

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le dix mai.

(2018-05-10)

DEVANT Me Roberto ASPRI, notaire à Montréal, Province de Québec.

COMPARAÎT :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL, syndicat de copropriétaires constitué par la publication d'une déclaration de copropriété reçue devant Me Stuart M. MILLOWITZ, notaire, le neuvième jour de juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux (9 juillet 1982) et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le douzième jour de juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux (12 juillet 1982), sous le numéro 3 277 308, ayant son siège au 10 400, boulevard de l'Acadie, bureau 103, Montréal, province de Québec, H4N 2V3, ici représenté par Monsieur Pierre LACHAPELLE, président et Monsieur Jean MEGUERDITCHIAN, secrétaire -----dûment autorisés aux termes de la déclaration de copropriété et d'une résolution de l'assemblée des copropriétaires en date du vingt-et-un mars deux mille dix-huit (2018-03-21) dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par les représentants en présence du notaire soussigné.

Ledit syndicat a été immatriculé au Registre des entreprises du Québec le 29 mars 1994, sous le numéro 1140224420.

Ci-après appelé « LE SYNDICAT »;

Lequel, pour en venir au présent acte de modification de la déclaration de copropriété, déclare ce qui suit :

PRÉAMBULE

LE SYNDICAT, concernant la modification de la déclaration de copropriété faisant l'objet des présentes, expose ce qui suit :

Le *Code Civil du Québec et la Loi sur l'application de la réforme du Code Civil* sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 1994.

Le *Code civil du Québec* a modifié le droit applicable à la copropriété divise ainsi qu'au syndicat des copropriétaires, introduisant notamment une division de la déclaration de copropriété en trois parties soit : L'Acte constitutif, le Règlement de l'immeuble et L'État descriptif des fractions.

L'Assemblée des copropriétaires désire modifier la déclaration de copropriété ci-haut mentionnée laquelle a été publiée au bureau de la publicité des droits de la

circonscription foncière de Montréal, le douzième jour de juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux (12 juillet 1982), sous le numéro 3 277 308, ainsi que son amendement reçu devant Me Raphael ESPOSITO, notaire, le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept (1^{er} octobre 1987) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le 5 octobre 1987, sous le numéro 3 937 028 afin d'incorporer les modifications qu'elle désire y apporter depuis un certain temps et pour tenir compte du droit maintenant en vigueur, ainsi que d'y insérer des amendements passés non publiés en date des présentes.

CES DÉCLARATIONS ÉTANT FAITES, LE SYNDICAT, pour donner effet à la décision de l'assemblée des copropriétaires en date du vingt-et-un mars deux mille dix-huit (2018), modifie la déclaration de copropriété reçue devant Me Stuart M. MILLOWITZ, notaire, le neuvième jour de juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux (9 juillet 1982) et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le douzième jour de juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux (12 juillet 1982), sous le numéro 3 277 308 sans affecter toutefois toute servitude ou autre droit réel qui auraient pu être créés ou tout règlement en vigueur au moment de la publication de la présente, non contradictoires à celle-ci.

1. DÉFINITIONS

Dans la présente déclaration, les termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divise d'un immeuble. De plus, et à moins d'indication contraire, les termes mentionnés ci-dessous ont le sens suivant :

1.1 Acte constitutif de copropriété : La partie I du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la Loi;

1.2 Balcon : Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative;

1.3 Copropriétaire, chaque copropriétaire, chacun des copropriétaires : Personne ou groupe de personnes qui détiennent collectivement le droit de propriété d'une fraction. L'utilisation des expressions « chaque copropriétaire » ou « chacun des copropriétaires » dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant collectivement le droit de propriété d'une fraction.

1.4 C.c.Q. : Le *Code civil du Québec*.

1.5 Conseil d'administration : Les membres du conseil d'administration du syndicat ou les administrateurs élus par l'assemblée des copropriétaires en conformité avec les stipulations de l'article 16 et suivants du présent acte.

1.6 Déclaration de copropriété : Le présent acte ainsi que toute modification qui pourra lui être apportée.

1.7. État descriptif des fractions : La partie III du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la Loi.

1.8 Famille du copropriétaire, membres de sa famille ou membres de leur famille : Le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil.

1.9 Fraction : Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que stipulé ci-après et, à titre accessoire, certains droits de jouissance privative de certaines parties communes à usage restreint.

1.10 Immeuble : les immeubles mentionnés ci-après dans l'État descriptif des fractions, comprenant le terrain et les constructions.

1.11 Parties communes : les parties de l'Immeuble qui sont la propriété de tous les copropriétaires, qui servent à leur usage ou à l'usage de certains d'entre eux et qui entrent dans la composition du ou des lots identifiés comme parties communes dans l'État descriptif des fractions.

1.12 Parties privatives : les parties de l'Immeuble qui sont la propriété d'un copropriétaire ou du syndicat, le cas échéant et qui entrent dans la composition du ou des lots identifiés comme parties privatives dans l'État descriptif des fractions.

1.13 Registre de la copropriété : les registres tenus par le syndicat au bénéfice des copropriétaires contenant, notamment et conformément à ce qui est plus amplement stipulé au présent acte, le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire des parties privatives, ainsi que les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration.

1.14 Règlement de l'immeuble : La partie II du présent acte et tous les règlements adoptés conformément à la Loi et consignés au registre de la copropriété.

1.15 Syndicat : La personne morale constituée par la publication de la déclaration de copropriété.

1.16. Stationnement - partie privative : une partie privative, une quote-part des parties communes et la jouissance privative de certaines parties communes y adjacentes. Le stationnement peut être intérieur ou extérieur.

1.17 Visiteur : personne qui n'est pas un occupant de l'immeuble et qui rend visite à un copropriétaire, à un occupant de l'immeuble ou à un locataire chez lui.

1.18 - Résident: tout copropriétaire ou locataire qui habite l'immeuble.

PARTIE I - ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

2. DÉCLARATIONS

2.1 Le syndicat reconnaît que l'Immeuble est assujetti aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divise d'un immeuble et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété.

2.2 La lecture et l'interprétation des règlements doit être fait en faveur de l'intérêt collectif des occupants et aura préséance sur l'intérêt individuel.

2.3 La présente modification à la 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 au registre foncier.

2.4 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 au registre foncier. 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.

Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au Règlement de l'immeuble, doit être formellement adoptée par l'assemblée des copropriétaires réunie en assemblée ou par résolution écrite. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide.

2.5 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.

3. RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Conformément à l'État descriptif des fractions à la Partie III ci-après, l'immeuble est composé de :

Usage d'habitation :

- cent trente (130) parties privatives d'habitation;
- une (1) partie commune à usage restreint pour usage d'habitation du concierge
- une (1) partie commune à usage restreint pour usage de bureau administratif

Espaces de rangement :

- quatre (4) parties privatives étant des espaces de rangement ou d'entreposage situés aux étages 3, 5, 7 et 9
- cent trente-deux (132) espaces de rangement ou d'entreposage faisant partie des parties communes à usage restreint situés aux niveaux des stationnements intérieurs

Espaces de stationnement :

- cent trente-et-un (131) espaces de stationnement intérieurs faisant partie des parties communes à usage restreint situés sur trois (3) niveaux
- dix-huit (18) parties privatives étant des espaces de stationnement intérieurs
- quatorze (14) parties privatives étant des espaces de stationnement extérieurs
- trente-sept (37) espaces de stationnement extérieurs faisant partie des parties communes qui sont destinées à la réservation et/ou à la location des copropriétaires et aux visiteurs.

3.1 PARTIES PRIVATIVES (Unités d'habitation, espaces d'entreposage et espaces de stationnement)

3.1.1 Les parties privatives sont celles décrites à l'État descriptif des fractions et comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment :

3.1.1.1 Les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance privative dans certaines parties communes à usage restreint tels que stipulés ci-après;

3.1.1.2 Le droit conféré au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive d'un stationnement et d'un espace d'entreposage attribués conformément à l'article 3.3 ci-après;

3.1.2 Les parties privatives sont la propriété privative de chaque copropriétaire.

3.1.3 Bornes des parties privatives-unités d'habitation

Chacune des parties privatives - unités d'habitation décrites à l'État descriptif des fractions est généralement bornée comme suit :

3.1.3.1 Horizontalement

En dessous, par la surface de la dalle de ciment en dessous de l'unité. Toute la dalle de ciment appartient à la partie commune.

En dessus, par le dessous de la dalle de ciment en-dessus de l'unité. Toute la dalle de ciment appartient à la partie commune.

3.1.3.2 Verticalement

Les bornes verticales sont constituées par :

Tous les murs sont bornés où les panneaux sont fixés soit à des clous, des blocs de ciment ou du ciment ou à des panneaux d'isolation. Tous les panneaux font partie de la partie privative.

3.1.3.3 Sans limitation à la généralité de ce qui précède, sont inclus dans les parties privatives - unités d'habitation, les cloisons intérieures avec leurs portes et, en général, toutes les planches de parement intérieures et tout ce qui est situé à l'intérieur desdites parties privatives. Cette énumération servira pour fins explicatives seulement et ne devra pas être interprétée comme ayant un caractère limitatif.

3.1.4 Bornes des parties privatives - espaces d'entreposage

Chacune des parties privatives-espaces d'entreposage décrites à l'État descriptif des fractions est généralement bornée comme suit :

3.1.4.1 Horizontalement

En dessous, par la surface du plancher de ciment. Tout le plancher de ciment appartient à la partie commune.

En dessus, par le dessous du plancher de ciment en-dessus de l'espace d'entreposage. Tout le plancher de ciment appartient à la partie commune.

3.1.4.2 Verticalement

Les bornes verticales sont constituées par :

Tous les murs sont bornés par la surface intérieure des murs en blocs de ciment, mur de ciment ou poutres de ciment ou à partir de l'endroit où les panneaux de finition sont fixés à des clous, des blocs de ciment ou du ciment. Les panneaux de finition font partie de la partie privative; les murs en blocs de ciment, en ciment ou les poutres appartiennent à la partie commune.

Les parties privatives - espaces d'entreposage serviront à l'entreposage des biens meubles.

3.1.5 Bornes des parties privatives - espaces de stationnement intérieurs

Chacune des parties privatives - espaces de stationnement intérieurs décrites à l'État descriptif des fractions est généralement bornée comme suit :

3.1.5.1 Horizontalement

En dessous, par le dessus du plancher de ciment. Le plancher de ciment appartient à la partie commune.

En dessus, par l'espace d'air; lesdits espaces de stationnement ayant une hauteur de deux (2) mètres du plancher, sauf et excepté l'espace de stationnement connu et désigné comme étant le lot UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE (1 983 375) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, où la hauteur est de trois mètres et vingt millimètres (3,020m) et sauf et excepté l'espace de stationnement étant le lot UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS (1 983 383) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal où la hauteur est de deux mètres et deux cent quarante-neuf millimètres (2,249m).

3.1.5.2 Verticalement

Les bornes verticales sont constituées par :

Tous les côtés sont bornés par les murs de ciment, les murs en blocs de ciment ou poutres de ciment, colonnes ou les espaces de stationnement contigus privatives ou les espaces de stationnement réservés ou la partie commune du garage, quel que soit le cas.

Nonobstant ce qui précède, tous les tuyaux et câbles situés dans les parties privatives (espaces de stationnement) sont communs.

Tous les occupants des parties privatives (unités d'habitation) bénéficieront d'un droit de passage à pied sur et à travers toutes les parties privatives (espaces de stationnement) pour atteindre les portes des espaces d'entreposage ou toutes les autres aires communes.

Une servitude de passage pour les fins ci-dessus mentionnées a été créée par la déclaration de copropriété publiée à Montréal sous le numéro 3 277 308, en faveur de toutes les parties privatives (unités d'habitation) sur et à travers toutes les parties privatives (espaces de stationnement).

Les administrateurs et/ou les gérants de la copropriété ainsi que les personnes à leur charge ou à leur emploi bénéficieront du droit de passer à pied sur et à travers toutes les parties privatives (espaces de stationnement) pour atteindre toutes les aires communes.

La servitude de droit de passage et le droit de passer ci-dessus mentionnés seront exercés de manière à ne pas nuire ou gêner le stationnement des véhicules à moteur dans lesdits espaces de stationnement.

3.1.6 Bornes des parties privatives - espaces de stationnement extérieurs

Les parties privatives - espaces de stationnement extérieurs sont bornées comme suit :

3.1.6.1 Horizontalement

En dessous, par le dessus du trottoir en asphalte. Tout le trottoir en asphalte appartient à la partie commune.

En dessus, par l'espace d'air, les espaces de stationnement ayant une hauteur d'un mètre et quatre-vingt-quinze centimètres (1,95m) du trottoir en asphalte.

3.1.6.2 Verticalement

Les bornes verticales sont constituées par :

Tous les côtés sont bornés par les parties privatives contigües, les bords de trottoir en ciment, les parties communes ou la partie commune de l'entrée de garage extérieur où les parties privatives des espaces de stationnement extérieurs sont situées, quel que soit le cas.

Les parties privatives (espaces de stationnement extérieurs et intérieurs) serviront au stationnement des véhicules à moteur privés.

3.2 PARTIES COMMUNES

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

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

3.2.1.2 Les fondations, la toiture, les murs extérieurs, les passages et les corridors, les halls d'entrée, les escaliers et les deux ascenseurs, le gros œuvre, toutes les colonnes en béton et acier qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur des parties privatives, les chutes à ordures, les espaces

d'entreposage, les chambres de mécanique, les buanderies, les vestibules, la chambre des cases postales, l'atelier, la chambre mécanique sur le toit, etc.;

3.2.1.3 Les espaces de stationnement, à l'exception des espaces de stationnement-parties privatives ou parties communes à usage restreint, les espaces d'entreposage, à l'exception des espaces d'entreposage qui sont des parties privatives ou parties communes à usage restreint, les balcons, à l'exception des ceux qui sont des parties communes à usage restreint, l'appartement du concierge, la chambre des boyaux d'arrosage, la chambre des ascenseurs etc.;

3.2.1.4 Les systèmes communs de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, la chambre des transformateurs et les chambres électriques, la chambre de génératrices, la chambre de distribution téléphonique, y compris ceux qui traversent les parties privatives sans desservir exclusivement cette partie privative.

3.2.1.5 Tous les effets mobiliers et meubles meublants qui seront achetés par les administrateurs pour l'usage et l'entretien des parties communes.

3.2.1.6 Les espaces de stationnement extérieurs serviront au stationnement des automobiles des copropriétaires, locataires, ou visiteurs.

Tous les espaces de stationnement extérieurs - parties communes seront assujettis aux règles et règlements adoptés et établis par les copropriétaires.

3.2.1.7 Malgré l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant, 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 étant énonciative et non limitative.

3.2.2 Sont notamment accessoires aux parties communes le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun, le droit de construire et d'aménager des équipements ou des bâtiments nouveaux sur toute partie commune, le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune, le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes et les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes, ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

3.2.3 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 ni d'une aliénation ni d'une action en partage.

3.2.4 Les parties communes à usage restreint qui desservent spécifiquement une partie privative telles que, notamment, les portes, les fenêtres, les balcons, la tuyauterie, le filage ainsi que toute parcelle de toute partie privative qui pourrait empiéter sur une partie commune, sont attribuées à la partie privative concernée.

3.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT – COMPOSITION ET ATTRIBUTION

3.3.1 Les parties communes à usage restreint 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 ou à un groupe de copropriétaires. Elles comprennent notamment :

3.3.1.1 Les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs qui constituent le périmètre de toute partie privative (unité d'habitation) serviront à l'usage exclusif du propriétaire de cette partie privative (unité d'habitation).

3.3.1.2 Les portes d'entrée de chacune des parties privatives;

3.3.1.3 Les balcons et terrasses attenantes à chacune des parties privatives. Les propriétaires de chaque partie privative (unité d'habitation) où se trouve une porte qui donne sur un balcon se rattachant à sa partie privative (unité d'habitation) bénéficiera de l'usage exclusif dudit balcon et devra le maintenir net et propre; il sera responsable de l'entretien ordinaire et journalier du balcon mais, par contre, le remplacement et l'entretien dudit balcon et le remplacement, l'entretien et la peinture de la balustrade et des cloisons dudit balcon seront effectués par les Administrateurs et seront considérés comme dépense commune à moins que ces dits entretiens, réparations ou peinture ne soient requis que par la faute ou négligence du copropriétaire, dans lequel cas ce dernier sera responsable de les acquitter. Dans l'éventualité de balcon ou terrasse double, chaque copropriétaire sera responsable de sa partie du balcon ou terrasse et ce jusqu'à la cloison séparant ledit balcon ou terrasse double.

3.3.1.4 Les espaces d'entreposage situés à l'extérieur des parties privatives; les administrateurs désigneront à chacun des copropriétaires de parties privatives (unités d'habitation) un espace d'entreposage pour son usage particulier et exclusif.

3.3.1.5 Les espaces de stationnement intérieurs; les administrateurs désigneront à chacun des copropriétaires d'une parties privative (unité d'habitation) un espace de stationnement intérieur pour son usage exclusif.

3.3.2 L'attribution de certaines parties communes à usage restreint est soumise aux règles ci-après.

Espaces d'entreposage et espaces de stationnement

3.3.2.1 Les espaces d'entreposage situés à l'extérieur des parties privatives et les espaces de stationnement sont attribués comme stipulé ci-après :

3.3.2.1.1 Les administrateurs désigneront à chacun des copropriétaires de parties privatives (unités d'habitation) un espace d'entreposage qui fait partie des parties communes à usage restreint pour son usage particulier et exclusif. Les administrateurs peuvent, après avoir attribué un espace d'entreposage à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer un nouvel espace d'entreposage; les administrateurs reprennent alors le droit d'usage exclusif de l'espace d'entreposage attribué en premier lieu.

3.3.2.1.2 Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger les espaces d'entreposage et de stationnement qui leur ont été initialement attribués, ils doivent alors aviser par écrit le syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Cet échange est inscrit aux registres de la copropriété.

3.3.2.1.3 Le droit de jouissance privative d'un espace d'entreposage attribué ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes des présentes, l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance privative dans l'espace d'entreposage attribué au copropriétaire vendeur.

3.3.2.1.4 Toute cession de biens cadastrés doit être faite par acte notarié en minute et être notifiée par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elles sont inscrites au registre de la copropriété.

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

3.3.2.1.6 Tout copropriétaire d'une fraction voulant louer son unité devra le faire incluant obligatoirement l'espace d'entreposage qui est attribué à ladite unité.

3.3.2.2 Espaces de stationnement

3.3.2.2.1 Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive d'un espace de stationnement intérieur ou extérieur à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par les administrateurs. Les administrateurs peuvent, après avoir attribué un espace de stationnement à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer un nouvel espace de stationnement; les administrateurs reprennent alors le droit d'usage exclusif de l'espace de stationnement attribué en premier lieu.

3.3.2.2.2 Quant aux espaces de stationnement excédentaires, ils sont attribués exclusivement par les administrateurs aux acquéreurs des fractions. Ce droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement excédentaires est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement.

3.3.2.2.3 Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger, les espaces de stationnement qui leur ont été initialement attribués, ils doivent alors aviser par écrit le syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Cet échange est inscrit au registre de la copropriété.

3.3.2.2.4 Le droit de jouissance exclusive d'un espace de stationnement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes des présentes, l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans l'espace de stationnement attribué au copropriétaire vendeur.

3.3.2.2.5 Toute cession de bien(s) cadastré(s) doit être faite par acte notarié en minute et être notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elles sont inscrites au registre de la copropriété.

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

3.3.2.2.7 Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des cases de rangement et des espaces de stationnement déterminées ci-après dans le Règlement de l'immeuble.

3.3.2.2.8 Aucun droit d'usage et de jouissance exclusifs d'une partie commune à usage exclusif conférés à un copropriétaire ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par les présentes, par un acte de modification aux présentes, par un acte d'attribution, de cession ou d'échange en faveur de ce copropriétaire faits en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications. La présente clause doit toutefois être interprétée

sous réserve des droits du syndicat stipulés aux présentes, notamment des servitudes créées à son bénéfice.

4. PATRIMOINE DU SYNDICAT

4.1 Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

4.1.1 Tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le déclarant pour décorer et exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété;

4.1.2 Toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec un budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;

4.1.3 Le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat;

4.1.4 Tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;

4.1.5 Tout immeuble acquis par le syndicat à moins de dispositions contraires du titre d'acquisition.

5. DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

5.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

5.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES - unités d'habitation

5.2.1 Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exploitation d'un commerce ou à l'exercice d'une profession, même libérale. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives édictées au Règlement de l'immeuble ci-après.

5.2.2 Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacun droit de jouissance périodique et successive de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.

5.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES - espaces d'entreposage

Les parties privatives - espaces d'entreposage serviront à l'entreposage des biens meubles.

5.3 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES - espaces de stationnement intérieurs et extérieurs

Les parties privatives (espaces de stationnement intérieurs et extérieurs) serviront au stationnement des véhicules à moteur privés.

5.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

5.4.1 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 doit être 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 doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes stipulées au Règlement de l'immeuble ci-après.

5.5 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES DE STATIONNEMENT DE VISITEURS

5.5.1 Une partie du stationnement extérieur est destinée uniquement aux visiteurs. Les parties communes de stationnement extérieur identifiées "visiteurs" sont réservées exclusivement aux invités des copropriétaires et doivent être utilisées en conformité avec le Règlement de l'immeuble.

5.6 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

5.6.1 Les parties communes à usage restreint sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire, de sa famille et des occupants de sa fraction dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Les espaces d'entreposage réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinés à l'entreposage des effets de ce copropriétaire, ceux de sa famille et ceux des occupants de sa fraction et ni leur contenu ni leur usage ne peuvent porter préjudice aux autres copropriétaires.

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 doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint stipulées au Règlement de l'immeuble ci-après.

6. 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

6.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

La valeur relative de chaque fraction de la copropriété, dont la description se trouve à l'État descriptif des fractions, est déterminée au tableau reproduit ci-dessous au paragraphe 6.5 et tel qu'établi dans la Déclaration initiale publiée à Montréal sous le numéro 3 277 308.

6.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTES À CHAQUE FRACTION

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires selon la loi et selon ce qui suit :

6.2.1 Contribution aux charges communes générales – fonds de prévoyance pour les parties communes à usage général

La quote-part des charges communes générales afférentes à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc

tenu de contribuer aux charges communes générales résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'indiquée au tableau ci-après. Sous réserve de ce qui suit, chaque copropriétaire est aussi tenu de contribuer au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction.

En cas d'insuffisance du fonds de prévoyance, ou sur décision du syndicat, selon les modalités stipulées ci-dessous, une cotisation spéciale peut être demandée par le syndicat.

6.2.2 Charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint

Conformément à l'article 1064 du *Code civil du Québec*, lorsque le calcul est possible et significativement utile, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint, sauf en ce qui concerne le cas des balcons et terrasses tel que mentionné à la clause 3.3.1.3 ci-dessus, celles reliées soit les charges d'entretien et de réparation courante de ces parties, sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint. Ces charges sont réparties entre eux en proportion de leur valeur relative.

6.2.3 Fonds de prévoyance – remplacement des parties communes à usage restreint

Le coût de remplacement des parties communes à usage restreint et le coût des réparations majeures de ces parties sont acquittés à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 du *Code civil du Québec*. Les contributions au fonds de prévoyance visant à payer des frais de réparation majeure et de remplacement des parties communes à usage restreint sont donc faites en proportion des valeurs relatives de toutes les fractions de l'Immeuble.

6.2.4 Autres charges

Le syndicat pourra fournir des services aux parties privatives comme, par exemple, et de façon non limitative, la câblodistribution, les services téléphoniques, etc. Ces charges ne sont pas considérées comme des charges communes. Elles seront donc défrayées par les copropriétaires en fonction du coût réel du service fourni à la partie privative, sans égard à la valeur relative de la fraction.

6.3 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'indiqué au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise (article 1090 du *Code civil du Québec*).

6.4 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, tel qu'indiqué au tableau ci-après.

6.5 TABLEAU

FRACTION (identifiée par le numéro de lot de la partie privative)	VALEUR RELATIVE	QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES	QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES	NOMBRE DE VOIX	NUMÉRO DE L'UNITÉ
UNITÉS D'HABITATION					
1 983 247					
1 983 247	0,8081 %	0,8081%	0,8081%	8081	101
1 983 234	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	102
1 983 237	0,7960%	0,7960%	0,7960%	7960	104
1 983 246	0,6442%	0,6442%	0,6442%	6442	105
1 983 244	0,8925%	0,8925%	0,8925%	8925	106
1 983 245	0,6071%	0,6071%	0,6071%	6071	107
1 983 243	0,8715%	0,8715%	0,8715%	8715	109
1 983 238	0,9576%	0,9576%	0,9576%	9576	110
1 983 242	0,5344%	0,5344%	0,5344%	534	111
1 983 239	0,5323%	0,5323%	0,5323%	5323	112
1 983 240	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	114
1 983 241	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	115
1 983 263	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	202
1 983 264	0,7925%	0,7925%	0,7925%	7925	204
1 983 265	0,9590%	0,9590%	0,9590%	9590	210
1 983 266	0,5323%	0,5323%	0,5323%	5323	212
1 983 267	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	214
1 983 268	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	215
1 983 269	0,5344%	0,5344%	0,5344%	5344	211
1 983 270	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	209
1 983 271	0,8890%	0,8890%	0,8890%	8890	206
1 983 272	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	208
1 983 273	0,6057%	0,6057%	0,6057%	6057	207
1 983 274	0,6428%	0,6428%	0,6428%	6428	205
1 983 275	0,8869%	0,8869%	0,8869%	8869	203
1 983 276	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	201
1 983 277	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	302
1 983 278	0,7925%	0,7925%	0,7925%	7925	304
1 983 279	0,9590%	0,9590%	0,9590%	9590	310
1 983 280	0,5323%	0,5323%	0,5323%	5323	312

1 983 281	0,6876%	0,6876%	0,6876 %	6876	314
1 983 282	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	315
1 983 283	0,5344%	0,5344%	0,5344%	5344	311
1 983 284	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	309
1 983 285	0,8890%	0,8890%	0,8890%	8890	306
1 983 286	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	308
1 983 287	0,6057%	0,6057%	0,6057%	6057	307
1 983 288	0,6428%	0,6428%	0,6428%	6428	305
1 983 289	0,8869%	0,8869%	0,8869%	8869	303
1 983 290	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	301
1 983 292	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	402
1 983 293	0,7925%	0,7925%	0,7925%	7925	404
1 983 294	0,9590%	0,9590%	0,9590%	9590	410
1 983 295	0,5323%	0,5323%	0,5323%	5323	412
1 983 296	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	414
1 983 297	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	415
1 983 298	0,5344%	0,5344%	0,5344%	5344	411
1 983 299	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	409
1 983 300	0,8890%	0,8890%	0,8890%	8890	406
1 983 301	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	408
1 983 302	0,6057%	0,6057%	0,6057%	6057	407
1 983 303	0,6428%	0,6428%	0,6428%	6428	405
1 983 304	0,8869%	0,8869%	0,8869%	8869	403
1 983 305	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	401
1 983 306	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	502
1 983 307	0,7925%	0,7925%	0,7925%	7925	504
1 983 308	0,9590%	0,9590%	0,9590%	9590	510
1 983 309	0,5323%	0,5323%	0,5323%	5323	512
1 983 310	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	514
1 983 311	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	515
1 983 312	0,5344%	0,5344%	0,5344%	5344	511
1 983 313	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	509
1 983 314	0,8890%	0,8890%	0,8890%	8890	506
1 983 315	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	508
1 983 316	0,6057%	0,6057%	0,6057%	6057	507
1 983 317	0,6428%	0,6428%	0,6428%	6428	505
1 983 318	0,8869%	0,8869%	0,8869%	8869	503
1 983 319	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	501
1 983 321	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	602

1 983 322	0,7925%	0,7925%	0,7925%	7925	604	
1 983 323	0,9590%	0,9590%	0,9590%	9590	610	
1 983 324	0,5323%	0,5323%	0,5323%	5323	612	
1 983 325	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	614	
1 983 326	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	615	
1 983 327	0,5344%	0,5344%	0,5344%	5344	611	
1 983 328	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	609	
1 983 329	0,8890%	0,8890%	0,8890%	8890	606	
1 983 330	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	608	
1 983 331	0,6057%	0,6057%	0,6057%	6057	607	
1 983 332	0,6428%	0,6428%	0,6428%	6428	605	
1 983 333	0,8869%	0,8869%	0,8869%	8869	603	
1 983 334	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	601	
1 983 335	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	702	
1 983 336	0,7925%	0,7925%	0,7925%	7925	704	
1 983 337	0,9590%	0,9590%	0,9590%	9590	710	
1 983 338	0,5323%	0,5323%	0,5323%	5325	712	
1 983 339	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	714	
1 983 340	0,6876%	0,6876%	0,6876%	6876	715	
1 983 341	0,5344%	0,5344%	0,5344%	5344	711	
1 983 342	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	709	
1 983 343	0,8890%	0,8890%	0,8890%	8890	706	
1 983 344	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	708	
1 983 345	0,6057%	0,6057%	0,6057%	6057	707	
1 983 346	0,6428%	0,6428%	0,6428%	6428	705	
1 983 347	0,8869%	0,8869%	0,8869%	8869	703	
1 983 348	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	701	
1 983 350	0,5619%	0,5619%	0,5619%	5619	802	
1 983 351	0,7925%	0,7925%	0,7925%	7925	804	
1 983 352	0,9526%	0,9526%	0,9526%	9526	810	
1 983 353	1,2279%	1,2279%	1,2279%	12 279	812	
1 983 354	1,2286%	1,2286%	1,2286%	12 286	811	
1 983 355	0,8711%	0,8711%	0,8711%	8711	809	
1 983 356	0,8893%	0,8893%	0,8893%	8893	806	
1 983 357	0,5619%	0,5619%	0,5619%	5619	808	
1 983 358	0,6081%	0,6081%	0,6081%	6081	807	
1 983 359	0,6438%	0,6438%	0,6438%	6438	805	
1 983 360	0,8838%	0,8838%	0,8838%	8838	803	
1 983 361	0,8054%	0,8054%	0,8054%	8054	801	

1 983 363	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	902
1 983 364	0,7910%	0,7910%	0,7910%	7910	904
1 983 365	0,9526%	0,9526%	0,9526%	9526	908
1 983 366	1,2243%	1,2243%	1,2243%	12 243	910
1 983 367	1,2269%	1,2269%	1,2269%	12 269	911
1 983 368	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	909
1 983 369	1,4570%	1,4570%	1,4570%	14 570	906
1 983 370	0,6071%	0,6071%	0,6071%	6071	907
1 983 371	0,6400%	0,6400%	0,6400%	6400	905
1 983 372	0,8848%	0,8848%	0,8848%	8848	903
1 983 373	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	901
1 983 225	0,5609%	0,5609%	0,5609%	5609	PH 02
1 983 226	0,7910%	0,7910%	0,7910%	7910	PH 04
1 983 227	0,9526%	0,9526%	0,9526%	9526	PH 08
1 983 228	1,2233%	1,2233%	1,2233%	12 233	PH 10
1 983 229	1,2269%	1,2269%	1,2269%	12 269	PH 11
1 983 230	0,8687%	0,8687%	0,8687%	8687	PH 09
1 983 231	1,4570%	1,4570%	1,4570%	14 570	PH 06
1 983 232	0,6071%	0,6071%	0,6071%	6071	PH 07
1 983 233	0,6414%	0,6414%	0,6414%	6414	PH 05
1 983 235	0,8824%	0,8824%	0,8824%	8824	PH 03
1 983 236	0,8051%	0,8051%	0,8051%	8051	PH 01
<i>STATIONNEMENTS</i>					
<i>EXTÉRIEURS</i>					
<i>CADASTRÉS</i>					
1 983 248	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	PH 06
1 983 249	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	408
1 983 250	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	910
1 983 251	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	911
1 983 252	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	115
1 983 253	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	609
1 983 254	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	604
1 983 255	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	304
1 983 256	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	603
1 983 257	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	303
1 983 258	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	810
1 983 259	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	615
1 983 260	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	203
1 983 261	0,0186%	0,0186%	0,0186%	186	PH 08

RANGEMENTS CADASTRÉS						
1 983 291	0,0100%	0,0100%	0,0100%	100	303	
1 983 320	0,0100%	0,0100%	0,0100%	100	502	
1 983 349	0,0100%	0,0100%	0,0100%	100	706	
1 983 362	0,0100%	0,0100%	0,0100%	100	601	
STATIONNEMENTS INTÉRIEURS CADASTRÉS						
1 983 374	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	PH 02	
1 983 375	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	710	
1 983 376	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	911	
1 983 377	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	906	
1 983 378	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	304	
1 983 379	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	606	
1 983 380	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	104	
1 983 381	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	PH 06	
1 983 382	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	812	
1 983 383	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	504	
1 983 384	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	203	
1 983 385	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	504	
1 983 386	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	506	
1 983 387	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	PH 10	
1 983 388	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	503	
1 983 389	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	PH 08	
1 983 390	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	PH 03	
1 983 391	0,0544%	0,0544%	0,0544%	544	106	

Si, malgré l'attention portée à la rédaction et à la préparation du tableau ci-dessus, il arrivait qu'une erreur matérielle se soit glissée, le contenu dudit tableau devra être interprété de façon à lui donner un sens en y faisant les adaptations nécessaires et ce, malgré cette erreur matérielle.

7. LE SYNDICAT

7.1 CONSTITUTION DU SYNDICAT

7.1.1. 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 s'appelle « syndicat ».

7.1.2 Le syndicat a pris le nom de : « **Le syndicat des copropriétaires du condo Château Port-Royal** » ou tout autre nom donné par le Conseil d'administration.

7.1.3 Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante : 10 400, boulevard de l'Acadie, appartement 103, Montréal, Province de Québec, Canada, H4N 2V3.

7.1.4 Le syndicat comporte deux organes, à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires, qui agissent pour le syndicat.

7.2 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

7.2.1 Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par la ou les personnes désignées soit par le conseil d'administration, soit par l'assemblée des copropriétaires.

7.2.2 L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

7.2.3. 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 au Règlement de l'immeuble.

7.3 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

7.3.2 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 de conflit d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration.

7.3.3 Outre les obligations et les devoirs que la loi et la présente déclaration de copropriété leur imposent, les administrateurs du syndicat doivent :

7.3.3.1 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 des décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;

7.3.3.2 administrer l'immeuble, voir à sa conservation, à 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;

7.3.3.3 veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'immeuble, soit le carnet d'entretien qui doit inclure tous les entretiens requis par toute loi et tout

règlement applicable à l'immeuble, dressé par une personne compétente; faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet et selon toutes les lois et règlements applicables à l'immeuble; tenir des registres des entretiens effectués en conformité avec le carnet d'entretien, incluant tous les registres d'entretien requis par toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble; réviser périodiquement le carnet d'entretien afin d'assurer l'établissement d'un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, adéquat pour faire face aux dépenses prévisibles;

7.3.3.4 veiller à établir un plan de gestion des mesures d'urgence; faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'immeuble et constituer le fonds de prévoyance en fonction des résultats de cet exercice prévisionnel;

7.3.3.5 représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes;

7.3.3.6 conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble, établir le budget annuel 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; décider de toute cotisation spéciale aux charges communes et en établir le montant; soumettre le budget annuel ou la cotisation spéciale aux copropriétaires en assemblée pour consultation qui doit être faite par vote consultatif de l'assemblée des copropriétaires; adopter ensuite le budget par résolution du conseil d'administration; après avoir adopté le budget annuel et toute cotisation spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les vingt et un (21) jours de l'assemblée, copie du budget annuel ou de la cotisation spéciale et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles; percevoir les contributions des copropriétaires; en poursuivre 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 afin de conserver cette hypothèque;

7.3.3.7 établir une comptabilité des recettes et déboursés ou des revenus et dépenses effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;

7.3.3.8 ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat dans une ou des institutions financières et conserver les pièces justificatives;

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

7.3.3.10 convoquer à chaque année une assemblée générale annuelle des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la clôture de l'exercice financier;

7.3.3.11 rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cette fin formulée par l'assemblée des copropriétaires;

7.3.3.12 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; ces livres et registres demeurant la propriété du syndicat;

7.3.3.13 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 d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement concernant les parties communes et les parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;

7.3.3.14 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;

7.3.3.15 assurer une administration efficace de l'immeuble au bénéfice de tous les copropriétaires et, à cette fin, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;

7.3.3.16 acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et d'entretenir les parties communes;

7.3.3.17 retenir les services professionnels juridiques, 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;

7.3.3.18 contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après à l'article 8 et nommer un fiduciaire d'assurances au besoin, notamment à la suite d'une perte importante; à cet effet, le conseil d'administration devra mettre sur pied un fonds spécifique devant couvrir le montant de franchises d'au moins deux (2) événements ou réclamations;

7.3.3.19 obtenir une évaluation périodique de l'immeuble d'un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou conformément à la loi;

7.3.3.20 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 apportées au Règlement de l'immeuble, le cas échéant;

7.3.3.21 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 réputé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède aux réparations, et il doit rembourser au syndicat le coût de telles dépenses. Ces dépenses peuvent inclure les frais de perception et les honoraires légaux encourus pour le recouvrement des dépenses ainsi entraînées et portent intérêt au taux déterminé par le Conseil d'Administration de temps à autre. Le syndicat peut accepter 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 ce copropriétaire;

7.3.3.22 accepter et signer, au besoin, en outre du mandataire désigné, les modifications cadastrales et signer les actes des modifications à la présente Déclaration de copropriété qui ont été adoptées par les copropriétaires;

7.3.23 aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;

7.3.24 répondre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par toute personne qui se propose d'acquérir une fraction ou par son notaire concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants droits;

7.3.25 conformément aux dispositions du présent acte relatives aux mutations des fractions de copropriété, transmettre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat, conditionnelle ou non, toute information du syndicat relative à l'immeuble, aux registres du syndicat, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de la fraction de ce copropriétaire;

7.3.26 faire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la loi auprès du Registraire des Entreprises et y inscrire, le cas échéant, le gérant à titre d'administrateur du bien d'autrui;

7.3.27 obtenir au besoin un nouveau certificat de localisation portant sur les parties communes de l'immeuble;

7.3.28 imposer des frais administratifs et/ou des pénalités suivant les modalités prévues à la Déclaration de copropriété et aux règlements.

7.4 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 :

7.4.1 En cas d'urgence, ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble, d'une de ses composantes, d'une de ses parties privatives ou communes;

7.4.2 Emprunter auprès d'une institution financière les sommes nécessaires afin d'assurer la conservation de l'immeuble et la réalisation des objets du syndicat et donner toute garantie sur les biens du syndicat, sous réserve des dispositions impératives de la loi;

7.4.3 Décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de tout droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;

7.4.4. Consentir une hypothèque mobilière sur les créances du syndicat résultant des charges communes, à la condition d'avoir informé l'assemblée concernant les travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet;

7.4.5 Approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie de ces derniers, conformément au budget dûment adopté.

Ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux (2) ans;

7.4.6 Confier à un gérant, qui peut être un copropriétaire, contre rémunération ou à des conditions qu'il peut 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;

7.4.7 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;

7.4.8 Demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires; semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé;

7.4.9 Après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi;

7.4.10 Intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi;

7.4.11 Consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires;

7.4.12 Donner aux copropriétaires des directives lorsque cela est prévu par la présente déclaration de copropriété ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété;

7.4.13 Puiser à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux d'amélioration, de remplacement et de réparations majeures des parties communes;

7.4.14 Adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, autres que des règles de jouissance des parties communes et privatives et des modifications au Règlement de l'immeuble, et à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption.

7.4.15 Maintenir en tout temps une somme suffisante dans le fonds de prévoyance, i.e. s'assurer que le fonds de prévoyance corresponde à une somme équivalente à un minimum de UN ET DEMI pour cent (1.5%), avec un objectif idéal de TROIS pour cent (3%), de la juste valeur marchande de la bâtie, telle qu'établie par les assureurs.

7.4.16 Nonobstant les termes de la *Deuxième partie : Règlement de l'Immeuble* ci-après et complémentairement aux termes de la clause 12.5.7 ci-après, à cause des problèmes de santé engendrés par l'exposition à la fumée secondaire, de l'augmentation des risques d'incendies et des coûts pour l'entretien, du nettoyage et des rénovations, le conseil d'administration pourra, lorsque et s'il le juge nécessaire, adopter un Règlement relatif à l'usage de tout produit fumé qui pourrait édicter qu'il sera formellement interdit de fumer sur la propriété, plus

spécifiquement dans certains endroits qu'il déterminera incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, les parties privatives.

7.5 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

7.5.1 Les administrateurs ne sont pas personnellement tenus 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 leur 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, les dépenses, les charges ou les pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

7.5.2 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.

7.5.3 Les administrateurs sont individuellement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, de :

7.5.3.1 Tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre lui à la suite d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes;

7.5.3.2 Tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés dans l'exécution de leurs fonctions.

7.6 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

7.6.1 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.

7.6.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

7.6.2.1 DÉCISIONS COURANTES

L'assemblée des copropriétaires, agissant avec la majorité prévue par la loi, soit à ce jour, avec la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée :

- a) élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;
- b) se prononce sur le budget annuel ou la cotisation proposé par le conseil d'administration au moyen d'un vote consultatif;
- c) a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'immeuble;
- d) ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration;

- e) destitue et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;
- f) corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

7.6.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions concernant les actes énumérés ci-après doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires suivant les dispositions du *Code civil du Québec* en vigueur à la date de l'assemblée.

À titre indicatif, à la date de la publication de la présente déclaration de copropriété, les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* se lisent comme suit, à savoir:

- L'article 1097 du *Code civil du Québec* édicte ce qui suit:

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts 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 du *Code civil du Québec* édicte ce qui suit:

Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 p. 100 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 du *Code civil du Québec* 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 du *Code civil du Québec* édicte ce qui suit:

Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires.

7.7 LES COPROPRIÉTAIRES

Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la déclaration de copropriété et à toutes les modifications qui ont été ou pourront lui être apportées. En cas de refus de l'un d'eux de se conformer à la déclaration de copropriété, le syndicat ou un autre copropriétaire peut demander au tribunal de l'enjoindre à s'y conformer, au moyen notamment d'une injonction sans avoir à prouver un préjudice sérieux et irréparable. Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir et qu'il en résulte, pour le syndicat ou l'un des copropriétaires, un préjudice sérieux et irréparable, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction de copropriété conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* relatives à la vente du bien d'autrui.

8. ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

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

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

8.3 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.

8.4 Un certificat d'assurance doit être émis aussitôt que possible à chaque copropriétaire et/ou créancier hypothécaire. L'original de la police d'assurance doit être conservé au Registre de la copropriété et peut être consulté par un copropriétaire ou créancier hypothécaire sur préavis raisonnable de ceux-ci.

8.5 Seul le Conseil d'Administration a le droit d'amender les polices d'assurance souscrites par le syndicat.

8.6 Les administrateurs doivent, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre le feu et les risques généraux couvrant la pleine valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble, sans déduction de dépréciation selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes, les parties communes à l'usage restreint et les parties privatives y compris toutes les améliorations faites aux parties privatives par le Déclarant mais à l'exclusion des améliorations faites par un copropriétaire à sa partie privative et la plus-value résultant de ces améliorations et à l'exception aussi de tous les biens meubles se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat acquis au nom de copropriétaires pour leur usage commun.

Cette ou ces polices d'assurance ci-dessus mentionnées couvriront les intérêts du syndicat et des copropriétaires de temps à autre, selon leurs intérêts respectifs, avec les avenants de créancier hypothécaire qui seront sujets aux dispositions des présentes.

8.7 Afin de déterminer le montant de l'assurance et avant de procéder au renouvellement de toute police d'assurance et également en tout temps où le syndicat le jugera opportun, le syndicat doit faire préparer une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé au moment de la souscription et s'il s'est écoulé cinq (5) ans ou plus depuis la dernière évaluation, en obtenir une révision, afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

8.7.1 Lorsque la bâtie aura besoin de réparations, l'assureur devra la réparer, le tout en conformité avec les dispositions des présentes et lorsque le travail sera terminé, le syndicat, par son Conseil d'administration, donnera à l'assureur une reconnaissance de l'exécution desdits travaux. Dans tous les autres cas, le syndicat aura le droit exclusif, au nom des copropriétaires, d'ajuster toute perte et de régler toute réclamation relativement à toute assurance prise par le syndicat et d'accorder les quittances requises et tout réclamant, incluant le copropriétaire d'une partie privative endommagée, se trouvera lié par ces ajustements.

8.8 Le conseil d'administration doit également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris de machineries, 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.

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

8.10 Telles assurances doivent spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé par le conseil d'administration, en cas de telle perte.

8.11 Telle assurance doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police. De plus, le mot « assuré » doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

8.12 Le conseil d'administration doit 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 cinq millions de dollars (5 000 000,00\$) en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

8.13 Cette assurance de responsabilité civile doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police. 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.

8.14 Toute police d'assurance contractée par le syndicat doit prévoir :

8.14.1 une renonciation par l'assureur du syndicat à toute subrogation contre les administrateurs, le(s) gérant(s), les employés, les agents et domestiques et les copropriétaires et tout membre de la famille de tout copropriétaire d'une partie privative sauf en cas de fraude ou d'incendie volontaire.

8.14.2 une stipulation prévenant la résiliation, annulation ou modification substantielle des polices d'assurance par les assureurs sans avis préalable écrit d'au moins quarante-cinq (45) jours au syndicat.

8.14.3 une renonciation par l'assureur du syndicat à toute exception ou défense basée sur la coassurance ou l'invalidité provenant de la conduite ou d'un acte ou d'une omission de tout assuré ou la violation d'une condition statutaire par le syndicat ou par tout copropriétaire;

8.14.4 une clause à l'effet qu'une couverture de cette ou ces polices ne peut (peuvent) être mise en contribution avec une autre assurance qui pourrait avoir été souscrite par un copropriétaire ou un créancier hypothécaire, cette dernière n'étant que supplémentaire.

8.15 Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes.

8.16 Toute surprime d'assurance payable par le syndicat, 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 privative du copropriétaire concerné.

8.17 Le conseil d'administration doit contracter une assurance couvrant la responsabilité civile des administrateurs pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

8.18 La franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.

8.19. Chaque copropriétaire doit contracter 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 lui ou en sa faveur et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

8.20 Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000,00\$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

8.21 Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

8.22 Il est interdit à un copropriétaire de souscrire une police d'assurance couvrant sa partie privative qui ne soit pas conforme aux dispositions des présentes.

9. FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

9.1 Le conseil d'administration du syndicat peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante, avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilitée par la loi à exercer une fonction de fiduciaire, une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, prévoit les clauses ci-après énoncées :

9.1.1 La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;

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

9.1.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues;

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

9.1.5 La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;

9.1.6 Le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et le versement d'une indemnité. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

9.1.7 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.

10. INDEMNITÉS D'ASSURANCE

10.1 À chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure prévue dans l'entente le nommant à cette fonction et se conformer aux dispositions suivantes :

10.1.1 En cas de réparation ou de reconstruction de l'immeuble, le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour le syndicat et en son nom et remet les sommes détenues par lui pour les réparations de 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. Dans le cas de réparations aux parties privatives, le fiduciaire remet les indemnités d'assurance aux copropriétaires ou au créancier hypothécaire, s'il y a lieu, jusqu'à la concurrence de sa créance hypothécaire et le solde aux copropriétaires. Le fiduciaire, dans ce cas, est autorisé à prendre toute mesure qu'il juge nécessaire afin de s'assurer que les sommes ainsi remises servent à la réparation de parties privatives y compris l'émission d'un chèque payable à l'ordre du conjoint du copropriétaire, du créancier et de toute autre personne.

i) si l'immeuble doit être réparé ou reconstruit, alors les assureurs devront, sur instructions du conseil d'administration, procéder à la reconstruction et à la réparation, sans délais de tous les dommages causés par le sinistre et les assureurs devront terminer les travaux aussitôt que possible. L'assureur doit employer une main d'œuvre compétente et des matériaux de bonne qualité et semblable à celle des matériaux existants avant le dommage.

10.1.2 En cas de liquidation du syndicat conformément à une décision du syndicat adoptée en vertu de l'article 13 ci-dessous, 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.

10.1.3 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, cette stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier renonce à l'application de toute disposition statutaire ou conventionnelle 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 de la 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.

10.1.4 Pour tout dommage causé 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, 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, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

10.1.5 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.

11. INDEMNISATION RÉCIPROQUE

11.1 Chaque copropriétaire indemnisera et tiendra quitte de toute responsabilité le syndicat et les autres copropriétaires pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre que le syndicat ou autres copropriétaires peuvent souffrir ou encourir résultant de ou causé par tout acte ou omission du copropriétaire en question, sa famille ou tout membre de celle-ci, par tous autres occupants de sa partie privative ou par tout autre invité ou visiteur de ce copropriétaire relative et aux parties communes et/ou à toutes les autres parties privatives sauf en ce qui a trait à toute perte, coût, dommage, blessure ou autre causés par un assuré (tel que défini dans la police d'assurance) et pour lequel cas le syndicat est assuré.

11.2 Toutes les sommes d'argent devant à être payées par un copropriétaire au syndicat doivent inclure les coûts légaux ou de perception encourus par le syndicat afin de percevoir ces sommes, lesquelles porteront intérêt au taux de

DEUX pour cent (2%) en sus du taux préférentiel annoncé de la Banque Royale du Canada pour les prêts commerciaux.

11.3 Le syndicat doit indemniser et tenir quitte de toute responsabilité les copropriétaires de toutes les parties privatives pour et contre toute perte, coût, dommage, blessure ou autre que chaque copropriétaire peut souffrir ou encourir ou qui pourrait être soufferts ou encourus par sa famille ou tout membre de celle-ci par tous autres occupants de sa partie privative ou par tout autre invité ou visiteur de ce copropriétaire résultant de ou causé par la négligence, le méfait ou l'omission des membres du conseil d'administration, des officiers, des gérants, de leurs agents, employés ou domestiques, entrepreneurs indépendants ou contre tout dommage causé à la partie privative résultant en grande partie des réparations ou de l'entretien des parties communes par le syndicat. Toutefois, nonobstant toute autre disposition du présent article, chaque copropriétaire s'engage à ne faire de réclamation que jusqu'à concurrence des produits d'assurance reçus de l'assureur en responsabilité publique et en dommage à la propriété du syndicat dans le cas de telle perte, coût ou dommage, blessure ou autre.

12. CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS

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

12.1.1 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.

12.2 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE RENSEIGNEMENTS

12.2.1 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 portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

12.2.2 La personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction de la copropriété, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir toute information du syndicat relativement à l'immeuble, aux registres de la copropriété, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de sa fraction. Ainsi, les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées. De plus, toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété a le droit de recevoir un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer un montant fixé de temps à autre par le conseil d'administration, au copropriétaire vendeur afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication des renseignements mentionnés ci-dessus ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.

12.3 OBLIGATIONS AUX CHARGES

12.3.1 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 tout autre fonds. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

12.3.2 Sous réserve des dispositions de l'article 1069 du *Code civil du Québec*, tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec l'ancien copropriétaire des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents. Il peut, tel que prévu ci-dessus, demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état ajusté des charges communes dues selon le dernier budget annuel du syndicat, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les quinze (15) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux arrérages de charges en vertu des présentes.

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

12.3.4. Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une hypothèque, d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrément de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié par écrit au syndicat dans les quinze (15) jours de la publication de l'acte.

12.3.5 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 partie privative de la fraction concernée.

12.4 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

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

12.4.2 Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction sous réserves des dispositions du Règlement de l'immeuble et des lois et règlements applicables à l'immeuble. 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, son adresse, la durée du bail et le nom de l'occupant. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

12.4.3 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.

12.4.5 Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur 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 bâtie a consenti un ou des baux au-delà du maximum prévu à la note d'information.

12.4.6 Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. 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.

12.4.7 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.

12.4.8.1 La location sera d'un minimum de 12 mois et doit exiger qu'il n'y ait pas d'animaux.

12.4.8.2 La location doit exiger l'interdiction de fumer dans le logement.

12.5 AUTRES CONDITIONS

12.5.1 Les copropriétaires de parties privatives contigües 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 hypothécaires et des copropriétaires concernés.

12.5.2 Sous réserve de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, les copropriétaires ne peuvent, sans en aviser par écrit dans les dix (10) jours de l'aliénation, aliéner une partie divise de leur fraction; à défaut d'un tel avis, les deux parties contractantes seront responsables de tout dommage.

12.5.3 Sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec* et des dispositions du Règlement de l'immeuble, toute modification, même partielle, apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Le conseil d'administration doit 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 ou de l'isolation. Aucune modification ne peut être apportée par un copropriétaire au mur mitoyen séparant deux parties privatives, ce mur étant, malgré sa mitoyenneté, soumis à l'administration du conseil d'administration pour assurer la qualité de la construction et de l'insonorisation. Toutefois, lors de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, le conseil d'administration peut autoriser le déplacement d'un tel mur à la condition que le nouveau mur soit construit de la même façon que l'ancien. Le ou les copropriétaires de deux parties privatives contigües qui désirent communiquer d'une partie privative à l'autre peuvent pratiquer une ouverture permettant d'y circuler, à la condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du conseil d'administration. La présente clause exigeant cette autorisation ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.

12.5.4 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 ou les autres

parties privatives, notamment à l'égard de la qualité de la construction et de l'insonorisation de l'immeuble. De plus, tout copropriétaire qui désire effectuer des travaux, même dans sa partie privative, doit compléter un formulaire de « Demande d'autorisation des travaux » et le remettre au conseil d'administration pour approbation écrite.

12.5.5 Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, et même à l'égard d'un mur mitoyen qui sépare sa partie privative d'une autre partie privative, le cas échéant, 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.

12.5.6 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.

12.5.7 En vertu de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*, et malgré toutes les dispositions des présentes dont notamment la *Deuxième Partie : Règlement de l'Immeuble*, il est formellement interdit de fumer dans tous les espaces communs fermés de la bâtie, y compris mais non limité aux couloirs, aux ascenseurs, au garage, à la salle électrique, etc.

13. FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

13.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT

13.1.1 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 à l'article 9 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. Le fiduciaire détermine la part de l'indemnité d'assurance de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de leur fraction et paie, à même cette part et jusqu'à la concurrence de cette part, les créanciers hypothécaires et prioritaires détenant des droits sur cette fraction, selon leur rang. Il remet ensuite au liquidateur le solde de l'indemnité d'assurance qui procède à la liquidation selon la présente déclaration 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 possible. Le syndicat peut contracter à cet effet.

Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, le syndicat doit procéder à la reconstruction ou à la réparation du bâtiment, par des personnes qualifiées et accréditées, sans qu'il soit nécessaire de consulter l'assemblée des

copropriétaires et octroyer tout contrat. 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.

13.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

13.2.1 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 à la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

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

13.2.3 Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

13.2.4 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.

13.2.5 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 dans l'immeuble, après avoir vu au paiement de leurs charges respectives.

13.2.6 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 de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

13.2.7 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.

14. DISPOSITIONS DIVERSES

14.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

14.1.1 Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de la présente déclaration de copropriété, ou de toute modification à celles-ci, les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi.

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.

14.1.2 Advenant un conflit d'interprétation entre certaines dispositions de la présente déclaration de copropriété et dans toute modification à celles-ci, les dispositions énoncées dans l'acte de modification le plus récent ont préséance.

14.1.3 Chaque disposition de la présente déclaration de copropriété est indépendante et distincte des autres dispositions. Le fait qu'une des dispositions de la déclaration de copropriété soit nulle ou inapplicable, en tout ou en partie, n'affecte en rien la validité, l'applicabilité et l'effet des autres clauses de la déclaration de copropriété qui continueront d'avoir pleine force et effets comme si la disposition nulle ou inapplicable n'avait jamais été stipulée dans la déclaration de copropriété.

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

14.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

14.2.1. En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, 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 :

1° Le syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur 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;

2° Le syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressés à ce copropriétaire relativement à sa fraction, et notamment toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

14.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

NON APPLICABLE

14.4 MÉDIATION ET ARBITRAGE

14.4.1 Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

14.4.2 Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord

devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-après.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra en aviser l'autre partie par écrit. Les parties devront alors, dans les quinze (15) jours de cet avis, nommer, d'un commun accord, un arbitre unique.

À défaut par les parties de s'entendre sur la nomination de l'arbitre unique dans ce délai, l'une ou l'autre des parties devra immédiatement requérir qu'un juge de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble, nomme l'arbitre unique.

Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété.

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

Dès qu'il sera nommé, l'arbitre devra agir avec diligence. À compter de la fin de l'audition d'arbitrage, l'arbitre aura trente (30) jours pour rendre une décision écrite sur l'issue du différend et sur la responsabilité des frais et dépenses encourus pour l'arbitrage. Cette décision sera opposable à toutes les parties et liera chacune d'elles. La décision sera, dès lors, finale et sans appel et les parties devront s'y conformer.

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette Cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne devront pas avoir pour effet de restreindre le droit du syndicat et des copropriétaires d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

14.5 REGISTRES DU SYNDICAT

14.5.1 Les registres du syndicat doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Dans tous les cas, l'article 37 du *Code civil du Québec* doit être respecté : « Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution ; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. »

14.5.2 Les registres de la copropriété et du syndicat comportent notamment les informations et documents suivants :

- i) Le registre des copropriétaires dans lequel sont notamment inscrits, pour chaque fraction, les noms et adresses des copropriétaires, des locataires et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis;
- ii) Le registre des attributions des espaces de rangement et des espaces de stationnement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de

rangement et des espaces de stationnement ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de rangement et des espaces de stationnement;

iii) Le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires; les suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant;

iv) Le registre des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration dans lequel sont conservés les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration, ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

v) Le budget et les états financiers du syndicat;

vi) Les plans et les devis de l'immeuble démontrant notamment la finition standard des parties privatives, excluant les améliorations apportées par les copropriétaires, une copie authentique du plan cadastral original et de tout remplacement cadastral, le cas échéant, le certificat de localisation de l'immeuble, toute mise à jour et tout nouveau certificat de localisation émis par la suite; peuvent également être déposés aux registres, des informations permettant d'identifier quelles sont les améliorations apportées par un copropriétaire dans une partie privative et ce relativement à la responsabilité des assureurs du syndicat et des copropriétaires. Le déclarant ne peut toutefois pas être tenu de déposer aux registres les plans des parties privatives avec mention spécifique, pour chacune d'elles, de telles améliorations.

vii) Les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises.

viii) Une copie authentique de la Déclaration de copropriété et toutes les modifications qui y sont apportées, que ce soit à l'acte constitutif de copropriété, au règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif de fractions; les modifications qui peuvent être adoptées au Règlement de l'immeuble et qui ne sont pas faites par un acte notarié dûment publié au Registre Foncier, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible;

iv) Les copies des contrats auxquels le syndicat est partie.

14.5.3. Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du syndicat et de la copropriété. Notamment, le conseil d'administration peut, s'il le juge utile ou pertinent :

- a) faire mention dans les registres de la copropriété, d'avis d'infraction ayant été donnés à des copropriétaires ayant fait défaut de respecter la déclaration de copropriété, un tel avis d'infraction émis à un copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, pouvant être communiqué à l'acquéreur de la fraction du copropriétaire concerné;
- b) constituer un registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives dans lequel seront déposées les descriptions des améliorations apportées aux parties privatives;
- c) constituer un registre des polices d'assurance individuelles et obtenir des copropriétaires les informations requises pour tenir ce registre à jour.

14.5.4 Conformément à la loi, les copropriétaires ont le droit de consulter les registres de la copropriété. La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus.

14.5.5 La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir:

- a) Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant;
- b) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;
- c) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;
- d) Les frais de consultations, qui peuvent être exigés dans le cas de consultations faites hors des locaux de l'administration, sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes;
- e) Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire;
- f) Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.

14.6 RÉCLAMATIONS DIVERSES

14.6.1 Clauses pénales

Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente déclaration de copropriété relatives à l'usage des parties communes ou des parties privatives est passible des pénalités suivantes envers le syndicat :

Le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$). Le second avis d'infraction pendant la période de référence et ce, que ce soit pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75,00 \$). Tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de vingt-cinq dollars (25,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième, cent dollars (100,00 \$), quatrième, cent vingt-cinq dollars (125,00 \$), et ainsi de suite).

Pour les infractions continues (travaux illégaux, affichage illégal, etc.), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis donne lieu, en plus, à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) par jour. Par exemple, s'il s'agit d'un deuxième avis

d'infraction pendant une période de référence, la journée de la réception de l'avis donnera lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75,00 \$) et toutes les journées d'infraction subséquentes, à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) chacune. Pour des infractions continues, un nouvel avis d'infraction n'est pas nécessaire et ne peut être émis par le conseil d'administration, sauf en cas d'interruption de l'infraction.

Les montants mentionnés aux deux paragraphes précédents pourront être modifiés par le conseil d'administration.

La période de référence est l'exercice financier du syndicat.

Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration du syndicat peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.

Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables par celui-ci le premier jour du mois suivant.

Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas la déclaration de copropriété. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes sera assujetti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la présente déclaration de copropriété, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tous autres recours en dommages-intérêts pour un préjudice à des biens ou à des personnes.

14.6.2 Honoraires et déboursés extrajudiciaires

Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le syndicat à la suite du défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :

- à la suite de procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat;
- à la suite de procédures judiciaires auxquelles le syndicat est partie, un jugement final mitige les honoraires et déboursés extrajudiciaires qui doivent être payés par le copropriétaire en défaut.

14.6.3 Frais administratifs

Si dans la présente déclaration de copropriété et dans les règlements de l'immeuble il est fait référence à des frais administratifs, y compris des dépôts de garanties, les montants exigibles seront établis et révisés au besoin par le conseil d'administration, conformément aux modalités de gestion précisées dans le règlement de l'immeuble.

14.6.4 Paiement de réclamations

Ces pénalités, honoraires, déboursés et frais sont payables à la demande du syndicat par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes.

PARTIE II - RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

15. CONDITIONS RELATIVES À LA JOUSSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Le présent règlement est stipulé sous réserve de toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble qui a préséance sur les conditions de jouissance énoncées aux présentes.

15.1 Conditions relatives aux parties privatives - unités d'habitation

15.1 Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la ou 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 qualité de la construction de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

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

15.1.1 La location et la sous-location des fractions sont autorisées pour une période minimale d'un (1) an. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes et/ou en utilisant diverses formules de location, tel que Air B&B sont interdites; de plus, en cas de location et de sous-location des fractions, le syndicat des copropriétaires devra en être avisé et il a quinze (15) jours ouvrables pour répondre au copropriétaire concerné à l'effet qu'il consent ou non à la location et/ou sous-location;

15.1.2 Aucun copropriétaire ne louera sa partie privative à un locataire, sauf si ce locataire a signé un engagement à l'effet que le locataire ou toute personne résidant avec lui, ainsi que ses invités respecteront la déclaration de copropriété, les règlement de l'immeuble et tout autre ordonnance, instruction ou règlement des administrateurs et pour toute la durée du bail de la partie privative et des parties communes louées; tout copropriétaire qui loue sa partie privative sera tenu responsable conjointement et solidairement avec son locataire du respect de cet engagement.

15.1.3 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait et geste, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs syndicats, des gens à leur service, de leurs employés et préposés; ainsi, les copropriétaires, locataires et occupants doivent s'abstenir de nuire aux autres copropriétaires, locataires et occupants par le bruit.

15.1.4 Les parties privatives - unités d'habitation ne serviront à l'exercice d'aucun commerce ou entreprise commerciale. À l'exception du droit du déclarant d'annoncer et de mettre en évidence la vente des fractions, il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble ni ailleurs, aucune enseigne, aucune réclame, aucune lanterne ni aucun écriteau sans avoir obtenu, au préalable et par écrit, l'autorisation du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant;

15.1.5 Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres et les persiennes, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des balcons et des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à

l'harmonie de l'ensemble de la copropriété, ne peuvent être modifiés sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat, bien que constituant une partie commune à usage exclusif;

15.1.6 Tout copropriétaire fermera toutes les fenêtres lorsque nécessaire pour éviter les dommages possibles causés par les tempêtes, les pluies et les gels.

15.1.7. Il est interdit de posséder ou de garder dans l'immeuble un chien et tout autre animal nuisible ou qui fait l'objet d'une plainte de la part d'un copropriétaire.

15.1.8. Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits d'aération et des canalisations d'eau et d'égouts desservant exclusivement sa partie privative et servant à son exploitation; en ce qui concerne les canalisations électriques, les copropriétaires des parties privatives d'habitation auront à leur charge toute canalisation électrique à partir du point où sont situés les panneaux à l'intérieur de et pour la partie exclusive, c'est-à-dire, toute la canalisation électrique desservant la partie exclusive, n'importe où telle canalisation électrique est subséquemment située, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur de la partie privative et partout où telle canalisation est posée, soit le long des murs communs ou soit le long des murs appartenant aux parties privatives. Sont à la charge du copropriétaire de la partie privative les panneaux eux-mêmes ainsi que tous les fils pour les téléviseurs ou autres équipements dans toutes les parties privatives, du point d'entrée dans ces dites prises de courant, y compris les prises de courant elles-mêmes; l'administration est responsable de toutes les autres canalisations électriques ainsi que les fils électriques situés dans les parties privatives (aires de stationnement), sauf et excepté le cas où le problème a été provoqué par la faute d'un copropriétaire.

15.1.9. Les copropriétaires ne pourront effectuer ou permettre à qui que ce soit d'effectuer des travaux de réparations avec ou sans machinerie ou outils de quelque nature que ce soit de manière à affecter la structure de l'immeuble ou nuire à la tranquillité des voisins.

15.1.10 Afin d'assurer l'uniformité dans la décoration de l'immeuble, les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres, les surfaces extérieures peintes et tous les éléments extérieurs qui contribuent à l'harmonie de l'ensemble ne pourront pas être modifiés.

15.1.11 Aucune antenne de radio ou de télévision ne peut être installée à l'extérieur par le copropriétaire.

15.1.12 Il ne sera pas permis d'afficher sur le devant de l'immeuble des enseignes, panneaux, lanternes ou pancartes sauf si permis en vertu des présentes.

15.1.13 Aucun copropriétaire ne pourra s'opposer à l'accomplissement des travaux de réparation ou d'entretien nécessaires à la bâtie même à l'intérieur parties privatives. Néanmoins, un copropriétaire qui subirait un préjudice par suite de l'accomplissement de travaux soit par dérangement temporaire, mais sérieux, de la jouissance de son unité, soit par diminution permanente de la valeur de son unité, aurait droit à une compensation payable par tous les copropriétaires dans la mesure de leur participation au coût des travaux.

15.1.14 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, employés, membres de sa famille, ses invités ou par les locataires ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou

au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance;

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

15.1.16 Tout copropriétaire, locataire et occupant 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;

15.1.17 Tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires;

15.1.18 Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives, sur rendez-vous, à toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, sauf en cas d'urgence;

15.1.19 L'extérieur de toute partie privative ne devra être décoré d'aucune manière par le copropriétaire sans le consentement préalable du conseil d'administration sauf et excepté ce qui est stipulé autrement dans cette déclaration.

15.1.20 Tout copropriétaire et tout occupant doivent s'abstenir de poser tout acte et de garder dans sa partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances ou de nuire aux autres copropriétaires.

15.1.21 Les administrateurs du syndicat, le gérant de l'immeuble, les préposés et le concierge sont autorisés 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 des carreaux ou d'infiltration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire dont l'appartement est muni d'un système d'alarme est obligé de laisser la combinaison et les clés de son unité d'habitation aux administrateurs. Toutefois, à défaut de le faire, il est seul responsable de tout dommage qui peut être causé. Il est aussi responsable des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers répondant au déclenchement sans raison du système d'alarme, le cas échéant. Le détenteur de clés et de codes d'accès (la combinaison) des systèmes d'alarme a l'obligation de les conserver dans des enveloppes scellées portant la signature des copropriétaires de telle sorte que chaque utilisation des clés et de codes d'accès doive faire l'objet d'une justification écrite datée et signée par les administrateurs ou le gérant.

15.1.22 Chaque copropriétaire pourra, à son gré, transformer ou réparer l'intérieur de sa partie privative, mais il devra soumettre ses plans de transformation ou réparation pour approbation au conseil d'administration ou à son ou ses représentant(s) autorisé(s) deux (2) semaines avant le début des travaux accompagné du formulaire dûment complété de « Demande d'autorisation des travaux » tel que mentionné à la clause 12.5.4 ci-dessus. Si, dans l'opinion du conseil d'administration, les travaux prévus pour la transformation ou les réparations peuvent causer des dommages ou détériorer la valeur des autres parties privatives ou parties communes, le conseil d'administration pourra alors exiger que les travaux soient effectués sous la surveillance d'un architecte choisi par le conseil d'administration et les honoraires de l'architecte seront à la charge du copropriétaire concerné. Le conseil d'administration ne pourra pas refuser ces plans de transformation ou réparation à moins que la transformation ou les réparations soient susceptibles

de causer des dommages ou de détériorer la valeur des autres parties privatives ou parties communes; pour la pose de plancher en bois, l'accord préalable du conseil d'administration doit être obtenu et un revêtement respectant les normes en vigueur concernant l'insonorisation et l'isolation du plancher avec membrane acoustique doit être posé avant la pose du plancher en bois. À ces fins, le syndicat va appliquer les normes en vigueur contre les chocs et les bruits de la SCHL (Société Canadienne d'Hypothèque et Logement) et qui prévoient actuellement un indice IIC minimum de soixante-trois (63) pour les planchers en bois installés dans les condominiums (cet indice pourra varier selon les mises à jour des instances concernées (SCHL, gouvernements, etc...)). Tous les travaux doivent être effectués du lundi au samedi inclusivement entre 9h00 et 17h00; ils seront interdits les jours fériés ainsi que les dimanches; Dans le cas de l'utilisation d'instrument de musique, il faudra une insonorisation supérieure afin de ne pas nuire aux résidents.

15.1.23 Rien ne sera installé dans les fenêtres.

15.1.24 Les droits et les obligations des copropriétaires donnés ou imposés par les présentes ou par la loi, ne seront pas modifiés par l'affaissement ou le déplacement de la structure de l'immeuble.

15.1.25 Les vestibules situés devant les parties privatives ne seront ni obstrués ni employés aux fins autres que l'entrée et la sortie des parties privatives.

15.1.26 L'extérieur de toute partie privative ne sera décoré par son propriétaire en aucune manière.

15.1.27 Les cabinets d'aisance et autres appareils à eau situés dans l'immeuble serviront uniquement aux fins pour lesquelles ils ont été installés; on n'y jettera pas des déchets, chiffons, cendres ou autre chose. Tout dommage causé par un mauvais emploi par un copropriétaire, aux cabinets d'aisance et autres appareils à eau, sera à la charge du copropriétaire de la partie privative où le dommage a été causé. Les toilettes, les éviers et les robinets doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard par le copropriétaire concerné.

15.1.28 Les représentants du conseil d'administration et tout entrepreneur ou ouvrier autorisé par le conseil d'administration pourront à une heure raisonnable de la journée, soit entre 8h00 et 17h00, pour toute raison admise par la présente déclaration de copropriété, entrer dans une partie privative. Sauf en cas d'urgence, le copropriétaire de cette partie privative devra être avisé et un rendez-vous à cet effet sera établi par accord entre le copropriétaire et les représentants du conseil d'administration et tout entrepreneur ou ouvrier autorisé par le conseil d'administration. En cas d'urgence, l'entrée forcée peut être employée et tout dommage causé à la porte ou l'encadrement de la porte sera aux frais du copropriétaire concerné.

15.1.29 Aucun copropriétaire ne se servira ou ne permettra à quiconque qu'on apporte dans sa partie privative ou nulle part dans les parties communes, des huiles ou liquides inflammables tel qu'essence, huile à lampe, gazoline, kérrosène, naphte ou benzine ou autres explosifs ou articles considérés particulièrement dangereux pour la vie des gens ou pour la bâtisse sans obtenir le consentement écrit du conseil d'administration.

15.2 Conditions relatives aux parties privatives - espaces de stationnement

15.2.1 Les espaces de stationnement - parties privatives serviront au stationnement de véhicules à moteur privés seulement.

15.2.2 Aucun copropriétaire n'y fera des constructions quelconques à moins d'avoir obtenu le consentement préalable du conseil d'administration.

15.2.3. Personne n'y placera ou n'y entreposera quoi que ce soit à moins d'avoir obtenu le consentement préalable du conseil d'administration.

15.2.4 Sont liés par les règlements de stationnement émis par le conseil d'administration tout copropriétaire, membre de sa famille, locataire ou préposé ou toute autre personne qui se prévaudra de l'espace de stationnement.

15.2.5 Il sera interdit de stationner un véhicule de manière à ce que le libre accès à l'espace de stationnement d'un autre copropriétaire soit obstrué. Les copropriétaires et leurs employés, agents, mandataires, visiteurs et les membres de leur famille et toute autre personne se prévalant de l'espace de stationnement se conformeront à tout règlement de stationnement et à tous les autres règlements de circulation actuellement en vigueur et à ceux décrétés à l'avenir pour la sécurité, le confort et la commodité des propriétaires.

15.2.6 Le conseil d'administration, par l'entremise des administrateurs, pourra effectuer toute réparation ou remplacement nécessaires aux espaces de stationnement incluant les stationnements partie privative.

15.2.7 Toutes les réparations, remplacements et les opérations d'entretien de tous les espaces de stationnement seront effectués par les administrateurs et seront considérés comme une dépense commune, sauf pour tout dommage occasionné par la faute d'un copropriétaire, dans lequel cas, tel dommage sera à la charge du copropriétaire concerné.

15.2.8 Aucun copropriétaire ne gênera l'exécution des travaux requis pour la conservation ou la réparation de l'immeuble même à l'intérieur de la partie privative - espace de stationnement.

15.2.9 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, employés, membres de sa famille, ses invités ou par ses locataires ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance;

15.2.10 Les droits et les obligations des copropriétaires donnés ou imposés par les présentes ou par la loi, ne seront pas modifiés par l'affaissement ou le déplacement de la structure de l'immeuble.

15.2.11 Aucun copropriétaire ne se servira ou ne permettra à quiconque qu'on apporte dans sa partie privative ou nulle part dans les parties communes, des huiles ou liquides inflammables tel qu'essence, huile à lampe, gazoline, kérósène, naphte ou benzine ou autres explosifs ou articles considérés particulièrement dangereux pour la vie des gens ou pour la bâtie sans obtenir le consentement écrit du conseil d'administration.

15.2.12 Tous les occupants des parties privatives - unités d'habitation ainsi que les administrateurs et/ou les gérants et les personnes sous leur autorité auront un droit de passage à pied à travers toutes parties privatives - espaces de stationnement pour atteindre les portes de chambres d'entreposage ou les autres aires communes. Ce droit de passage ne gênera pas le stationnement des véhicules à moteur dans lesdites aires de stationnement.

15.2.13 Tout copropriétaire d'une fraction qui comprend une partie privative - espace de stationnement pourra vendre, céder, donner sa partie privative - espace de stationnement pourvu que cette vente, cession, donation soit faite à une personne copropriétaire d'une partie privative - unité d'habitation.

15.2.14. Tout copropriétaire d'une fraction qui comprend une partie privative - espaces de stationnement pourra louer sa partie privative - espace de stationnement pourvu que cette location soit faite à une personne copropriétaire ou locataire d'une fraction comprenant une partie privative - unité d'habitation.

15.2.15. L'émetteur de la porte de garage doit être activé à chaque fois lors de l'entrée ou la sortie du garage et ce, même si la porte de garage est ouverte. Si la porte de garage est ouverte, il est interdit de traverser en accélérant car la descente de la porte du garage pourra causer des dommages au véhicule à moteur dont le conseil d'administration et le syndicat ne seront pas responsables. Tout dommage causé à une porte de garage sera réparé aux frais du responsable de ce dommage. En tout temps, la circulation dans le garage doit être faite lentement et de manière prudente. De plus, il sera interdit d'entreposer des objets dans l'espace de stationnement de chaque copropriétaire à l'exception des objets suivants lesquels sont permis : un pneu contre le mur, les bicyclettes suspendues aux murs et le chariot d'épicerie.

15.3 Conditions relatives aux parties privatives - espaces d'entreposage

15.3.1 Les parties privatives - espaces d'entreposage serviront à l'entreposage des biens meubles.

15.3.2 Tout copropriétaire d'une fraction qui comprend une partie privative - espace d'entreposage pourra vendre, céder, donner sa partie privative - espace d'entreposage pourvu que cette vente, cession, donation soit faite à une personne copropriétaire d'une partie privative - unité d'habitation.

15.3.3. Tout copropriétaire d'une fraction qui comprend une partie privative - espace d'entreposage pourra louer sa partie privative - espace d'entreposage pourvu que cette location soit faite à une personne copropriétaire ou locataire d'une fraction comprenant une partie privative - unité d'habitation.

15.3.4 Les fractions qui comprennent des parties privatives - espace d'entreposage ne pourront être hypothéquées qu'avec des fractions comprenant des parties privatives - unités d'habitation ou données en garantie à un créancier détenant une hypothèque sur une fraction qui comprend une partie privative - unité d'habitation.

15.4 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint

15.4.1 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 et de fonctionnement et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien ou 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. À son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

15.4.2 Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire utilise les biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, à savoir :

15.4.2.1 Fenêtres et portes

- a) Chaque copropriétaire d'une partie privative ayant l'usage exclusif des fenêtres et portes doit les garder propres, en bon état de fonctionnement, réparer tout dommage et voir à tout remplacement en tout temps.
- b) Chaque copropriétaire a la jouissance privative des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée de sa partie privative;
- c) Chaque copropriétaire doit, à ses frais, maintenir les fenêtres dont il a la jouissance exclusive dans un état de propreté acceptable.

15.4.2.2 Espaces d'entreposage

- a) Chaque copropriétaire d'une fraction a la jouissance exclusive d'un espace d'entreposage qui lui sera désigné par les administrateurs conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.
- b) Le copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'un espace d'entreposage; il doit, de plus, éliminer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou occasionner une augmentation des primes d'assurance incendie;
- c) Chaque copropriétaire est responsable, à ses frais, de l'entretien des espaces d'entreposage dont il a la jouissance exclusive.

15.4.2.3 Balcons

- a) Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon a la jouissance exclusive de ce balcon;
- b) Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon doit assurer, à ses frais, le bon entretien et la propreté de ce balcon; il ne peut en changer ni l'apparence, ni la consistance; le remplacement, l'entretien et la peinture des balcons, de la balustrade, des cloisons des balcons seront effectués par l'administration et constitueront une dépense commune.
- c) Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ni aucun auvent ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons, à l'exception de meubles de jardins normaux; aucune corde à linge ou séchoir à linge ne peuvent être installés sur les balcons. Aucun vase à fleurs ni autre article ne peuvent être suspendus aux fenêtres ni déposés sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon. Aucun balcon ou terrasse ne sera décoré, couvert, renfermé ou peinturé sans le consentement du conseil d'administration.
- d) Seuls les appareils de cuisson au gaz (BBQ) et à l'électricité sont autorisés sur le balcon attenant à une partie privative;
- e) La pose de tapis est interdite sur les balcons.

15.4.2.4 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;
- b) À moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule automobile autre qu'une voiture privée ou une motocyclette en bon état de fonctionnement ne doit être stationnée dans un espace de stationnement prévu dans les parties communes; de même, aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau, motoneige ou autre objet, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte ne doivent être stationnés sur ces espaces réservés aux véhicules de plaisance;
- c) Sauf en cas d'urgence, aucune réparation ni aucun ajustement à un véhicule ne sont permis dans les parties communes;
- d) Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement.
- e) Les copropriétaires et leurs employés, agents, mandataires, visiteurs et les membres de leur famille et toute autre personne se prévalant de l'espace de stationnement se conformeront à tout règlement de stationnement et à tous les autres règlements de circulation actuellement en vigueur et à ceux décrétés à l'avenir pour la sécurité, le confort et la commodité des copropriétaires.
- f) La copropriété comporte cent trente et un (131) espaces de stationnement intérieures désignés comme étant des parties communes réservées (ou à l'usage restreint). Ces espaces de stationnement seront attribués aux copropriétaires ou autres occupants par le conseil d'administration.
- g) L'administration a la responsabilité de s'occuper de l'entretien de tous les espaces de stationnement extérieurs et intérieurs.

15.5 Conditions relatives aux parties communes

15.5.1 Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entièvre jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir :

15.5.2 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de tous les dommages résultant 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;

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

15.5.4 Aucune obstruction des couloirs, vestibules, corridors, escaliers, ascenseurs ou autres parties communes n'est permise.

15.5.5 Sujet aux dispositions de la loi, de la déclaration de copropriété et du règlement de l'immeuble, seuls les occupants des parties privatives - unités d'habitation et leurs invités auront droit d'utiliser la salle de réception située au onzième (11^e) étage. Un formulaire de réservation doit être complété par le copropriétaire désirant réserver la salle de réception et déposé au bureau de l'administration avec un dépôt de cent dollars (100,00\$) afin de couvrir les coûts de dommages éventuels. Des frais de vingt-cinq dollars (25,00\$) seront exigés pour le nettoyage des lieux et des frais de vingt-cinq dollars (25,00\$) seront exigés pour les frais d'administration. Seulement la musique douce et d'ambiance est permise et elle doit cesser à 23h00. L'évacuation des lieux aura lieu à minuit sauf pour le jour de Noël et le jour de l'An l'évacuation des lieux aura lieu à deux heures du matin (2h00). Les montants et les horaires mentionnés dans la présente clause pourront être modifiés par le conseil d'administration.

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

15.5.7 Aucun objet susceptible d'obstruer les chutes à ordures de quelque nature qu'il soit, tel que les contenants en verre et en métal, ne peut y être déposé; de tels objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué à cette fin par le conseil d'administration du syndicat; de plus, en sortant de la chute à déchets les lumières doivent être éteintes. Tout dommage causé par le non-respect de ces règles sera à la charge du copropriétaire, locataire ou occupant concerné.

15.5.8 Les parties communes ne seront pas obstruées. Rien ne sera déposé dans les parties communes sans le consentement des administrateurs.

15.5.9 Sujet aux dispositions de la loi, la déclaration de copropriété et le règlement de l'immeuble, seuls les occupants des parties privatives - unités d'habitation et leurs invités auront droit d'utiliser la buanderie. Les salles de lavages comprenant laveuses et sécheuses payantes sont situées près des ascenseurs aux 2^e, 4^e, 6^e, 8^e étages. Un original de la clé nécessaire pour ouvrir la porte est tenu à la disposition des copropriétaires ou locataires des parties privatives, au bureau de l'administration et ceux-ci auront le droit de se procurer une copie des clés à leurs frais. Les copropriétaires ou locataires des parties privatives doivent garder l'endroit propre, éteindre l'éclairage en sortant de la salle de lavage et nettoyer les filtres des sécheuses une fois le séchage fini.

15.5.10 Aucun copropriétaire, locataire 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, laquelle n'est délivrée qu'exceptionnellement et pour une courte période; les visiteurs doivent également obtenir cette autorisation spéciale afin de laisser leur véhicule toute une nuit ou des jours successifs, des frais seront exigés pour toute autorisation spéciale. Ceci est complémentaire à l'article 15.5.18;

15.5.11 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, les vestibules, les paliers et les escaliers, les cours et les trottoirs, les voies d'accès, les voies de circulation et les espaces de stationnement et autres endroits communs, ni laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Les vestibules d'entrées ne peuvent, en aucun cas, servir à remiser des bicyclettes, des motocyclettes, des voitures d'enfant ou des carrosses;

15.5.12 Aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne peut être transporté dans les corridors, les ascenseurs, les vestibules et les

entrées; les déménagements se font suivant les règles édictées par le conseil d'administration du syndicat. De plus, il ne doit être introduit aucune matière dangereuse ou malodorante dans l'immeuble;

15.5.13 Les copropriétaires, locataires et les occupants ne peuvent, de quelque façon que ce soit, s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général;

15.5.14 Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ou bicyclette ne peuvent circuler ailleurs que sur les voies d'accès et les espaces de stationnement;

15.5.15 Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peuvent être stationnés sur une partie commune qui n'est pas spécifiquement et expressément destinée au stationnement de tel véhicule moteur ou motocyclette;

15.5.16 L'entretien, la réparation et le remplacement de la salle de réception, buanderie et des espaces d'entreposage et de toutes les autres parties communes seront à la charge des administrateurs et constitueront une dépense commune.

15.5.17 L'extérieur de toute partie privative ne devra être décoré d'aucune manière par le copropriétaire sans le consentement préalable du conseil d'administration sauf et excepté ce qui est stipulé autrement dans cette déclaration.

15.5.18 Les espaces de stationnement réservés et pour visiteurs : Une partie du stationnement extérieur est destinée uniquement aux visiteurs. Afin d'utiliser ces espaces, les visiteurs doivent se procurer une vignette au bureau de l'administration moyennant un montant de dépôt fixé par le conseil d'administration. La vignette doit être posée sur le tableau de bord de manière visible vers l'extérieur. Les résidents ne peuvent pas utiliser les espaces réservés aux visiteurs à moins d'avoir obtenu l'autorisation écrite de l'administrateur du syndicat. De plus, il est interdit de stationner plus de quinze (15) minutes devant l'entrée de l'immeuble. Toute voiture contrevenant à ces dispositions sera remorquée aux frais de son propriétaire. Un certain nombre d'espaces de stationnement sont réservés. Ainsi, tout copropriétaire ou locataire peut louer, dans la mesure des disponibilités, un stationnement extérieur par jour, par mois ou à l'année en payant des frais de location établis de temps à autre par le Conseil d'administration.

15.5.19 De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne 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. Les copropriétaires ou les locataires, le cas échéant, seront responsables de tout dommage causé par les faits de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux.

15.5.20 Tout copropriétaire désirant obtenir une copie de la Déclaration de copropriété ou du certificat de localisation pour les parties communes devra s'adresser au bureau de l'administration situé au 10 400, boulevard de l'Acadie, appartement 103, Montréal, province de Québec, H4N 2V3, et payer les frais d'obtention de la copie tel qu'établis de temps à autre par le syndicat.

15.5.21 Tout déménagement ou emménagement ou livraison concernant un copropriétaire ou un locataire se fait sous la responsabilité du copropriétaire ou locataire concerné. Tout copropriétaire ou locataire doit aviser l'administration ou le concierge de l'immeuble de tout déménagement ou emménagement au moins trois (3) jours avant le déménagement ou emménagement. Les déménagements

et/ou emménagements peuvent se faire du lundi au vendredi entre 9h00 et 17h00 et le samedi entre 9h00 et 12h00; si ces heures ne sont pas respectées ou dépassées, des frais administratifs de vingt-cinq dollars (25,00\$) par heure seront facturés au copropriétaire ou locataire concerné. Aucun déménagement, emménagement ou livraison n'aura lieu les dimanches et les jours fériés, sauf le premier (1^{er}) juillet. De plus, en période d'hiver, soit du quinze (15) octobre jusqu'au quinze (15) avril de chaque année, des frais d'administration de cinquante dollars (50,00\$) seront imposés pour tout déménagement ou emménagement. Tout déménagement et/ou emménagement ou livraison de mobilier ou de gros appareils ménagers doivent se faire en utilisant la porte de garage G 1 seulement; l'utilisation de toute autre porte est interdite. Un dépôt de garantie pour tout déménagement ou emménagement au montant de deux cent dollars (200,00\$) ou tout autre montant établi de temps à autre par le Conseil d'administration doit être payé au syndicat afin de garantir l'exécution des opérations de nettoyage des lieux par le copropriétaire ou locataire concerné; lorsque le nettoyage n'est pas effectué et les lieux ne sont pas remis en place, le syndicat affectera une partie ou la totalité du dépôt de garantie au nettoyage des lieux. Tout montant non-utilisé sera remis au copropriétaire ou locataire. Tout montant excédentaire sera imposé au copropriétaire ou locataire. Ce montant représentant le dépôt de garantie ne sera pas remboursé au copropriétaire ou locataire lorsqu'il utilise le deuxième ascenseur pour le déménagement ou emménagement ou livraison. Il est entendu que les montants mentionnés à la présente clause pourront être modifiés par le conseil d'administration.

15.5.22 Entretien et réparation des tuyaux et des canalisations électriques

Nonobstant les dispositions, les clauses et les conditions des présentes ou de la loi régissant les tuyaux et les canalisations électriques communs ou privatifs et nonobstant le passage des tuyaux exclusifs et des canalisations électriques exclusives dans les parties communes ou le passage des tuyaux communs et des canalisations communes dans les parties privatives, la responsabilité de leur entretien et du coût s'y rattachant s'établit comme suit :

- a) Le copropriétaire de chaque fraction sera responsable de la réparation et de l'entretien de tous les tuyaux situés à l'intérieur de toute partie privative - unité d'habitation, à l'exception de ceux qui servent à plus d'une partie privative ainsi que de tous les tuyaux destinés à l'usage exclusif de cette partie privative à partir du point où ces tuyaux font accouplement avec les tuyaux desservant cette partie privative ou d'autres parties privatives. Le copropriétaire de chaque partie privative - unité d'habitation sera responsable de la réparation et de l'entretien de toute canalisation électrique desservant sa partie privative - unité d'habitation à partir du point où sont situés les panneaux électriques à l'intérieur de et pour la partie privative, n'importe où telle canalisation électrique est située subséquemment soit à l'intérieur soit à l'extérieur de la partie privative et n'importe où telle canalisation est posée, soit le long des murs appartenant aux parties privatives. Le copropriétaire d'une partie privative est aussi responsable de l'entretien et de la réparation des panneaux électriques eux-mêmes ainsi que de tous les fils pour la télévision dans toutes les parties privatives du point d'entrée dans les prises de courant y compris les prises de courant elles-mêmes.
- b) Les copropriétaires sont responsables de l'entretien et de la réparation de toutes les canalisations électriques et les éléments des systèmes de sécurité desservant la partie privative - unité d'habitation, à partir du point où sont situés les panneaux faisant le raccordement aux parties privatives - unités d'habitation.
- c) Les administrateurs auront la responsabilité d'effectuer les réparations et l'entretien de tous les autres tuyaux et canalisations électriques autres que ceux mentionnés aux points a) et b) ci-dessus, ainsi que tous les tuyaux et

canalisations électriques situés dans les parties privatives - espaces de stationnement, sauf si la réparation est due à la faute d'un copropriétaire.

15.5.23. Tout copropriétaire a le droit de se procurer auprès du bureau de l'administration la clé et l'émetteur électronique ou clé magnétique pour l'ouverture de la porte du garage et pour l'ouverture de la porte d'entrée de quarante-cinq dollars (45,00\$) pour l'émetteur électronique de la porte de principale pour un montant de vingt-cinq dollars (25,00\$) pour la clé d'entrée et garage ou tout autre montant établi de temps à autre par le Conseil d'administration. Lors de la remise des clés ou de l'émetteur électronique au bureau de l'administration, les montants ci-dessus seront remboursés comme suit : vingt-cinq dollars (25,00\$) pour la porte d'entrée et vingt dollars (20,00\$) pour l'émetteur électronique de la porte de garage fonctionnel. Il est entendu que les montants mentionnés à la présente clause pourront être modifiés par le conseil d'administration

15.5.24 Toute plainte doit être faite par écrit et déposée au bureau de l'administration.

15.5.25 Tout nouveau copropriétaire ou locataire devra compléter au bureau de l'administration une fiche de renseignements personnels avec une photocopie de la police d'assurance habitation à jour. De plus, tout changement dans la fiche de renseignements personnels de chaque copropriétaire ou locataire devra être communiqué par écrit au bureau de l'administration.

15.5.26 Affichage et publicité. Seul le conseil d'administration a le droit d'approuver et d'afficher de la publicité, des promotions ou d'autres informations pertinentes à l'ensemble des copropriétaires. Les copropriétaires pourront utiliser le babilard se trouvant entre le rez-de-chaussée et le niveau G1 pour afficher des offres de vente d'objets personnels, mais aucun message ou publicité commerciale ne sont permis. Exceptés les journaux ou quotidiennes, la distribution de circulaires, publicités ou autres messages publicitaires écrits à la porte des unités est interdite; les copropriétaires ou les locataires doivent informer leurs employés et agents occasionnels de ce fait.

15.5.27. Horaire des services publics. Les travaux de services publics tels que Bell Canada, Vidéotron, Telcel, Hydro-Québec ou autres compagnies qui offrent des services publics, doivent être faits du lundi au vendredi, entre 8h00 et 17h00 et samedi, entre 9h00 et 12h00. Tout travail ou service offert par des compagnies de services publics effectué en dehors de ces heures sera facturé au copropriétaire concerné selon un taux horaire qui sera établi par le conseil d'administration, et ce, afin de couvrir le travail en temps supplémentaire du concierge.

15.5.28. Aucun objet ne doit être laissé ou abandonné par les copropriétaires ou les locataires dans les parties communes ou dans leur véhicule stationné dans les parties communes - espaces de stationnement ou parties privatives - espaces de stationnement. Le syndicat n'est pas responsable en cas de perte ou de dommage causé à ces objets.

15.5.29 La lecture de la déclaration de copropriété, ses amendements et modifications ainsi que de tous les règlements de la copropriété est nécessaire et tous les copropriétaires ou locataires doivent prendre connaissance de toutes les clauses y mentionnées afin de connaître et respecter les droits et les obligations mentionnés régissant le fonctionnement de la copropriété.

15.5.30 Les copropriétaires, les locataires et les occupants qui contreviennent aux dispositions de la déclaration de copropriété, ses amendements et modifications ainsi qu'aux règlements de la copropriété sont passibles

d'amendes et de pénalités, aux montants établis par le syndicat de temps à autre.

16. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

16.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

16.1.1 Composition

Le conseil d'administration du syndicat est composé de TROIS (3) ou de CINQ (5) membres nommés chaque année par l'assemblée des copropriétaires.

16.1.2 Inabilité

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

16.1.3 Election

- a) Les membres du conseil d'administration sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix 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 cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.
- b) Un administrateur peut être réélu.
- c) La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne physique ou toute corporation. Cette personne peut ne pas être un copropriétaire.

16.1.4 Vacance

- a) Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inabilité ou d'autres causes, les administrateurs restants combleront cette vacance en nommant un administrateur 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. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires.
- b) Dans le cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un (1) mois à compter de cette vacance, le président de l'assemblée des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, tout copropriétaire pourra convoquer une assemblée.
- c) Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler un poste vacant, 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 de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et ces frais sont considérés comme une dépense commune de la

copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

d) 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 du nombre d'administrateurs nécessaire et fixer, s'il y a lieu, leur rémunération jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

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

16.1.5 Démission

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.

16.1.6 Officiers

Le conseil d'administration désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et tout autre officier qu'il juge approprié.

16.1.7 Devoirs et pouvoirs des membres du conseil d'administration

a) Les membres du conseil d'administration et les dirigeants doivent tous agir avec prudence et diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et des copropriétaires.

b) Les membres du conseil d'administration doivent assurer une saine gestion du syndicat.

c) Les membres du conseil d'administration doivent veiller au respect de la déclaration de copropriété et du Règlement de l'immeuble;

d) Les membres du conseil d'administration doivent assurer la conservation de l'immeuble et l'entretien des parties communes de l'immeuble;

e) Les membres du conseil d'administration doivent fixer les budgets annuels ou spéciaux, suivant la consultation de l'assemblée ainsi qu'établir et aviser chaque copropriétaire des contributions aux charges communes et au fonds de prévoyance et de la date où elles sont exigibles;

f) Les membres du conseil d'administration doivent tenir et conserver les registres et documents officiels de la copropriété (déclaration de copropriété, contrats, plan cadastral, plans et devis de l'immeuble, certificat d'état d'immeuble, carnet d'entretien, étude du fonds de prévoyance);

g) Les membres du conseil d'administration doivent contracter une assurance contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble (parties communes et parties privatives) à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa fraction;

h) Les membres du conseil d'administration doivent, si un copropriétaire-locateur néglige de le faire ou pour le rendre officiellement opposable au locataire, remettre une copie du Règlement de l'immeuble à chaque locataire;

- i) Les membres du conseil d'administration doivent convoquer les assemblées des copropriétaires;
- j) Les membres du conseil d'administration doivent dénoncer au syndicat tout conflit d'intérêts dans lequel ils se trouvent ou pourraient se trouver;
- k) Les membres du conseil d'administration ne doivent jamais confondre les biens du syndicat de copropriété avec leurs biens personnels ni les utiliser à leur profit et au profit d'un tiers;
- l) Les membres du conseil d'administration doivent agir dans les limites des pouvoirs conférés par la présente déclaration de copropriété;
- m) Les membres du conseil d'administration représentent le syndicat dans tous les actes civils;
- n) Les membres du conseil d'administration doivent établir une comptabilité des recettes et débours (bilan, état des résultats, état des dettes et créances, budgets prévisionnels, etc.) et à cet effet, ils peuvent faire appel aux services professionnels d'un comptable ou évaluateur et payer au nom du syndicat les frais afférents qui constitueront une dépense commune; le comptable devra fournir à chaque année des états financiers audités;
- o) Les membres du conseil d'administration peuvent effectuer toute démarche bancaire et aussi effectuer les placements jugés sûrs, des sommes détenues;
- p) Les membres du conseil d'administration doivent acquitter les comptes et dépenses du syndicat;
- r) Les membres du conseil d'administration peuvent retenir les services professionnels requis (comptable, expert en bâtiment, fournisseur de produits ou de services, notaire, avocat, etc.);

16.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

16.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

16.2.1.1 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 par le secrétaire du conseil d'administration au moyen d'un avis écrit, ou transmis électroniquement, mentionnant la date, l'heure et le lieu de la réunion. Un ordre du jour doit être joint à l'avis de convocation.

16.2.1.2 L'avis de convocation est transmis par courrier ordinaire à l'adresse des administrateurs apparaissant dans les registres du Registraire des entreprises ou remis de main à main au moins quarante-huit (48) heures avant la tenue de la réunion. À moins d'une résolution à l'effet contraire du conseil d'administration, l'avis peut aussi être transmis par courriel électronique.

16.2.1.3 Le conseil d'administration peut, par résolution, déterminer le lieu, la date et l'heure auxquels seront tenues les réunions régulières du conseil d'administration. Une copie de telle résolution doit être transmise à chacun des administrateurs sitôt après son adoption. Dans ce cas, aucun autre avis de convocation à ces réunions n'est requis.

16.2.1.4 Les administrateurs peuvent, verbalement ou par écrit, renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai qui y est indiqué ainsi qu'à toute modification de cet avis. Cette

renonciation peut être valablement donnée en tout temps, soit avant, pendant ou après la réunion. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit présent que pour contester la régularité de la convocation.

16.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

16.2.2.1 À moins que le conseil d'administration ne soit composé d'un administrateur unique, le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité des administrateurs en poste. En l'absence de quorum à une réunion du conseil d'administration dans les quinze (15) minutes suivant l'ouverture de la réunion, la réunion ne peut être tenue. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la réunion, à défaut de quoi elle est ajournée.

16.2.2.2 Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration.

16.2.2.3. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents, chacun des administrateurs détenant une voix. Le président de la réunion n'a pas de vote prépondérant en cas d'égalité des voix.

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

16.2.2.5 Les résolutions écrites, signées par la majorité des administrateurs, suivant une proposition de résolution présentée à tous les administrateurs au moins quarante-huit (48) heures avant l'adoption, 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.

16.2.2.6 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.

16.2.3 PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux rédigés en français par le secrétaire du conseil d'administration. Ils sont tenus et conservés dans les registres de la copropriété, conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

16.3 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

16.3.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

16.3.1.1 L'assemblée des copropriétaires peut être convoquée en tout temps. Elle doit être tenue au moins une (1) fois par année, au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la fin de l'exercice financier du syndicat.

16.3.1.2 Lors de cette 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.

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

16.3.1.4 Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

À défaut par le conseil d'administration de convoquer une assemblée dans les vingt et un (21) 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 cette assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

Assemblée générale

16.3.1.5. L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de droits de vote inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée; cet avis peut être envoyé par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins quinze (15) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la 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 à l'assemblée générale des copropriétaires doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, des états et des documents suivants, à savoir :

- a) Tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'Etat descriptif des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;
- b) Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
- c) Le projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

De plus, l'avis de convocation indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires sera tenue et est accompagné de 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-dessus.

Assemblée générale annuelle

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

- a) Le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances;
- b) Le budget prévisionnel;
- c) Tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'Etat descriptif des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;
- d) Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
- e) Le projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence;
- f) Le procès-verbal de l'assemblée annuelle précédente.

16.3.1.7 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 présents que pour contester la régularité de la convocation.

16.3.1.8 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.

16.3.1.9 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 dans la mesure où cette question nécessite un vote de l'assemblée, à défaut de quoi la question pourra être soulevée au point « varia » ou « questions diverses » à l'assemblée sans avoir à être inscrite à l'ordre du jour. Le copropriétaire qui désire faire ainsi inscrire une question à l'ordre du jour doit le faire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'il désire y faire inscrire. Les documents transmis au conseil d'administration doivent être suffisamment clairs, précis et complets pour permettre à ce dernier de faire la modification à l'ordre du jour et d'en aviser les copropriétaires conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de modifier l'ordre du jour de cette assemblée. 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.

16.3.1.10 Les mandats donnés par les copropriétaires aux fins de représentation 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. En cas d'indivision, la convocation est valablement adressée à au moins un indivisaire.

16.3.1.11 Les frais de convocation de l'assemblée des copropriétaires sont à la charge du syndicat et font parties des charges communes. Si l'assemblée est convoquée par un copropriétaire, le syndicat lui remboursera les frais de convocation à moins que l'assemblée n'en décide autrement.

16.3.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

16.3.2.1. L'assemblée générale des copropriétaires se tient dans la ville où se trouve l'immeuble ou au lieu mentionné dans l'avis de convocation et idéalement à l'adresse de l'immeuble.

16.3.2.2 Les assemblées seront tenues selon les règles de procédures reconnues sous réserve de toute disposition contraire au présent acte, à ses modifications ou à ses règlements. Ainsi, les assemblées annuelles auront lieu dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la fin de l'exercice financier; à défaut d'être convoquées et tenues dans ce délai, les assemblées annuelles auront lieu le quatre-vingt-dixième (90^e) jour suivant la fin de l'exercice financier.

a) PRÉSENCES

Une feuille de présence est préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale, elle 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 et le président de l'assemblée.

À moins d'une décision contraire de l'assemblée, les conjoints des copropriétaires peuvent assister à l'assemblée, sans toutefois avoir droit de parole.

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 au bureau de l'administration.

b) ÉLECTION DES DIRIGEANTS

L'assemblée générale élit, lors de l'assemblée annuelle et pour chacune des assemblées extraordinaires, son propre président.

Époux et épouse ne pourront être ensemble administrateurs ni officiers, ni l'un d'entre eux administrateur et l'autre officier.

c) VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

Votes

À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire et/ou le créancier hypothécaire, si le copropriétaire avait fait cession de ses droits de vote à son créancier hypothécaire, dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé à l'article 6.5 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.

Le copropriétaire qui n'a pas acquitté l'équivalent de trois (3) mois de sa quote-part des charges communes, est privé de son droit de vote, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être convoqué à

l'assemblée. Il peut remédier à son défaut, en capital et intérêts, en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et autres prérogatives. Le paiement fait par un tel copropriétaire dans les sept (7) jours précédent l'assemblée, doit, pour lui permettre de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce ou par traite bancaire à l'ordre du syndicat. Si le syndicat s'est prévalu, préalablement à la convocation de l'assemblée, de son droit d'exiger le paiement complet des cotisations annuelles d'un tel copropriétaire (clause de déchéance du terme stipulée ci-après), ce paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-dessus, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.

Quorum

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 les quarante-cinq (45) minutes suivant l'heure 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 les quarante-cinq (45) minutes qui suivent l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée ne peut être ouverte à défaut de quorum. Le président doit suspendre la séance s'il constate lui-même qu'il n'y a plus quorum ou à la demande d'un copropriétaire qui invoque le défaut de quorum. L'assemblée qui n'a plus quorum ne peut validement délibérer. Dans ce cas, l'assemblée est ajournée automatiquement à la même journée de la semaine suivante au même endroit et à la même heure et aucun avis ne sera nécessaire dans ce cas. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée en constituent le quorum.

Majorité

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 présents ou représentés à l'assemblée.

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.

16.3.3 LE PROCÈS-VERBAL ET LES RÉSOLUTIONS ÉCRITES

16.3.3.1 Le procès-verbal est rédigé en français par le secrétaire de l'assemblée. Il est ensuite signé par le secrétaire et le président de l'assemblée et déposé aux registres de la copropriété.

16.3.3.2 Une copie du procès-verbal de toute assemblée doit être disponible pour les copropriétaires au bureau de l'administration dans les soixante (60) jours suivant une assemblée. Il en est de même de tout règlement.

16.3.3.3 Le procès-verbal indique notamment, le nom du syndicat, le lieu, la date et l'heure où l'assemblée est tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents et représentés. Il est rédigé suivant l'ordre du jour en faisant un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. Il mentionne le nom de celui qui fait une proposition. Chaque proposition apparaît au procès-verbal ainsi que le résultat du vote.

16.3.3.4 La feuille de présence, faisant référence à la réunion ou assemblée, doit être conservée avec les autres registres.

16.3.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

16.3.4.1 Quand 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 :

- a) 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;
- b) À compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur du droit de vote et reconnaît 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 tout avis ou rapport;
- c) 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;
- d) Cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit;
- e) Dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat le transport de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tout autre créancier garanti par le même immeuble.
- f) 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.

17. COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

17.1. Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les contributions au 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. L'hypothèque légale 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 du copropriétaire visé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une

hypothèque légale contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction et ce, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

17.1.1 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 frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, 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.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, les charges communes, incluent notamment les dépenses suivantes :

- a) les dépenses reliées aux parties communes et aux parties communes à usage restreint, sauf lorsque le contraire est mentionné dans la présente déclaration;
- b) Les dépenses reliées aux biens ou aux parties privatives dont le syndicat est propriétaire y compris le coût d'acquisition;
- c) l'entretien, conservation, nettoyage, réparations, remplacement et l'opération des parties communes à usage restreint et les parties privatives de stationnement, sauf lorsque le contraire est prévu dans la présente déclaration de copropriété;
- d) les dépenses reliées aux services d'utilité publique utilisés par le syndicat;
- e) la rémunération et les avantages des membres du conseil d'administration, des employés du syndicat et les honoraires professionnels des personnes dont le syndicat retient les services et du gestionnaire de la copropriété, le cas échéant.
- f) les sommes payables en vertu de tout contrat auquel le syndicat est partie.
- g) les primes de toute police d'assurance souscrite par le syndicat ainsi que le montant des franchises que le syndicat doit assumer en cas de sinistre, sujet au droit du syndicat de se faire rembourser par un copropriétaire fautif.
- h) les dépenses encourues pour la préparation et la tenue des réunions du conseil d'administration et des assemblées des copropriétaires ainsi que toute autre activité organisée par le syndicat au bénéfice des copropriétaires.
- i) les taxes, impôts, sommes dont le syndicat est redevable en vertu de la loi ou de tout jugement rendu par toute autorité judiciaire ou administrative ainsi que les montants que le syndicat accepte de payer pour régler un litige né ou à naître.
- j) les frais de préparation de toute évaluation faite aux fins d'assurance.

17.1.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

17.1.2.1 Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telle qu'établie au budget. La contribution de chaque

copropriétaire est déterminée en conformité avec la valeur relative de sa fraction mentionnée à l'article 6.5 de l'Acte constitutif de copropriété.

17.1.2.2 L'exercice financier de la copropriété couvre la période du premier (1^{er}) septembre d'une année au trente-et-un (31) août de l'année suivante.

17.1.2.3 Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de tout exercice financier, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation afférente à chaque fraction.

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

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

Le fonds de prévoyance est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte bancaire distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

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

17.1.2.6 À compter du premier jour du mois suivant l'adoption du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme indiquée dans l'avis accompagnant la 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 ou selon toute autre modalité et toute autre autorisation de paiement acceptée par le conseil d'administration et couvrant le montant total de cette cotisation. Tout défaut de paiement à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

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

17.1.2.8 Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme. Dans ce cas, le conseil d'administration du syndicat doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

17.1.2.9 Tout nouveau copropriétaire à compter de la date des présentes devra adhérer au système de « débit préautorisé » ou devra payer sa cotisation annuelle au complet en un seul versement.

17.1.2.10 Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux préférentiel en vigueur tel qu'établi par la Banque Royale du Canada majoré de QUATRE pour cent (4%), à

compter de la date où ils sont exigibles. Des frais d'administration de vingt dollars (20,00\$) par jour et un maximum de cent dollars par mois (100,00\$) sont exigés pour tout retard du paiement. De plus, des frais d'administration de dix dollars (10,00\$) seront exigés en plus des frais bancaires du Syndicat de tout chèque refusé au paiement par la banque. Il est entendu que les montants mentionnés à la présente clause pourront être modifiés par le conseil d'administration. Des frais administratifs pour les informations fournies par écrit, sur l'état de charges communes à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction, de location, pourront être exigés du copropriétaire concerné par la décision du Conseil d'administration. Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :

1. Toutes les dépenses du syndicat occasionnées par le défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, telles que, notamment, les honoraires professionnels, les frais de remorquage, les frais de nettoyage, etc.
2. Les pénalités imposées par le syndicat à ce copropriétaire;
3. Toute autre somme due au syndicat par le copropriétaire, sauf quant aux intérêts et aux charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance;
4. Les intérêts sur toutes les sommes pouvant être dues au syndicat par le copropriétaire;
5. Les charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance dues par le copropriétaire.

17.1.2.11 Si, au cours d'un exercice financier, le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il doit préparer un budget révisé qui doit être soumis pour consultation à une assemblée extraordinaire des copropriétaires. Après cette consultation, le conseil d'administration fait parvenir, le cas échéant, un avis d'augmentation des frais communs à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt, avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la contribution mensuelle révisée.

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 cet avis, les copropriétaires doivent verser aux administrateurs la contribution mensuelle révisée.

17.1.2.12 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 quel copropriétaire indivis. Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

18. DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

18.1 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 de ce règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-locateur ou par le syndicat.

18.2 Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, à quelque titre que ce soit.

18.3 Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété. Ils doivent respecter le présent Règlement de l'immeuble.

18.4 Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

18.5 Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000\$).

18.6 Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur 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 bâtie a consenti un ou des baux au-delà de la période maximale indiquée à la note d'information.

PARTIE III – ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

19. ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

19.1 DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

19. 1.1 PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir :

Les lots numéros UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-DEUX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-TROIS, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-DEUX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET UN, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TROIS, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-

TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENTS, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT UN, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT DEUX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT TROIS, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT DIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT ONZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT DOUZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT TREIZE, UN

QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX, UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE (1 983 225, 1 983 226, 1 983 227, 1 983 228, 1 983 229, 1 983 230, 1 983 231, 1 983 232, 1 983 233, 1 983 234, 1 983 235, 1 983 236, 1 983 237, 1 983 238, 1 983 239, 1 983 240, 1 983 241, 1 983 242, 1 983 243, 1 983 244, 1 983 245, 1 983 246, 1 983 247, 1 983 248, 1 983 249, 1 983 250, 1 983 251, 1 983 252, 1 983 253, 1 983 254, 1 983 255, 1 983 256, 1 983 257, 1 983 258, 1 983 259, 1 983 260, 1 983 261, 1 983 262, 1 983 263, 1 983 264, 1 983 265, 1 983 266, 1 983 267, 1 983 268, 1 983 269, 1 983 270, 1 983 271, 1 983 272, 1 983 273, 1 983 274, 1 983 275, 1 983 276, 1 983 277, 1 983 278, 1 983 279, 1 983 280, 1 983 281, 1 983 282, 1 983 283, 1 983 284, 1 983 285, 1 983 286, 1 983 287, 1 983 288, 1 983 289, 1 983 290, 1 983 291, 1 983 292, 1 983 293, 1 983 294, 1 983 295, 1 983 296, 1 983 297, 1 983 298, 1 983 299, 1 983 300, 1 983 301, -----, 1 983 302, 1 983 303, 1 983 304, 1 983 305, 1 983 306, 1 983 307, 1 983 308, 1 983 309, 1 983 310, 1 983 311, 1 983 312, 1 983 313, 1 983 314, 1 983 315, 1 983 316, 1 983 317, 1 983 318, 1 983 319, 1 983 320, 1 983 321, 1 983 322, 1 983 323, 1 983 324, 1 983 325, 1 983 326, 1 983 327, 1 983 328, 1 983 329, 1 983 330, 1 983 331, 1 983 332, 1 983 333, 1 983 334, 1 983 335, 1 983 336, 1 983 337, 1 983 338, 1 983 339, 1 983 340, 1 983 341, 1 983 342, 1 983 343, 1 983 344, 1 983 345, 1 983 346, 1 983 347, 1 983 348, 1 983 349, 1 983 350, 1 983 351, 1 983 352, 1 983 353, 1 983 354, 1 983 355, 1 983 356, 1 983 357, 1 983 358, 1 983 359, 1 983 360, 1 983 361, 1 983 362, 1 983 363, 1 983 364, 1 983 365, 1 983 366, 1 983 367, 1 983 368, 1 983 369, 1 983 370, 1 983 371, 1 983 372, 1 983 373, 1 983 374, 1 983 375, 1 983 376, 1 983 377, 1 983 378, 1 983 379, 1 983 380, 1 983 381, 1 983 382, 1 983 383, 1 983 384, 1 983 385, 1 983

386 , 1 983 387 , 1 983 388, 1 983 389, 1 983 390, 1 983 391) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

19.1.2 PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

Les lots numéros UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE ET UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTRE-DEUX (1 983 224 et 1 983 262) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

20. DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

20.1 L'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

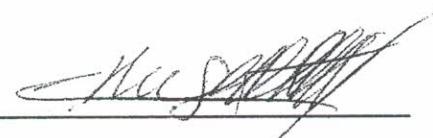
SERVITUDES : Le présent acte n'affecte d'aucune façon les servitudes créées antérieurement à la date des présentes.

DONT ACTE à Montréal sous le numéro DIX-SEPT MILLE TROIS CENT HUIT (17 308) des minutes du notaire soussigné.

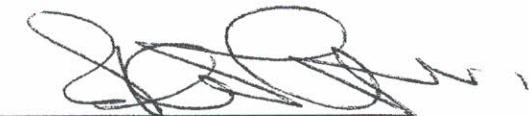
LE SYNDICAT, ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et ayant exempté expressément le notaire de lui en donner lecture formelle, signe en présence du notaire.



Pierre LACHAPELLE, président



Jean MEGUERDITCHIAN, secrétaire



Me Roberto ASPRI, notaire

POUR COPIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE EN MON ETUDE.

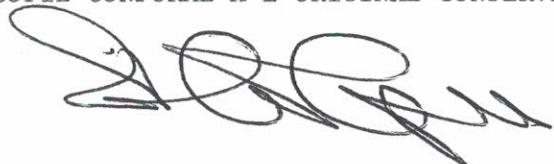


TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	1
1. DÉFINITIONS	2
PARTIE 1 – ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ	4
2. DÉCLARATIONS	4
3. RÉPARTITION DE L’IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES	4
3.1 PARTIES PRIVATIVES	5
3.2 PARTIES COMMUNES	7
3.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT	8
4. PATRIMOINE DU SYNDICAT	11
5. DESTINATION DE L’IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES	11
5.1 DESTINATION DE L’IMMEUBLE	11
5.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES – unités d’habitation	11
5.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES – espaces d’entreposage	11
5.3 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES – espaces de stationnement intérieurs et extérieurs	11
5.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES	11
5.5 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES DE STATIONNEMENT DE VISITEURS	12
5.6 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT	
6. 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	12
6.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION	12
6.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION	12
6.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION	13
6.4 QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION	13
6.5 TABLEAU	14
7. LE SYNDICAT	18
7.1 CONSTITUTION DU SYNDICAT	18
7.2 LE CONSEIL D’ADMINISTRATION	19
7.3 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D’ADMINISTRATION	19
7.4 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D’ADMINISTRATION	22
7.5 RESPONSABILITÉS ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D’ADMINISTRATION	24
7.6 L’ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	24
7.6.1 DEVOIRS DE L’ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	24
7.6.2 POUVOIRS DE L’ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	24
7.7 LES COPROPRIÉTAIRES	26
8 ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ	26
9. FIDUCIAIRE AUX FINS D’ASSURANCES	28
10. INDEMNITÉS D’ASSURANCE	29
11. INDEMNISATION RÉCIPROQUE	30
12. CONDITIONS D’EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS	31
12.1 CONDITIONS RELATIVES À LA MUTATION DE LA FRACTION OU UN DÉMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DE LA FRACTION	31
12.2 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE RENSEIGNEMENTS	31
12.3 OBLIGATIONS AUX CHARGES	31
12.4 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION	32
12.5 AUTRES CONDITIONS	33
13. FIN DE LA COPROPRIÉTÉ	34
13.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT	34
13.2 DÉCISION DE L’ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	35
14. DISPOSITIONS DIVERSES	35
14.1 CONFLITS D’INTERPRÉTATION	35
14.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES	36
14.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ	36
14.4 MÉDIATION ET ARBITRAGE	36
14.5 REGISTRES DU SYNDICAT	37
14.6 RÉCLAMATIONS DIVERSES	39

PARTIE II : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

15.	CONDITIONS RELATIVES À LA JOUSSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES	42
15.1	Conditions relatives aux parties privatives – unités d'habitation	42
15.2	Conditions relatives aux parties privatives – espaces de stationnement	45
15.3	Conditions relatives aux parties privatives – espaces d'entreposage	47
15.4	Conditions relatives aux parties communes à usage restreint	47
15.5	Conditions relatives aux parties communes	49
16.	FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ	54
16.1	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT	54
16.2	TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	56
16.3	L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES	57
17.	COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES	62
18.	DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS	65

PARTIE III - ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

19.	ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS	67
19.1	DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE	67
20.	DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE	71

CLÔTURE

71



No : 17308

Le 10 mai 2018

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

par

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU CONDO CHÂTEAU PORT-ROYAL

Copie

publié à : Montréal

le : 30 mai 2018

sous le no : 23 868 647

Me Roberto Aspri

Notaire et conseiller juridique
Notary & Title Attorney

1558, rue Viel, # 102
Montréal (Québec) H3M 1G5
(514) 333-0310 / Fax : (514) 333-3153