par Jacques Bonneau, arpenteur-géomètre, le 7 novembre 2002, sous les numéros 11,730 et 11,731 de ses minutes, lequel plan a dûment été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 19 décembre 2002, pour former les lots numéros UN, DEUX, TROIS, QUATRE ET CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE (1630-1, 1630-2, 1630-3, 1630-4 et 1630-5) ainsi que les lots numéros UN, DEUX, TROIS, QUATRE ET CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF (1639-1, 1639-2, 1639-3, 1639-4 et 1639-5) du cadastre du Canton de Brome, lesquels sont plus amplement décrits à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ci-après, et les fiches immobilières relativement auxdits lots, ont été établies conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*;

4° Que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tous droits réels, sauf et excepté les hypothèques ci-après mentionnées à la section 9.3 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ et les autres droits réels ci-après mentionnés à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS;

5° Que l'immeuble décrit ci-dessus étant un immeuble neuf ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location;

6° Qu'aucune vue, surplomb, égouttement d'une partie privative sur une autre partie privative de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne seront considérés illégaux, le propriétaire établissant par les présentes, toutes les servitudes

nécessaires à leur maintien, en vertu de l'article 1183 du Code Civil du Québec, le tout conformément au plan de subdivision ci-haut mentionné.

7° Que la construction des huit (8) nouvelles unités de copropriété divisées étant terminée, il est maintenant de l'intention du propriétaire de procéder à la création de huit (8) nouvelles fractions de copropriété divisée, afin que celles-ci puissent à leur tour être intégrées, et ajoutées aux cent trois (103) fractions existantes, le tout, du consentement et avec la collaboration du Syndicat, afin de créer un nouvel ensemble de copropriété divisée, qui sera dorénavant constitué de cent onze (111) fractions, dont tous les propriétaires jouiront des mêmes droits et obligations, à l'intérieur du complexe de copropriété divisée connu sous le nom de LES VILLAS INVERNESS, en la Ville de Lac Brome.

DÉFINITIONS

Dans la présente déclaration, les termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent au chapitre troisième du titre troisième du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divisée d'un immeuble. Ainsi, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant:

- Fraction:** Comprend une partie privative (incluant à titre accessoire certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint) et une quote-part des parties communes;
- Balcon:** Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement

d'une partie privative;

Famille du copropriétaire: Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit sans égard au sexe ou à l'état civil des personnes constituant la famille du copropriétaire;

Immeuble: Immeuble ci-haut mentionné à l'article 1 comprenant le terrain et la construction;

Patio: Espace de terrain tenant lieu de balcon au bénéfice des parties privatives situées au rez-de-chaussée;

Syndicat: Collectivité des copropriétaires constituant une personne morale.

ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE 1: ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

Le propriétaire assujettit par les présentes l'immeuble ci-haut, étant les lots MILLE SIX CENT TRENTE ET MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF (1630 et 1639), du cadastre du Canton de Brome, aux dispositions des articles 1038 et ss du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divisé d'un immeuble et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété, afin qu'il soit intégré à l'ensemble de copropriété divisé connu sous le nom de LES VILLAS INVERNESS, tel que ci-après décrit.

La présente déclaration de copropriété prend effet dès sa publication au bureau de la publicité des droits et lie tous les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription.

Les modifications apportées à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ et à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription. Celles apportées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du syndicat dans le registre de la copropriété.

Quant aux locataires et aux occupants d'une partie privative, le RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et les modifications qui peuvent lui être apportées par la suite, leur sont opposables dès qu'un exemplaire leur est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.

CHAPITRE 2: RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT

Conformément à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ci-après, le présent immeuble est composé de huit (8) parties privatives d'habitation. Il comprend huit (8) espaces de stationnement extérieurs.

2.1 PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment:

1° les droits conférés au copropriétaire de la partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que les balcons, patios, et autres biens tels que ci-après stipulé;

2° le droit conféré au copropriétaire de la partie privative donnée, à la jouissance exclusive d'un stationnement, tel qu'attribué conformément à l'article 13 ci-après.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Chacune des parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS est bornée comme suit:

1° HORIZONTALEMENT

La limite inférieure de chaque partie privative est constituée par le recouvrement de plancher, ce dernier étant partie privative, alors que le plancher de béton, est partie commune.

La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par le recouvrement du placoplâtre (gyproc), tel recouvrement constitué de peinture ou de tapisserie étant partie privative, alors que le placoplâtre (gyproc), est partie commune.

2° VERTICALEMENT

Les bornes verticales sont constituées par le recouvrement du

placoplâtre (gyproc) tel recouvrement constitué de peinture ou autre matériau étant partie privative, alors que le placoplâtre (gyproc) est partie commune.

Aux fenêtres et portes, les bornes sont constituées par la surface intérieure des portes et des fenêtres, ces derniers éléments étant eux-mêmes parties communes, sauf les portes et fenêtres intérieures de chaque partie privative.

Tout copropriétaire pourra, afin d'accrocher cadres, peintures, miroirs, et autres articles de décoration aux murs, appliquer les ancrages nécessaires dans la couche de placoplâtre, à la condition de ne pas excéder celle-ci.

2.2 PARTIES COMMUNES

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

1° le sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins ou terrasses, espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout;

2° les fondations; la toiture; les murs extérieurs; les passages, escaliers, le gros oeuvre; les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative; les fenêtres, etc.;

3° les stationnements, balcons, patios, etc.;

4° les systèmes: d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives; tous les effets mobiliers servant à l'usage commun, etc.

Nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant et tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives; l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative.

SONT ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES:

1° le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;

2° le droit de construire et d'aménager des équipements ou bâtiments nouveaux sur toute partie commune;

3° le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;

4° le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

La quote-part des parties communes d'une fraction et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément de la partie privative, d'une aliénation ni d'une action en partage.

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

2.3.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION

Ces parties communes sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives, mais doivent par leur nature être destinées à la jouissance exclusive des

copropriétaires considérés individuellement et comprennent:

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

2° les portes d'entrée de chacune des parties privatives;

3° les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives;

4° les espaces de stationnement, à l'exception toutefois des espaces de stationnement réservés aux visiteurs, lesquels sont situés à l'endroit déterminé par le déclarant ou, à défaut, par le syndicat.

2.3.2 ATTRIBUTION

Les espaces de stationnement sont attribués comme suit:

Espaces de stationnement

Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive d'un espace de stationnement extérieur, à un endroit à être déterminé par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions.

Quant aux espaces de stationnement excédentaires, ils seront attribués par le Syndicat, aux conditions déterminées par le règlement de l'immeuble. Ce droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement est par la suite, cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement.

Toutes attributions et toutes cessions doivent être notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrites au registre de la copropriété.

Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des espaces de stationnement déterminées ci-après dans le RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

2.4 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT

Le patrimoine du syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété comprend notamment:

1° tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le propriétaire pour exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat pour le bénéfice de la copropriété;

2° toutes sommes d'argent perçues par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;

3° le fonds de prévoyance;

4° le registre de la copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, l'attribution des espaces de stationnement et des cases de rangement conformément à l'article 13 ci-haut, aux règlements de l'immeuble, ainsi que toutes modifications à cet égard, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les nom et adresse des mandataires; les suspensions et les réductions des droits de vote, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des

réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, les règlements adoptés par le syndicat, le registre comprend également le plan et la description des espaces de stationnement et des cases de rangement et les états financiers du syndicat;

5° tous les livres, registres, rapports, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;

6° tout immeuble acquis par le syndicat à moins de disposition contraire du titre d'acquisition.

CHAPITRE 3: DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exercice d'un commerce ou d'une profession, même libérale. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. Chacune des parties communes est utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus au CHAPITRE 2, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire et de sa famille dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Les cases de rangement réservées à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinées à l'entreposage des effets de ce copropriétaire et ceux de sa famille.

Les espaces de stationnement destinés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur en bon état de marche.

Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE 4: DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE, DE LA QUOTE-PART DES CHARGES, DU NOMBRE DE VOIX ET DE LA QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES À CHAQUE FRACTION

4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE

La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction. En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

La valeur relative de chaque fraction est déterminée au tableau reproduit à l'état descriptif des fractions.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

4.2.1 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau ci-après.

4.2.2 CHARGES COMMUNES RÉSULTANT DE L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Malgré ce qui précède, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint.

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

DEUXIÈME PARTIE

MODIFICATIONS DES DÉCLARATIONS

DE COPROPRIÉTÉ ANTÉRIEURES

Suite aux déclarations ci-haut, le Syndicat déclare qu'il modifie par les présentes, la déclaration de copropriété établissant la fusion des onze syndicats de copropriété divise antérieurs, aux termes d'un acte de déclaration à cet effet, reçue devant le notaire soussigné, le 12 août 2000, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 16 août 2000, sous le numéro 196724.

La déclaration de fusion ci-haut modifiait elle-même, les déclarations de copropriété antérieures suivantes:

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 26 février 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 29 février 1988, sous le numéro **156014**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 26 février 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 29 février 1988, sous le numéro **156013**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 10 mars 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 11 mars 1988, sous le numéro **156135**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 28 mars 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 29 mars 1988, sous le numéro **156368**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 4 mai 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 5 mai 1988, sous le numéro **156873**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 29 mars 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 29 mars 1988, sous le numéro **156367**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 31 août 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 1er septembre 1988, sous le numéro **158564**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 1er décembre 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 2 décembre 1988, sous le numéro **159915**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 11 juillet 1989, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 12 juillet 1989, sous le numéro **162352**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 12 octobre 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 12 octobre 1988, sous le numéro **159155**.

Déclaration de copropriété par Développement Inverness Inc., reçue devant Me Pierre-Marie Dion, notaire, le 5 janvier 1989, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, le 6 janvier 1989, sous le numéro **160361**.

Pour fins de publication, avis est par les présentes donné à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, que les déclarations de copropriété modifiées par les présentes, sont toutes celles ci-haut mentionnées.

PAR LES PRÉSENTES, LE DÉCLARANT, EN VERTU DES ARTICLES 1059 ET 1097 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC, MODIFIE, AINSI QU'IL S'UIT, LES DISPOSITIONS DES ACTES CONSTITUTIFS, ET DES ÉTATS DESCRIPTIFS, DES FRACTIONS CONTENUES AUX DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ CI-HAUT, AFIN DE RÉPARTIR L'ENSEMBLE DES PARTIES COMMUNES ENTRE LES CENT ONZE (111) FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ DIVISE, COMPOSANT MAINTENANT LES VILLAS INVERNESS, ÉTANT LES CENT TROIS (103) FRACTIONS ANTÉRIEURES, AUXQUELLES S'AJOUTENT ET S'INTÈGRENT LES HUIT (8) NOUVELLES FRACTIONS CRÉÉES PAR LES PRÉSENTES.

Le déclarant aux présentes déclarent en outre, que la présente déclaration constitue une opération d'intérêt commun à la collectivité des copropriétaires des Villas Inverness, au sens de l'article 1039 du Code Civil du Québec, permettant que toutes les parties communes soient réunies sous une seule et même unité de gestion, et qu'elles soient gérées dans leur totalité, conformément aux dispositions du Code Civil du Québec, portant sur la copropriété divise.

ASSUJETTISSEMENT A LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES VILLAS INVERNESS, syndicat fusionné, et CONSTRUCTION BRUNO ROBERT INC., propriétaire des unités nouvellement assujetties à la copropriété divise, **établissent par les présentes, que tous les immeubles ci-après décrits**, faisant partie de l'ensemble immobilier connu sous le nom des Villas Inverness, tant les parties privatives et les parties communes ayant déjà fait l'objet des déclarations de copropriété ci-haut mentionnées, ainsi que les

nouvelles unités ci-haut assujetties à la copropriété divise, **seront régis par les dispositions du Code Civil du Québec ayant trait à la copropriété divise**, le tout conformément aux articles 1038 et ss du Code Civil du Québec.

INTERPRÉTATION

Ces immeubles seront d'abord sujets aux dispositions de la présente déclaration de copropriété et subsidiairement aux dispositions des déclarations de copropriété ci-haut mentionnées.

Ainsi, les stipulations des déclarations de copropriété ci-haut mentionnées continueront de recevoir application, en autant qu'elles n'auront pas été modifiées par les nouvelles dispositions du Code Civil qui leur ont été rendu applicables, et en autant également qu'elles n'auront pas été modifiées par les dispositions des présentes. Ainsi, advenant une difficulté d'interprétation, les dispositions de la présente déclaration de copropriété, auront préséance et recevront d'abord application.

Ensuite, les dispositions des déclarations de copropriété ci-haut mentionnées, recevront application, de manière supplétive, en autant qu'elles n'auront pas été modifiées, ni par la présente déclaration, ni par les nouvelles règles du Code Civil qui leur ont été rendues applicables par la Loi sur l'application de la réforme du Code Civil (L.Q. 1992, c.57).

Les dispositions de la présente déclaration de copropriété **prendront effet à compter de la date de la publication** des présentes au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, conformément à l'article 1039 du Code Civil du Québec. Elles lieront tous les copropriétaires, leurs ayant-cause, et produiront leurs effets envers eux, à compter de son inscription.

Les modifications apportées à l'ACTE CONSTITUTIF de copropriété, et à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, en vertu des présentes, ou de toute autre modification aux déclarations de copropriété, seront opposables aux copropriétaires, et à leurs ayant-droit, à compter de leur inscription.

Les modifications apportées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE lieront les copropriétaires à compter du moment où elles seront déposées auprès du Syndicat fusionné, dans le registre de la copropriété.

Quant aux locataires et aux occupants d'une partie privative, le RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et les modifications qui peuvent lui être apportées par la suite, leur sont opposables, dès qu'un exemplaire leur est remis par le copropriétaire, ou à défaut, par le Syndicat.

DESCRIPTION DES IMMEUBLES ASSUJETTIS A LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Pour fins de publication, avis est donné à l'officier de la publicité des la circonscription foncière de Brome, que la présente déclaration de copropriété s'applique à tous les immeubles suivants, lesquels sont touchés, au sens de l'article 1060 du Code Civil du Québec, par la présente déclaration de copropriété:

DESCRIPTION

A) DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Ces parties privatives sont celles décrites aux déclarations de copropriété ci-avant mentionnées, ainsi qu'aux

présentes; elles sont connues et désignées comme suit:

1.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF **(1589-2-101)**, du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

2.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF **(1589-2-102)**, du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

3.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF **(1589-2-201)**, du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

4.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF **(1589-2-202)**, du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

5.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF **(1589-3-101)**, du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

6.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1589-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

7.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1589-3-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

8.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-2-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

9.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-2-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

10.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-2-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

11.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-2-104), du **cadastre du Canton de**

Brome, circonscription foncière de Brome.

12.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-3-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

13.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

14.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-3-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

15.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-3-104), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

16.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-2-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

17.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-2-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

18.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-2-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

19.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-2-104), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

20.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-3-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

21.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

22.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-3-201), du **cadastre du Canton de**

Brome, circonscription foncière de Brome.

23.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-3-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

24.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-4-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

25.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-4-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

26.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-4-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

27.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-4-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

28.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

CENT UN de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-5-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

29.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-5-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

30.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-5-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

31.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-5-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

32.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-2-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

33.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-2-102), du **cadastre du Canton de**

Brome, circonscription foncière de Brome.

34.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-2-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

35.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-2-104), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

36.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-3-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

37.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

38.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-3-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

39.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

CENT QUATRE de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-3-104), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

40.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-4-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

41.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-4-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

42.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-4-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

43.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-4-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

44.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-5-101), du **cadastre du Canton de Brome**,

circonscription foncière de Brome.

45.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-5-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

46.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-5-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

47.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-5-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

48.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-2-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

49.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-2-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

50.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-2-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

51.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-2-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

52.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-3-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

53.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

54.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-3-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

55.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-3-202), du **cadastre du Canton de**

Brome, circonscription foncière de Brome.

56.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-4-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

57.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-4-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

58.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-4-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

59.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-4-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

60.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-5-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

61.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

CENT DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-5-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

62.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-5-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

63.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-5-104), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

64.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (1594-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

65.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (1594-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

66.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (1594-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

67.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

DEUX CENT DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (**1594-202**), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

68.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (**1628-2-101**), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

69.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (**1628-2-102**), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

70.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (**1628-2-201**), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

71.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (**1628-2-202**), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

72.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (**1628-3-101**), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription

foncière de Brome.

73.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (1628-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

74.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT TROIS de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (1628-3-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

75.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (1628-3-104), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

76.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE (1630-2), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

77.- Un appartement, partie privative, portant le numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE (1630-3), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

78.- Un appartement, partie privative, portant le numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE (1630-4), du **cadastre du Canton de Brome**,

circonscription foncière de Brome.

79.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE (1630-5), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

80.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-2-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

81.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-2-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

82.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-2-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

83.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-2-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

84.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision

officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-3-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

85.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

86.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-3-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

87.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-3-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

88.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE DEUX (1632-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

89.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE DEUX (1632-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

90.- Un appartement, partie privative, portant le numéro

CENT TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE DEUX (1632-103), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

91.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE DEUX (1632-104), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

92.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-2-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

93.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-2-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

94.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-2-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

95.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-2-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

96.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-3-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

97.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-3-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

98.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-3-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

99.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-3-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

100.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-4-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

101.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT

TRENTE-TROIS (1633-4-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

102.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-4-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

103.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-4-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

104.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE NEUF (1639-2), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

105.- Un appartement, partie privative, portant le numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE NEUF (1639-3), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

106.- Un appartement, partie privative, portant le numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE NEUF (1639-4), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

107.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE NEUF (1639-5), du **cadastre du Canton de Brome**,

circonscription foncière de Brome.

108.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT QUARANTE (1640-101), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

109.- Un appartement, partie privative, portant le numéro CENT DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT QUARANTE (1640-102), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

110.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT QUARANTE (1640-201), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

111.- Un appartement, partie privative, portant le numéro DEUX CENT DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT QUARANTE (1640-202), du **cadastre du Canton de Brome**, circonscription foncière de Brome.

B) DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Pour fins de publication, avis est donné à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome, conformément à l'article 1060 du Code Civil du Québec, que la présente déclaration de copropriété touche également toutes les parties communes ci-après décrites.

Ces parties communes comprennent, en plus des parties communes décrites aux déclarations de copropriété ci-haut

mentionnées, celles nouvellement affectées à la copropriété divise par le propriétaire, en vertu de la déclaration de copropriété ci-haut, et dont la propriété est ci-après répartie entre les différentes fractions ci-après décrites.

Elles sont composées en outre, des rues, stationnements, parc riverain, plage et espaces récréatifs, de même que les équipements et accessoires qui s'y trouvent, ainsi que des terrains et espaces entourant les bâtiments, et des parties communes faisant partie des bâtiments, et sont connues et désignées comme suit:

1.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1589-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

2.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1589-2-1 et 1589-2-2), du susdit cadastre.

3.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1589-3-1 et 1589-3-2), du susdit cadastre.

4.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

5.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-2-1 et 1590-2-2), du

susdit cadastre.

6.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX (1590-3-1 et 1590-3-2), du susdit cadastre.

7.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

8.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-2-1 et 1591-2-2), du susdit cadastre.

9.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-3-1 et 1591-3-2), du susdit cadastre.

10.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-4-1 et 1591-4-2), du susdit cadastre.

11.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1591-5-1 et 1591-5-2), du susdit cadastre.

12.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot

originnaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

13.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originnaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-2-1 et 1592-2-2), du susdit cadastre.

14.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originnaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-3-1 et 1592-3-2), du susdit cadastre.

15.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originnaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-4-1 et 1592-4-2), du susdit cadastre.

16.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originnaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (1592-5-1 et 1592-5-2), du susdit cadastre.

17.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originnaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

18.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originnaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-2-1 et 1593-2-2), du susdit cadastre.

19.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-3-1 et 1593-3-2), du susdit cadastre.

20.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-4-1 et 1593-4-2), du susdit cadastre.

21.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1593-5-1 et 1593-5-2), du susdit cadastre.

22.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (1594-1 et 1594-2), du susdit cadastre.

23.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (1628-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

24.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (1628-2-1 et 1628-2-2), du susdit cadastre.

25.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT VINGT-HUIT (1628-3-1 et 1628-3-2), du susdit cadastre.

26.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE (1630-1), du susdit cadastre.

27.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

28.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-2-1 et 1631-2-2), du susdit cadastre.

29.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE ET UN (1631-3-1 et 1631-3-2), du susdit cadastre.

30.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-DEUX (1632-1 et 1632-2), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

31.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-1), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome.

32.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-2-1 et 1633-2-2), du susdit cadastre.

33.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-3-1 et 1633-3-2), du susdit cadastre.

34.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision du lot numéro QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (1633-4-1 et 1633-4-2), du susdit cadastre.

35.- Le lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF (1639-1), du susdit cadastre.

36.- Les lots numéros UN et DEUX de la subdivision officielle du lot originaire numéro MILLE SIX CENT QUARANTE (1640-1 et 1640-2), du susdit cadastre.

37.- Le lot numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (1596), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome. Avec piscine et installation y érigées.

38.- Le lot numéro MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (1597), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome. Ledit lot servant actuellement de parc riverain, débarcadère et marina.

39.- Une partie du lot numéro NEUF CENT VINGT-SEPT (Ptie 927) cadastre officiel du Canton de Brome, décrite comme suit:

Commençant à l'intersection de la limite Sud dudit lot 927 avec la limite Nord-Ouest du Chemin public Bondville (sans désignation cadastrale), étant appelé "Point de départ"; de là, vers le

Nord-Est, longeant la limite Nord-Ouest dudit chemin public, selon un gisement de 217° 15' 37", une distance de huit mètres et douze centièmes (8,12 m) jusqu'à un point; de là, vers le Nord-Est, longeant la limite Nord-Ouest dudit chemin public, selon un gisement de 218° 18' 41", une distance de quatre-vingt-dix-neuf mètres et quatre-vingt-huit centièmes (99,88 m) jusqu'à un point; de là, vers le Nord-Ouest, selon un gisement de 308° 18' 41", une distance de seize mètres et quarante-trois centièmes (16,43 m) jusqu'à un point; de là, vers l'Ouest, selon un gisement de 270° 38' 14", une distance de quatre cent vingt-trois mètres et soixante-seize centièmes (423,76 m.); de là, vers le Sud, longeant la ligne Est du chemin public Papineau, selon un gisement de 2° 26' 23", une distance de quatre-vingt-onze mètres et soixante et onze centièmes (91,71 m) jusqu'à un point; de là, vers le Sud-Est, longeant la ligne Nord-Est dudit chemin public Papineau, selon un gisement de 335° 11' 37", une distance de quatre mètres et trente-trois centièmes (4,33 m) jusqu'à un point; de là vers l'Est selon un gisement de 270° 38' 14", une distance de trois cent soixante-huit mètres et soixante-dix centièmes (368,70 m) jusqu'au point de départ. Bornée, ladite partie de lot, au Sud-Est par le chemin public Bondville; au Sud par le lot 931; au Sud-Ouest et à l'Ouest par le chemin public Papineau et au Nord par partie du lot 927. Contenant en superficie 38 850,98 mètres carrés. Avec le court de tennis et bâtiments y aménagés.

40.- Le lot numéro MILLE CINQ CENT CINQUANTE-TROIS (1553), cadastre du Canton de Brome, circonscription foncière de Brome, servant actuellement de rue.

REPARTITION DE L'IMMEUBLE PAR FRACTIONS

Conformément à l'ÉTAT DESCRIPTIF ci-après, **la propriété des immeubles ci-haut décrits**, objets de la présente déclaration de copropriété, de la présente modification et modification aux déclarations antérieures, **est répartie et divisée en**

cent onze (111) fractions, comprenant chacune une partie privative et une quote-part des parties communes regroupées, **appartenant chacune aux cent onze (111) copropriétaires des VILLAS INVERNESS**.

Suite aux déclarations ci-haut, **les valeurs relatives**, établies aux déclarations de copropriété antérieures ci-haut mentionnées, **ont été conservées, et appliquées à l'ensemble des immeubles regroupés**, composant les VILLAS INVERNESS, le tout conformément à l'ÉTAT DESCRIPTIF des fractions ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

Cette section (pages 49 à 251) a été retiré pour cette version abrégé afin d'alléger le document.

Fin de la section retirée (Description de fractions)

MODIFICATIONS ADDITIONNELLES
AUX DÉCLARATIONS ANTÉRIEURES

POUR FINS DE PRÉCISION, DE COHÉSION, ET DANS L'INTÉRÊT COMMUN DE L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTAIRES DES VILLAS INVERNESS, LES PARTIES DÉCLARENT ET DÉTERMINENT QUE LES DISPOSITIONS SUIVANTES S'APPLIQUERONT AUX CENT ONZE (111) FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ DIVISES CI-HAUT MENTIONNÉES.

NONOBTANT TOUTE DISPOSITION CONTRAIRE, LES DISPOSITIONS SUIVANTES, S'APPLIQUERONT À COMPTER DE CE JOUR, À TOUS LES IMMEUBLES CI-HAUT DÉCRITS, FAISANT PARTIE DES VILLAS INVERNESS, ET AURONT PRÉSÉANCE SUR TOUTES AUTRES DISPOSITIONS AU MÊME EFFET.

INTERPRÉTATION

Pour fins d'interprétation, le Syndicat des copropriétaires, résultant de la fusion des onze (11) Syndicats précédents, ainsi que celui résultant de la présente déclaration, sont

ci-après appelés le "SYNDICAT FUSIONNÉ"

PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT

Le patrimoine propre du syndicat, créé par la publication de la présente déclaration de copropriété, comprend en outre, tous les droits et obligations du Syndicat fusionné, et notamment:

- a) tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par les syndicats et l'organisme pour exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par les syndicats et l'organisme, pour le bénéfice de la copropriété;
- b) toutes sommes d'argent perçues par les syndicats en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;
- c) le fonds de prévoyance de chaque syndicat fusionné;
- d) les registres de copropriété dans lesquels sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, l'attribution des espaces de stationnement, ainsi que toutes modifications à cet égard, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter aux assemblées, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les nom et adresse des mandataires; les suspensions et les réductions des droits de vote, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, les règlements adoptés par les syndicats; le registre comprend également le plan et la description des espaces de stationnement et les états financiers du syndicat;

e) tous les livres, registres, rapports, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;

f) tout immeuble acquis par le syndicat fusionné à moins de disposition contraire du titre d'acquisition.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

La destination des immeubles soumis à la présente déclaration de copropriété, demeure inchangée, soit un usage d'habitation résidentielle, de type villégiature.

DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exercice d'un commerce ou d'une profession, même libérale. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont destinées à l'usage commun

de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. Chacune des parties communes est utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

DESTINATION DES PARTIES COMMUNES
À USAGE RESTREINT

Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire et de sa famille dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Les espaces de stationnement destinés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur en bon état de marche.

Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE
DE LA QUOTE-PART DES CHARGES
DU NOMBRE DE VOIX ET DE LA QUOTE-PART
DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES
À CHAQUE FRACTION

VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE

La valeur relative initiale de chaque fraction demeure inchangée par rapport à celle établie aux déclarations de copropriété ci-haut mentionnées.

Cette valeur relative initiale est maintenant appliquée à l'ensemble des valeurs relatives des fractions, afin d'établir la **valeur relative fusionnée**.

En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

La valeur relative de chaque fraction (dont la description se retrouve ci-haut à L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS) est illustrée au tableau reproduit ci-après.

QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES

AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction, le tout conformément à l'article 1064 du Code Civil du Québec. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau ci-après.

CHARGES COMMUNES RÉSULTANT DE L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Malgré ce qui précède, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint.

NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

- À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, conformément à l'article 1090 du Code Civil du Québec, et tel qu'établi au tableau ci-après. **L'attribution du nombre de votes établie aux déclarations de copropriété ci-haut mentionnées, a en conséquence été modifiée, afin de se conformer aux dispositions d'ordre public établies à la loi.** Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, conformément à l'article 1046 du Code Civil du Québec et tel qu'établi au tableau ci-après.

TABLEAU

Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, son adresse, le numéro de lot de sa partie privative, sa valeur relative, et, suite à l'application de cette dernière conformément à la loi, la quote-

part des charges communes (sauf stipulation contraire), le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes, à savoir:

<u>Adresse</u>	<u>Partie Privative</u>	<u>Valeur relative/ Quote-part/Charges/Notes</u>
17 Inverness	1589-2-101	.009075
23 Inverness	1589-2-102	.009075
19 Inverness	1589-2-201	.008306
21 Inverness	1589-2-202	.008306
27 Inverness	1589-3-101	.014156
29 Inverness	1589-3-102	.009115
31 Inverness	1589-3-103	.014156
50 Inverness	1590-2-101	.009598
52 Inverness	1590-2-102	.009115
54 Inverness	1590-2-103	.009115
56 Inverness	1590-2-104	.009598
42 Inverness	1590-3-101	.009598
44 Inverness	1590-3-102	.009115
46 Inverness	1590-3-103	.009115
48 Inverness	1590-3-104	.009598
26 Inverness	1591-2-101	.009598
28 Inverness	1591-2-102	.009115
30 Inverness	1591-2-103	.009115
32 Inverness	1591-2-104	.009598
18 Inverness	1591-3-101	.009075
24 Inverness	1591-3-102	.009075
20 Inverness	1591-3-201	.008306
22 Inverness	1591-3-202	.008306
10 Inverness	1591-4-101	.009598
12 Inverness	1591-4-102	.009115

16 Inverness	1591-4-103	.009709
14 Inverness	1591-4-201	.009004
02 Inverness	1591-5-101	.009075
08 Inverness	1591-5-102	.009075
04 Inverness	1591-5-201	.008306
06 Inverness	1591-5-202	.008306
510-1 Ch. Bondville	1592-2-101	.009598
510-2 Ch. Bondville	1592-2-102	.009115
510-3 Ch. Bondville	1592-2-103	.009115
510-4 Ch. Bondville	1592-2-104	.009598
506-1 Ch. Bondville	1592-3-101	.009598
506-2 Ch. Bondville	1592-3-102	.009115
506-3 Ch. Bondville	1592-3-103	.009115
506-4 Ch. Bondville	1592-3-104	.009598
508-1 Ch. Bondville	1592-4-101	.009075
508-4 Ch. Bondville	1592-4-102	.009075
508-2 Ch. Bondville	1592-4-201	.008306
508-3 Ch. Bondville	1592-4-202	.008306
512-1 Ch. Bondville	1592-5-101	.009075
512-3 Ch. Bondville	1592-5-102	.008306
512-2 Ch. Bondville	1592-5-201	.008306
512-4 Ch. Bondville	1592-5-202	.009075
33 Inverness	1593-2-101	.009075
39 Inverness	1593-2-102	.009075
35 Inverness	1593-2-201	.008306
37 Inverness	1593-2-202	.008306
41 Inverness	1593-3-101	.009075
47 Inverness	1593-3-102	.009075
43 Inverness	1593-3-201	.008306
45 Inverness	1593-3-202	.008306
49 Inverness	1593-4-101	.009075
55 Inverness	1593-4-102	.009075
51 Inverness	1593-4-201	.008306

53 Inverness	1593-4-202	.008306
81 Inverness	1593-5-101	.009598
79 Inverness	1593-5-102	.009115
77 Inverness	1593-5-103	.009115
75 Inverness	1593-5-104	.009598
34 Inverness	1594- 101	.009075
40 Inverness	1594- 102	.009075
36 Inverness	1594- 201	.008306
38 Inverness	1594- 202	.008306
09 Inverness	1628-2-101	.009075
15 Inverness	1628-2-102	.009075
11 Inverness	1628-2-201	.008306
13 Inverness	1628-2-202	.008306
514-1 Ch. Bondville	1628-3-101	.009598
514-2 Ch. Bondville	1628-3-102	.009115
514-3 Ch. Bondville	1628-3-103	.009115
514-4 Ch. Bondville	1628-3-104	.009598
82 Inverness	1630-2	.009075
84 Inverness	1630-3	.008306
86 Inverness	1630-4	.008306
88 Inverness	1630-5	.009075
80 Inverness	1631-2-101	.009075
74 Inverness	1631-2-102	.009075
78 Inverness	1631-2-201	.008306
76 Inverness	1631-2-202	.008306
72 Inverness	1631-3-101	.009075
66 Inverness	1631-3-102	.009075
70 Inverness	1631-3-201	.008306
68 Inverness	1631-3-202	.008306
64 Inverness	1632- 101	.009598
62 Inverness	1632- 102	.009115
60 Inverness	1632- 103	.009115
58 Inverness	1632- 104	.009598

524-1 Ch. Bondville	1633-2-101	.009075
524-4 Ch. Bondville	1633-2-102	.009075
524-2 Ch. Bondville	1633-2-201	.008306
524-3 Ch. Bondville	1633-2-202	.008306
526-1 Ch. Bondville	1633-3-101	.009075
526-4 Ch. Bondville	1633-3-102	.009075
526-2 Ch. Bondville	1633-3-201	.008306
526-3 Ch. Bondville	1633-3-202	.008306
528-1 Ch. Bondville	1633-4-101	.009075
528-4 Ch. Bondville	1633-4-102	.009075
528-2 Ch. Bondville	1633-4-201	.008306
528-3 Ch. Bondville	1633-4-202	.008306
518-2 Ch. Bondville	1639-2	.008306
518-3 Ch. Bondville	1639-3	.008306
518-4 Ch. Bondville	1639-4	.009075
518-1 Ch. Bondville	1639-5	.009075
516-1 Ch. Bondville	1640- 101	.009075
516-4 Ch. Bondville	1640- 102	.009075
516-2 Ch. Bondville	1640- 201	.008306
516-3 Ch. Bondville	1640- 202	.008306

SERVITUDES

Les immeubles ci-haut décrits sont sujet à diverses servitudes de contiguïté, d'accès et d'usage, lesquelles ont été établies pour le bénéfice commun de la collectivité des copropriétaires des Villas Inverness, aux termes des déclarations de copropriété ci-haut mentionnées, ainsi qu'aux termes des actes publiés à Brome, sous les numéros 164384, 161273, 161022, 156012 et 156011.

Toutes les servitudes ci-haut demeurent, bien qu'elles

soient devenues caduques pour la plupart, étant donné le fait que les terrains affectés desdites servitudes, appartiennent maintenant à la collectivité des copropriétaires des Villas Inverness.

MODIFICATIONS AU
REGLEMENT DE L'IMMEUBLE

TOUTES LES DISPOSITIONS DES DÉCLARATIONS DE COPROPRIÉTÉ CI-HAUT MENTIONNÉES TOUCHANT AU RÈGLEMENT DE CHAQUE IMMEUBLE, SONT MODIFIÉES ET REMPLACÉES PAR LES DISPOSITIONS CI-APRÈS, AFIN DE LES HARMONISER AVEC LES NOUVELLES DISPOSITIONS LÉGALES QUI LEUR ONT ÉTÉ RENDUES APPLICABLES, ET LES DISPOSITIONS CI-APRÈS CONTINUERONT DE RECEVOIR APPLICATION, TANT ET AUSSI LONGTEMPS QUE CELLES-CI N'AURONT PAS ÉTÉ MODIFIÉES, CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI.

**CHAPITRE 5: POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES
ORGANES DU SYNDICAT**

Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale porte le nom de SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES VILLAS INVERNESS, ci-après appelé "LE SYNDICAT".

Le syndicat de la copropriété a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir: 1, rue Inverness, Ville de Lac Brome, province de Québec, J0E 2N0.

Le syndicat de la copropriété comporte deux organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par les personnes désignées par le conseil d'administration. L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et sa radiation peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

La composition du conseil d'administration du syndicat, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées tel que ci-après stipulé au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leurs sont imposées par la loi, la déclaration de copropriété et les règlements. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leurs sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat.

Chaque administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. Il doit dénoncer au syndicat tout intérêt qu'il a

dans une entreprise ou une association susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Toute dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration.

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

1° assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;

2° administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa garde et à l'entretien des parties communes, voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard;

3° représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat;

4° conformément à la loi et au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance, soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation, faire parvenir sans délai à ces derniers copie du budget et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles, percevoir les contributions des

copropriétaires, en suivre le paiement, si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis par la loi afin de conserver cette hypothèque;

5° établir une comptabilité des recettes et déboursés effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;

6° ouvrir, au nom du syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat;

7° acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;

8° rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires, lors de l'assemblée extraordinaire prévue au paragraphe suivant et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

9° convoquer, chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;

10° s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat;

11° s'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis portant originaux d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;

12° désigner une personne pour tenir les livres et registres du syndicat; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur;

13° assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et à cet effet, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;

14° acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs aux fins de meubler et entretenir les parties communes;

15° retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements;

16° contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6 et nommer un fiduciaire d'assurance;

17° remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction

un exemplaire du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire-bailleur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications qui sont apportées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE;

18° voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat par l'entremise des administrateurs procède aux réparations et le copropriétaire doit rembourser au syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations avec intérêt au taux de douze pour cent (12%) par année ou tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement d'une cotisation supplémentaire aux charges communes due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Toutes les décisions concernant le syndicat, la copropriété ou l'immeuble qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée des copropriétaires, sont de la compétence du conseil d'administration, dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède:

1° en l'absence de règlements appropriés, faire des règlements non

contraires à la loi ni à la présente déclaration et aux modifications qui peuvent lui être apportées, pour régler la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des copropriétaires, lesquels règlements doivent, pour valoir, être ratifiés par les copropriétaires en assemblée;

2° en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble;

3° emprunter dans une institution financière pour les fins de leur administration, jusqu'à concurrence de dix pour cent (10%) du montant annuel des dépenses ou de tout autre montant déterminé par règlement, de même que tout montant nécessaire pour voir réparations urgentes;

4° décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisés suivant la loi et la présente déclaration de copropriété;

5° approuver tout contrat relatif à l'entretien et la réparation des éléments communs ou de partie d'iceux, conformément au budget dûment adopté. Tout contrat ne doit pas être pour plus de deux (2) ans, mais est renouvelable;

6° confier à un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, contre rémunération ou à des conditions qu'ils peuvent déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges

communes et au fonds de prévoyance;

7° décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration, et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs.

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leurs sont conférés.

De même, les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété. Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, dépenses, charges ou pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée des copropriétaires doit agir avec impartialité dans l'intérêt du syndicat, de l'immeuble et de la copropriété. Elle ne doit adopter aucune décision dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou à certains d'entre eux ou au mépris de leurs droits.

5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.2.1 DÉCISIONS COURANTES

L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix:

1° élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération;

2° examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration;

3° adopte des règlements et ratifie ceux adoptés par le conseil d'administration;

4° destitue pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance un ou des administrateurs et les remplace tel que prévu au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE;

5° corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne

peuvent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires que suivant les dispositions du *Code civil du Québec*, à savoir:

-L'article 1097 édicte ce qui suit:

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

-L'article 1098 édicte ce qui suit:

Sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) des copropriétaires, représentant quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la

destination de l'immeuble;

3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

-L'article 1102 édicte ce qui suit:

Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.

-Le premier alinéa de l'article 1108 édicte ce qui suit:

Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts (3/4) des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix de tous les copropriétaires.

CHAPITRE 6: ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.

Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

L'assureur ne pourra invoquer contre l'assuré la déchéance de l'une ou l'autre police d'assurance prévue aux présentes, s'il n'a pas

été informé d'un sinistre, sauf s'il en a subi un préjudice et si une disposition précise de la police le prévoit.

6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

Les administrateurs doivent, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété.

S'ils le jugent opportun ou si l'assureur l'exige, les administrateurs obtiendront une évaluation indépendante faite par une personne compétente antérieurement à l'obtention d'une telle police d'assurance ou son renouvellement afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble. Dans tous les cas, les administrateurs ont le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

Les administrateurs doivent également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris de machines, s'il y a lieu, et pour une limite appropriée, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.

Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat.

Telles assurances doivent spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante telle que définie aux présentes

est payable au fiduciaire d'assurance nommé par le conseil d'administration.

Les administrateurs doivent contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, à titre d'assuré désigné, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins **un million de dollars (\$1,000,000.00)**, en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat. De plus, le mot «assuré» doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

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

Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs peuvent contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Ils sont tenus de le faire s'ils en sont requis par les copropriétaires réunis en assemblée. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

Chaque copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations apportées par ou pour lui, et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

Chaque copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers.

Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toutes garanties d'assurances additionnelles.

6.4 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES

Conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, le conseil d'administration du syndicat conclut avec une société de fiducie autorisée à exercer au Québec ou une institution bancaire ou toute personne habilitée par la loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, doit prévoir les clauses ci-après énoncées:

1° La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante, soit une destruction partielle ou totale du bâtiment dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de vingt-cinq pour cent (25 %) ou plus de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;

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

3° La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport avec les parties communes et chaque partie privative;

4° La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant;

5° La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété.

Les administrateurs peuvent, au nom du syndicat et à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

Chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure

suivante:

1° en cas de réparation ou de reconstruction de l'immeuble:

a) le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour et au nom du syndicat et fait remise des sommes détenues par lui pour les réparations des parties communes au syndicat seulement au fur et à mesure qu'il est satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût des travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance hypothécaire résultant de ces travaux;

b) dans le cas de réparation aux parties privatives, le fiduciaire remet l'indemnité d'assurance aux copropriétaires ou au créancier hypothécaire, s'il y en a, jusqu'à concurrence de sa créance hypothécaire, et le solde aux copropriétaires;

2° en cas de liquidation, conformément à une décision du syndicat adoptée en vertu du CHAPITRE 8 ci-après, le fiduciaire détermine d'abord la part de l'indemnité d'assurance de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction et paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant la loi. Il remet ensuite, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. Ce dernier procède alors à la liquidation suivant la loi et comme stipulé ci-après à la section 8.2.

Aucune hypothèque ne peut être consentie contre une fraction si, aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* concernant le paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier

doit renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

Pour tout dommage aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat et de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, les administrateurs ont seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

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

souscrite.

Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, vu que tel emploi pourrait nuire ou empêcher les réparations qui, par suite d'un sinistre, doivent être effectuées selon le contenu de la présente déclaration ou des règlements, ladite stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. Le présent article n'affecte pas, outre la réserve ci-dessus stipulée, le droit d'un créancier hypothécaire d'exercer certains droits au lieu et place du copropriétaire si une convention de cette nature est insérée dans l'acte d'hypothèque, sous réserve que toute indemnité est payable au fiduciaire d'assurance, conformément au présent chapitre. Le présent article ne peut non plus affecter le droit du créancier hypothécaire de recevoir les montants payables en vertu d'une police d'assurance si l'immeuble n'est pas réparé ou reconstruit.

6.6 RÈGLEMENT SUR LES ASSURANCES

Le conseil d'administration du syndicat peut adopter un règlement sur les assurances qui peut prévoir notamment la forme et les conditions de toutes assurances prévues dans le présent chapitre, toutes autres assurances obligatoires ou facultatives ainsi que toutes dispositions relatives au fiduciaire pour fins d'assurances.

Un tel règlement est destiné à compléter les dispositions ci-dessus, mais ne fait pas partie intégrante de la présente déclaration et n'est pas assujéti aux règles de fond et de forme applicables à la présente déclaration de copropriété.

CHAPITRE 7: CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE

PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS

7.1 CONDITIONS RELATIVES À LA MUTATION DE LA FRACTION OU À UN DÉMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DE LA FRACTION

Les dispositions de la présente section s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage.

7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

La déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être, préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. L'acte doit faire mention expresse de cette communication, et l'acquéreur doit assumer toutes les obligations du disposant aux termes de la déclaration de copropriété; le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire, le syndicat et les autres copropriétaires individuellement.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds

de prévoyance et dans tous autres fonds.

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

Nonobstant toute disposition contraire, tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement responsable des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction. Il peut demander au syndicat un état des charges communes dues par le vendeur. Le syndicat doit lui délivrer un état des charges communes dues ajusté selon le dernier budget annuel du syndicat. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux y compris l'exercice par le créancier de son droit de prise en paiement d'une fraction.

7.1.3 NOTIFICATION DES MUTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire instrumentant.

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est

considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la fraction concernée.

7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations.

Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire.

Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article précédent, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum indiqué à la note d'information.

Le copropriétaire-bailleur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.

7.3 AUTRES CONDITIONS.3AUTRES CONDITIONS

Les copropriétaires de parties privatives contiguës ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives. Une telle modification ne peut affecter la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers et des copropriétaires concernés.

Toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite, sans l'accord du Syndicat.

Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes.

Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

Toutefois, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution de tels travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.

CHAPITRE 8: FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

8.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Les administrateurs avisent par écrit, dans les plus brefs délais, le fiduciaire d'assurance, nommé conformément au CHAPITRE 6 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, de la décision de l'assemblée des copropriétaires.

Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme ci-

haut stipulé à la section 6.4 du présent ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Si la décision de mettre fin à la copropriété n'est pas adoptée par les copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat, en collaboration avec le fiduciaire, voit à la reconstruction de l'immeuble, dans les meilleurs délais et les meilleures conditions possibles. Le syndicat peut contracter à cet effet.

Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, c'est-à-dire lorsque la reconstruction ou la réparation du bâtiment représente un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de moins de vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction, le syndicat doit procéder à la reconstruction ou réparation du bâtiment sans qu'il soit nécessaire que la décision de reconstruire ou de réparer ou de mettre fin à la copropriété soit prise par l'assemblée des copropriétaires. Dans ce cas, le conseil d'administration est habilité à prendre toute décision. Il fait parvenir, par écrit, à chacun des copropriétaires un rapport l'informant de la situation.

8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée avec la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires où il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du

syndicat.

Les administrateurs déposent un avis de dissolution au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Cet avis consigne la décision du syndicat de mettre fin à la copropriété et désigne le liquidateur nommé par les administrateurs pour procéder à la liquidation du syndicat. Il est signé par les administrateurs et par les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble et est inscrit au registre foncier.

Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq (5) ans, de tous les biens du syndicat, de l'immeuble ainsi que de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble. Il agit à titre d'administrateur des biens d'autrui chargé de la pleine administration.

Le liquidateur peut exiger des administrateurs tout document et toute explication concernant le syndicat, l'immeuble et les droits et obligations dont il est saisi.

Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits indivis dans l'immeuble.

La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres du syndicat pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la

liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

CHAPITRE 9: DISPOSITIONS DIVERSES

9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi, de la présente déclaration de copropriété, ou de tout règlement y donnant suite, les dispositions de la loi prévalent. Sujettes à la loi, les dispositions de la présente déclaration prévalent. Sujets à la loi et à la présente déclaration, les règlements faits par le conseil d'administration sont valides en autant qu'ils ne viennent pas en conflit avec ceux des copropriétaires ni avec les exigences de la loi ou de la présente déclaration.

Les dispositions de la présente déclaration auront préséance sur toute disposition de toute déclaration antérieure, relativement au même immeuble.

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

Les règlements adoptés en vertu de la présente déclaration sont destinés à compléter les dispositions de cette dernière. Les clauses doivent être interprétées les unes à la lumière des autres, la déclaration et les règlements formant un tout quant à la compréhension des articles. Cependant, tous ces règlements, autres que le RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, ne font pas partie intégrante

de la présente déclaration et ne sont pas assujettis aux règles de fond et de forme applicables à tout ou partie de cette dernière.

9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire garanti par une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété jouit des droits suivants, savoir:

1° Advenant la forclusion d'une partie privative par un créancier hypothécaire, toutes sommes se trouvant au fonds des dépenses courantes, de même qu'au fonds de prévoyance, sont versées au crédit de ce créancier hypothécaire et tous les arrérages lui sont imputés;

2° Le syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire garanti par une fraction des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance;

3° Le syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire garanti par une fraction une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressé à ce copropriétaire relativement à sa fraction, et spécialement toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du CHAPITRE 3 du présent ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et en autant que nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes.

DEUXIÈME PARTIE DU RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 10: CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujettes aux conditions suivantes:

1° La location des fractions est autorisée. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

2° Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

3° Il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble ni ailleurs aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sans avoir obtenu au préalable et par écrit la permission du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant.

4° Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être modifiés bien que constituant une partie à usage restreint sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat.

5° Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.

6° Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

7° Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

8° Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur.

9° Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.

10° Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives à toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que tel accès est accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.

11° Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un tel animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages-intérêts liquidés d'un montant de CENT DOLLARS (100 \$) par jour de contravention.

12° Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à l'exploitation de cette dernière.

13° Sujet à l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Les administrateurs doivent approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration de copropriété et sujet particulièrement au présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et suivant la destination

de l'immeuble et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncées, à savoir:

1° Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble.

2° Les copropriétaires n'ont pas libre accès à ces parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge pour les fins d'entretien, d'entreposage d'équipement et de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes.

3° Les copropriétaires doivent utiliser les bacs à ordures pour disposer des ordures ménagères lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.

4° Aucun objet de quelque nature que ce soit, susceptible d'obstruer les bacs à ordures, ne doit y être déposé; de tels objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué par le conseil d'administration du syndicat.

5° Aucun copropriétaire ou occupant ne peut utiliser les stationnements réservés à l'usage des visiteurs à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat ou du gérant, le cas échéant.

6° Aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

7° Aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage n'est transporté ou entreposé dans les parties communes; et les déménagements se font suivant les règles édictées par le conseil d'administration. De plus, il ne doit être introduit sur l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante.

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

9° De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ doit les maintenir en bon état de propreté, fonctionnement et réparation et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui, et à son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectuées par le syndicat,

mais à la charge du copropriétaire concerné.

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration de copropriété et particulièrement sujet au présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir:

1° Fenêtres, balcons et patios

- a) Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon ou à un patio a la jouissance exclusive de ce balcon ou de ce patio;
- b) Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon ou à un patio doit assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon ou patio; il ne peut en changer l'apparence ni la consistance;
- c) Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres, ou sur les balcons et patios, sans la permission du Syndicat; aucune corde à linge ou séchoir à linge n'est installé sur les balcons et patios. Aucun vase à fleurs ou autre article qui risquerait de toucher ou blesser quelqu'un ne peut être suspendu aux fenêtres ou déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon;
- d) Aucune cuisson n'est faite sur le balcon ou le patio attenant à une partie privative;
- e) Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie privative.

2° *Espaces de stationnement*

a) Chaque copropriétaire d'une fraction a la jouissance exclusive d'au moins un espace de stationnement conformément aux dispositions de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, ou de son titre de propriété;

b) Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas l'espace de stationnement qui lui a été attribué, peut le louer à un autre copropriétaire aux termes et conditions qu'il juge à propos.

c) Le droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative au terme de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ; l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans l'espace de stationnement attribué au copropriétaire vendeur.

d) Conformément aux dispositions de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, le droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement excédentaires peut être cédé séparément de la fraction. Cette aliénation ne peut avoir lieu qu'en faveur d'un copropriétaire, sous peine de nullité. Tout transfert doit être notifié au syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrit au registre de la copropriété.

e) Une personne ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement excédentaire si elle n'est pas propriétaire d'une fraction; si, suite à l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction.

f) À moins d'autorisation du conseil d'administration du syndicat,

aucun véhicule-moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationné dans quelque espace de stationnement prévu dans les parties communes de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte.

g) Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules-moteurs dans les parties communes, sauf en cas d'urgence.

i) Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement.

CHAPITRE 2: FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

2.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Le conseil d'administration du syndicat est composé de **cinq (5)** administrateurs du Syndicat déjà en place.

À compter de la prochaine assemblée des copropriétaires, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées. Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément devant l'assemblée ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de ce temps, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

Tout administrateur peut être réélu.

Même après avoir accepté la charge, un administrateur peut démissionner en tout temps sur un avis écrit de trente (30) jours au conseil d'administration du syndicat.

La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne, physique ou morale. Cette personne peut ne pas être un copropriétaire.

Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis non libérés et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction. Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur.

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée des copropriétaires.

Dans le cas où il surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou autres causes, les administrateurs en place comblent eux-mêmes cette vacance jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum.

Au cas où l'assemblée générale spéciale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler le ou les postes vacants, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer

ou remplacer un administrateur ayant les mêmes pouvoirs et devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et les frais de celle-ci sont considérés comme une dépense commune de la copropriété.

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

Un administrateur qui, étant copropriétaire, est en défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance peut également être destitué suivant la même procédure.

2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat.

Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou le secrétaire du conseil au moyen d'un avis écrit donné par courrier ordinaire ou de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion.

Les administrateurs peuvent renoncer à l'avis de convocation d'une

réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit là pour contester la régularité de la convocation.

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité des administrateurs.

Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs, chacun des administrateurs détenant une voix.

Les résolutions écrites, signées par tous les administrateurs, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

2.1.2.3 ÉLECTION DES OFFICIERS

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

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations et décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés conformément aux dispositions du CHAPITRE 5 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

La première assemblée des copropriétaires est tenue à la première des dates suivantes, savoir:

1° dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires;

2° un an à compter de la date de la publication de la présente déclaration.

Lors de cette première assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat.

Il est tenu une assemblée générale des copropriétaires, au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10%) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour.

À défaut par le conseil d'administration de convoquer une assemblée dans les vingt et un jours suivant la réception de cet avis, tout copropriétaire signataire de l'avis peut convoquer lui-même l'assemblée. Le syndicat est alors tenu de rembourser aux copropriétaires les frais utiles qu'ils ont engagés pour tenir l'assemblée, à moins qu'il n'en soit décidé autrement lors de ladite assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins dix (10) jours avant l'assemblée mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée spéciale ayant pour objet la fin de la copropriété tel que prévu au CHAPITRE 8 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

L'avis de convocation indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires est tenue ainsi que l'ordre du jour qui doit

préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention tel que prévu ci-après à la section 2.2.2.3.

L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, états et documents suivants:

1° du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances, du budget prévisionnel, ainsi que du rapport du vérificateur lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

2° du budget prévisionnel accompagné des documents mentionnés au paragraphe précédent, lorsque l'assemblée est consultée sur le budget;

3° de tout projet de modification à la déclaration de copropriété, soit à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ou à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ou à tout règlement lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

4° d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;

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

Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient là pour

contester la régularité de la convocation.

L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et n'y consentent.

Toutefois, lors de l'assemblée annuelle, chacun peut soulever toute question d'intérêt pour le syndicat, les copropriétaires, l'immeuble ou la copropriété.

Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

Les mandats donnés par les copropriétaires pour se faire représenter à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire.

2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit en la ville de Ville de Lac Brome, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

2.2.2.1 PRÉSENCES

Il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui

contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la réduction et à la suspension du droit de vote.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de l'assemblée.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Ce mandat écrit est remis aux administrateurs.

Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Ces résolutions doivent comporter toutes les informations qui sont requises sur la feuille de présence, tel que ci-haut stipulé. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

2.2.2.2 ÉLECTION DES OFFICIERS

L'assemblée générale élit son président qui ne peut être un administrateur. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire.

Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité.

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé ci-haut au CHAPITRE 4 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Les indivisaires d'une fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par l'usufruitier ou par le nu-propriétaire selon la loi.

Nonobstant ce qui précède, et conformément à la loi, le déclarant, à titre de promoteur au sens du *Code civil du Québec*, ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de soixante pour cent (60%) de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date de la publication de la présente déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à vingt-cinq pour cent (25%) par la suite.

Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote mais conserve le droit d'être convoqué à l'assemblée, d'y assister et de s'y exprimer. L'avis de convocation qui lui est adressé fait mention de la suspension de son droit de vote et lui rappelle qu'il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver l'exercice de son droit de vote.

Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette heure, ou si un copropriétaire demande l'ajournement parce que le quorum n'est pas maintenu, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat. Il en est de même de tout règlement.

Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée, soit par deux copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le vote peut également être pris par l'appel des fractions par le président, qui comptabilise lui-même les voix. Dans tous les cas, le président d'assemblée doit s'assurer que le vote est régulièrement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des copropriétaires.

2.2.2.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

Quand une disposition d'un acte contient une stipulation transportant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée des copropriétaires et quand le créancier hypothécaire veut exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliquent:

1° le syndicat reçoit et inscrit au registre de la copropriété tout transport de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration;

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

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

4° cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit;

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

Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers

hypothécaires inscrits au registre de la copropriété des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

CHAPITRE 3: COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que du fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours de payer sa quote-part de charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. Elle n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais de l'intéressé.

3.1 DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

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

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telles qu'établies selon le budget. La quote-part de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, elle couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

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

Le budget doit comporter deux postes principaux soit «opérations courantes» et «fonds de prévoyance».

Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation de l'immeuble, d'entretien et de réparations normales et un surplus pour contingence, le cas échéant.

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles dans un avenir plus éloigné. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Cette provision ne doit pas cependant être inférieure à

cinq pour cent (5%) sans toutefois excéder dix pour cent (10%) du budget annuel ou tout autre pourcentage que peut fixer l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix. Les sommes versées au fonds de prévoyance doivent être déposées dans un compte distinct et les intérêts en résultant servent à augmenter ledit fonds. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

Lorsque le budget est dûment adopté, le conseil d'administration en notifie une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en font la demande avec une mention de la contribution mensuelle devant être payée par le copropriétaire.

À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation. Tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

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

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

Si au cours d'un exercice financier le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il peut préparer un budget spécial qui doit être soumis pour consultation à une assemblée spéciale des copropriétaires. Copie de la résolution de l'assemblée est envoyée à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt dans ce budget révisé avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de tel avis, les copropriétaires doivent verser aux administrateurs la redevance mensuelle révisée.

Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis. Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

CHAPITRE 4: DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

Conformément à la loi, l'ensemble du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire dudit règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-bailleur ou par le syndicat.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers

occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute convention d'une forme autre que la location.

Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, telle qu'établie à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au delà du maximum indiqué à la note d'information.

9.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Aux présentes intervient:

LA CAISSE POPULAIRE DESJARDINS DE LA HAUTE-YAMASKA, coopérative régie par la *Loi sur les caisses d'épargne et de crédit*, ayant son siège social à Granby, au 190 de la rue Deragon, province de Québec, et un centre de service au 55, rue Laval, Granby, province de Québec, J2G 7G4, ici représentée par Nicole Janelle, directeur de compte, service aux entreprises, se déclarant

dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration en date du 1^{er} mai 2001.

Ci-après appelé «L'INTERVENANT»;

LEQUEL déclare être créancier hypothécaire sur les nouvelles fractions construites sur les lots 1630 et 1639, cadastre du Canton de Brome, en vertu de l'acte d'hypothèque, reçu devant le notaire soussigné, le 15 octobre 2002, publié à Brome, le 15 octobre 2002, sous le numéro 203551

L'intervenant reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre l'immeuble désigné aux présentes et suivant les stipulations de l'article 1051 du *Code civil du Québec*, le déclarant et l'intervenant déclarent que l'hypothèque de l'intervenant ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent, se divisent entre les fractions créées sur les lots 1630 et 1639, du cadastre du Canton de Brome, selon leur valeur relative.

CLÔTURE

DONT ACTE, fait et passé en la Ville de Bromont, les jour, mois et an susdits demeure en l'étude du notaire soussigné comme minute numéro

de son répertoire.

ET APRES LECTURE FAITE, les parties signent avec et en présence du notaire soussigné.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DES VILLAS INVERNESS

par: Gilles Felton, président

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DES VILLAS INVERNESS

par: Yvan St-Onge, secrétaire

CONSTRUCTION BRUNO ROBERT INC.

par: Bruno Robert

CAISSE POPULAIRE DESJARDINS
DE LA HAUTE-YAMASKA

par: Nicole Janelle

ANDRE ROBITAILLE, NOTAIRE.