

L'AN DEUX MILLE SEIZE (2016), le @,

DEVANT **Me Geneviève BARBE**, notaire à Montréal, province de Québec,

### **COMPARAÎT**

**DOREM LEANOR INC.**, société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution daté du dix février deux mille seize (10 février 2016), immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1171606172, ayant son siège au 11826, rue Suzor-Côté, Montréal, province de Québec, H3M 2H7, agissant ici et représentée par **Michael DAUPHINAIS COURRIER**, son président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue le vingt-cinq avril deux mille seize (25 avril 2016), et dont copie demeure annexée à la minute deux mille cinq cent vingt-trois (2,523) de la notaire soussignée, laquelle est toujours en vigueur,

### **CI-APRÈS NOMMÉE "LE DÉCLARANT"**

16B18820562

### **PRÉAMBULE**

#### **1. DÉCLARATIONS**

##### **ARTICLE 1.**

LE DÉCLARANT expose ce qui suit:

1. Il est l'unique propriétaire d'un immeuble autrefois connu et désigné comme étant le lot numéro TROIS MILLIONS CENT QUATRE MILLE SEPT CENT SIX (3 104 706), au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, pour l'avoir acquis de Paul DEMERS et Renée HUDON aux termes d'un acte de vente exécuté devant Me Geneviève BARBE, notaire, le trente et un mai deux mille seize (31 mai 2016), et dont copie est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 22 351 673.

2. Cette propriété est un terrain ayant une superficie approximative de cinq cent dix-sept mètres carrés et huit dixièmes (517.8m<sup>2</sup>), situé à Saint-Eustache, province de Québec, avec façade sur la rue Saint-Eustache, numéros domiciliaires 114 et 116 sur lequel est érigé un édifice de deux (2) étages, en plus d'un (1) niveau souterrain, le tout étant ci-après appelé «l'immeuble».

3. Ledit immeuble a fait l'objet d'une subdivision pour les fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Alain LÉTOURNEAU, arpenteur-géomètre, sous le numéro 26513 de ses minutes, dossier numéro 15934 lequel plan a dûment été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, pour former les lots de subdivision décrits ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, et les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du Code civil du Québec.

4. L'immeuble décrit ci-dessus est libre de tous droits réels, sauf ceux ci-après mentionnés à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, et excepté une hypothèque en faveur de PRÊTS VIA INC. et PGP CAPITAL INC. due aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 22 332 498, pour laquelle il y a intervention du créancier ci-après.

5. L'immeuble décrit ci-dessus ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix (10) dernières années, de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location ayant été occupé uniquement pour des fins commerciales. Par conséquent, l'immeuble n'est pas soumis aux dispositions des articles 51 et suivants de la Loi sur la Régie du Logement.

6. Aucune vue, surplomb, égouttement ou empiètement d'une partie privative ou commune sur une autre partie privative ou commune de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne sont considérés illégaux.

## 2. DÉFINITIONS

### ARTICLE 2.

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

**Fraction:** Comprend une partie privative (incluant à titre accessoire certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint) et une quote-part des parties communes.

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

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

**Syndicat:** Collectivité des copropriétaires constituant une personne morale.

## PREMIERE PARTIE: ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

### CHAPITRE 1

#### ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

### ARTICLE 3.

Le déclarant assujettit par les présentes l'immeuble aux dispositions pertinentes du Code civil du Québec régissant la copropriété divise d'un immeuble et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété.

**ARTICLE 4.**

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

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

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

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

**ARTICLE 5.**

Conformément à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ci-après, le présent immeuble est composé de deux (2) parties privatives, l'une d'habitation et l'autre commercial.

**2.1 PARTIES PRIVATIVES****ARTICLE 6.**

Les parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment les droits conférés au copropriétaire de la partie privative donnée, à la jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint, tels que les balcons, terrasses, et autres biens ci-après stipulés.

**ARTICLE 7.**

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

**ARTICLE 8.**

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

Bornes des parties privatives - Unité: les bornes de chaque partie privative sont données aux plan et livre de renvoi officiels dudit immeuble. A titre indicatif, les parties privatives ci-dessus décrites sont constituées des éléments qui se retrouvent à l'intérieur des bornes suivantes:

Verticalement, par la surface cachée des revêtements du gros oeuvre, les colombages des murs extérieurs étant parties communes, de même que les colombages des cloisons intérieures portantes, lesquels colombages forment également partie du gros oeuvre. Le revêtement des murs et les joints de plâtre sont parties privatives.

Horizontalement, par la surface supérieure du plancher (à l'exclusion de tout revêtement) de la partie privative et par la surface cachée du revêtement des plafonds, le revêtement étant partie privative dans toute son épaisseur, les colombages, structures et bâtis et solives auxquels sont attachés les revêtements étant parties communes.

Aux fenêtres et portes, les bornes sont constituées par la surface intérieure des fenêtres et des portes (c'est-à-dire d'entrée).

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

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

## **2.2 PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE 9.**

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

1. le sol en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les installations d'aqueducs et d'égout;
2. les fondations, la toiture, le gros oeuvre des planchers et plafonds, les murs extérieurs, escaliers, le gros oeuvre, les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative incluant les portes de balcon, les fenêtres, etc.;
3. les systèmes de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives, desservant les parties communes; tous les effets mobiliers servant à l'usage commun, etc.
4. les terrains avant et latéral.

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

**ARTICLE 10.**

Sont accessoires aux parties communes:

1. le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;
2. le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;
3. le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**ARTICLE 11.**

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

**2.3 PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT****2.3.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION****ARTICLE 12.**

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

1. les portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;
2. les portes d'entrées de chacune des parties privatives;
3. les balcons, les galeries et/ou terrasses attenants à chacune des parties privatives et les escaliers y conduisant;
4. les espaces pouvant servir à des fins de stationnement, tant et aussi longtemps que la municipalité le tolérera situés sur le terrain à l'arrière de l'immeuble, et
5. l'espace situé au-dessus du toit de la rallonge de l'unité commerciale située au rez-de-chaussée.

**ARTICLE 13.****2.3.2 ATTRIBUTION**

Le déclarant reconnaît par la présente que le copropriétaire du lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS (5 954 900) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, soit le 116, rue Saint-Eustache, aura l'usage exclusif de **cinq (5) espaces** pouvant servir à des fins de stationnement, tant et aussi longtemps que la municipalité le tolérera situés sur le terrain à l'arrière de l'immeuble, le tout tel qu'indiqué au plan, dont copie demeure annexée aux

présentes, après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant du déclarant avec et en présence du notaire soussigné.

Le déclarant reconnaît, également, que le copropriétaire du lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT UN (5 954 901) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, soit le 114, rue Saint-Eustache, aura l'usage exclusif de deux (2) espaces pouvant servir à des fins de stationnement, tant et aussi longtemps que la municipalité le tolérera situés sur le terrain à l'arrière de l'immeuble, le tout tel qu'indiqué audit plan, dont copie demeure annexée aux présentes. Le copropriétaire du lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT UN (5 954 901) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, aura, également, l'usage exclusif de l'espace au-dessus du toit de la rallonge de l'unité commerciale comprenant une terrasse aménagée, avec le droit d'y faire des aménagements conformes aux règlements municipaux et à ses frais. Toutefois, le copropriétaire du lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT UN (5 954 901) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, sera responsable de tous dommages ou frais additionnels découlant de tout aménagement réalisé au-dessus du toit de ladite rallonge de l'unité commerciale, incluant l'enlèvement et la remise en place de toute terrasse aménagée, en cas de réparations à faire au toit de la rallonge de l'unité commerciale. Il aura, enfin, un droit de passage occasionnel dans la partie privative étant le lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS (5 954 900) audit cadastre, circonscription foncière de Deux-Montagnes, soit le 116, rue Saint-Eustache, pour accéder à la partie commune, étant le lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5 954 899) audit cadastre, circonscription foncière de Deux-Montagnes, soit une partie du vide sanitaire à l'avant de l'immeuble afin qu'il puisse y remiser des objets saisonniers. Cet accès se fera moyennant un préavis de vingt-quatre (24h) heures donné au copropriétaire du lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS (5 954 900) audit cadastre, circonscription foncière de Deux-Montagnes. L'emplacement pour l'entreposage dans cette partie du vide sanitaire sera déterminé au préalable par le conseil d'administration.

Les parties communes réservées à l'usage restreint d'un copropriétaire sont attribuées aux copropriétaires des parties privatives qu'elles desservent de manière réelle, perpétuelle, cessible et transmissible. Les copropriétaires ayant l'usage restreint de parties communes pourront les aménager ou y construire à leur entière discrétion, à condition qu'il n'en soit pas décidé autrement aux termes des présentes, et sous réserve de respecter la présente convention, les droits des autres copropriétaires et les règlements en vigueur.

## **2.4 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT**

### **ARTICLE 14.**

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

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

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

3. le fonds de prévoyance;

4. le registre de la copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les nom et adresse des mandataires; les suspensions et les réductions des droits de vote, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration, ainsi que les modifications apportées au REGLEMENT DE L'IMMEUBLE, les règlements adoptés par le syndicat. Le registre comprend également, le cas échéant, le plan et la description des espaces pouvant servir à des fins de stationnement et les états financiers du syndicat;

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

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

#### **3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

##### **ARTICLE 15.**

L'immeuble est destiné à des fins mixtes résidentielle, à un usage professionnel restreint et commerciale.

#### **3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES**

##### **ARTICLE 16.**

La partie privative, étant le lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS (5 954 900) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, soit le 116, rue Saint-Eustache, est destinée à un usage commercial, en conformité aux règlements municipaux en vigueur.

La partie privative, étant le lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT UN (5 954 901) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, soit le 114, rue Saint-Eustache, est destinée à un usage résidentiel et professionnel restreint. Cette partie privative pourra être affectée

accessoirement et sans cesser d'être occupée de manière résidentielle à l'exercice d'une profession, à la condition qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue ou continue de relations d'affaires et dans les limites du respect des obligations contenues aux présentes. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exercice d'un commerce.

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

### **3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES**

#### **ARTICLE 17.**

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

### **3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT**

#### **ARTICLE 18.**

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

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

## **CHAPITRE 4**

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

#### **4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION**

##### **4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE**

#### **ARTICLE 19.**

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



#### **4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE**

##### **ARTICLE 20.**

La valeur relative de chaque fraction, dont la description se retrouve ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, est déterminée au tableau reproduit ci-après.

#### **4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE FRACTION**

##### **4.2.1 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES**

##### **ARTICLE 21.**

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

##### **4.2.2 CHARGES COMMUNES RÉSULTANT DE L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT**

##### **ARTICLE 22.**

Malgré ce qui précède, en application de l'article 1064 du Code Civil du Québec, chaque copropriétaire ayant l'usage restreint d'une partie commune sera seul responsable de l'entretien, de la réparation et même du remplacement de cette partie commune réservée à son usage restreint. Ainsi, sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque propriétaire sera seul responsable des frais afférents aux portes, fenêtres, balcons et escaliers ou autre partie de l'immeuble desservant sa partie exclusive, y compris leurs frais d'entretien, de réparation et même de remplacement.

Advenant l'attribution de parties communes à l'usage restreint de plusieurs copropriétaires, les charges en résultant seront réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint, chacun y contribuant au prorata de sa quote-part.

Le copropriétaire de l'unité commerciale sera seul responsable de la prime d'assurance imputable à l'exploitation de son commerce.

#### **4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉ A CHAQUE FRACTION**

##### **ARTICLE 23.**

A l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après.

Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du REGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

#### **4.4 QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE FRACTION**

##### **ARTICLE 24.**

La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau ci-après.

#### **4.5 TABLEAU**

##### **ARTICLE 25.**

Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes, le nombre de voix qui y est attaché ainsi que la quote-part de droits indivis dans les parties communes, à savoir:

| <b>Fraction #</b> | <b>Lot #</b>     | <b>Étant le</b>                | <b>Valeur relative</b> | <b>Quote-part des charges communes</b> | <b>Nombre de voix</b> | <b>Quote-part dans les parties communes</b> |
|-------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|--|-----------------------|---|
| <b>1</b>          | <b>5 954 900</b> | <b>116, rue Saint-Eustache</b> | <b>0.63</b>            | <b>0.63</b>                            | <b>63</b>             | <b>0.63</b>                                 |
| <b>2</b>          | <b>5 954 901</b> | <b>114, rue Saint-Eustache</b> | <b>0.37</b>            | <b>0.37</b>                            | <b>37</b>             | <b>0.37</b>                                 |
| <b>TOTAL</b>      |                  |                                | <b>1.00</b>            | <b>1.00</b>                            | <b>100</b>            | <b>1.00</b>                                 |

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

##### **ARTICLE 26.**

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".

**ARTICLE 27.**

Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant, à savoir: « **Syndicat de la copropriété des 114 et 116 rue Saint-Eustache** ».

**ARTICLE 28.**

Le syndicat de la copropriété a son domicile et son siège à l'adresse suivante, à savoir:

11826, rue Suzor-Côté, Montréal, province de Québec, H3M 2H7, ou à tout autre unité au sein de la copropriété en autant qu'un avis de modification respectant les exigences de l'Inspecteur général des institutions financières soit donné, telles que stipulées dans la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*.

**ARTICLE 29.**

Le syndicat de la copropriété comporte deux (2) organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

**5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION****ARTICLE 30.**

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

**ARTICLE 31.**

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

**5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****ARTICLE 32.**

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, la déclaration de copropriété et les règlements. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat.

**ARTICLE 33.**

Chaque administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. Il doit dénoncer au syndicat tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Toute dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration.

**ARTICLE 34.**

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

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

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

3. représenter eux-mêmes le syndicat dans tous actes civils, dans toutes causes d'arbitrage et dans toutes actions ou procédures en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat;

4. conformément à la loi et au REGLEMENT DE L'IMMEUBLE, établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance, soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation, faire parvenir sans délai à ces derniers copie du budget et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles, percevoir les contributions des copropriétaires, en suivre le paiement, si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du Code civil du Québec et faire tout ce qui est requis par la loi afin de conserver cette hypothèque;

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

6. ouvrir, au nom du syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat; et conserver toutes les pièces justificatives;

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

8. rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires, lors de

l'assemblée extraordinaire prévue au paragraphe suivant et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

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

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

11. 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;

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

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

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

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

16. 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 sera présumé avoir consenti à ce que le syndicat par l'entremise des administrateurs procède aux réparations et le copropriétaire doit rembourser au syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations avec intérêt au taux bancaire de la banque du Canada plus cinq pour cent (5%) par année ou tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonneront à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement

d'une cotisation supplémentaire aux charges communes due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi.

### **5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **ARTICLE 35.**

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

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

2. en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde de l'immeuble. Toutefois, lorsqu'il s'agit de réparations dont le coût total excède la somme de MILLE DOLLARS (1 000,00\$), ils devront être autorisés par les copropriétaires en assemblée;

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

4. décider de la constitution d'un droit réel, à la condition d'être dûment autorisés suivant la loi et la présente déclaration de copropriété. Toute autorisation émanant de l'assemblée des copropriétaires sera établie par un extrait des minutes de l'assemblée, certifiée par le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires, reproduisant les décisions pertinentes de ladite assemblée;

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

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

### **5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **ARTICLE 36.**

Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui 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, dépenses, charges ou pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

#### **ARTICLE 37.**

Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration.

### **5.4 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **5.4.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

##### **ARTICLE 38.**

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

#### **5.4.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

##### **5.4.2.1 DÉCISIONS COURANTES**

##### **ARTICLE 39.**

L'assemblée des copropriétaires, agissant à l'unanimité des voix:

1. nomme, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération s'il y a lieu;
2. examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration;
3. adopte des règlements et ratifie ceux adoptés par le conseil d'administration;
4. destitue pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance un ou des administrateurs et les remplace, tel que prévu au REGLEMENT DE L'IMMEUBLE;
5. corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

##### **5.4.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES**

##### **ARTICLE 40.**

Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne peuvent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires que suivant les dispositions du Code civil du Québec, à savoir:

- L'article 1097 édicte ce qui suit:

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

1. Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
2. Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
3. La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
4. La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

- L'article 1098 édicte ce qui suit:

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

1. Qui changent la destination de l'immeuble;
2. Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;
3. Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

- L'article 1102 édicte ce qui suit:

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

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

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

## **CHAPITRE 6 ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **ARTICLE 41.**

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



**ARTICLE 42.**

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

**6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT****ARTICLE 43.**

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

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

**ARTICLE 44.**

Telle assurance doit indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat.

**ARTICLE 45.**

Telle assurance doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante telle que définie aux présentes est payable au fiduciaire d'assurance nommé par le conseil d'administration.

**ARTICLE 46.**

Les administrateurs doivent contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins un million de dollars (1 000 000,00\$) en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

**ARTICLE 47.**

Telle assurance doit indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat. De plus, le mot "assuré" doit comprendre, outre l'assuré désigné,

tout copropriétaire mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

#### **ARTICLE 48.**

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

#### **ARTICLE 49.**

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

### **6.2 RESPONSABILITÉ PERSONNELLE DES ADMINISTRATEURS**

#### **ARTICLE 50.**

A la demande des copropriétaires réunis en assemblée, les administrateurs sont tenus de contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile personnelle.

### **6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **ARTICLE 51.**

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

Malgré ce qui précède, le syndicat doit, s'il en est requis par l'assemblée des copropriétaires, contracter une assurance contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée aux parties privatives, notamment les améliorations apportées par les copropriétaires. Toute prime supplémentaire applicable à une telle couverture d'assurance pour une partie privative est payable en entier par le propriétaire de cette partie privative et les dispositions du présent chapitre s'y appliquent en y faisant les changements qui s'imposent.

#### **ARTICLE 52.**

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

**ARTICLE 53.**

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

**6.4 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES****ARTICLE 54.**

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

1. la réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante, soit une destruction partielle ou totale du bâtiment dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de vingt-cinq pour cent (25%) ou plus de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;
2. la détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;
3. la tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport aux parties communes et à chaque partie privative;
4. la notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant;
5. la remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété.

**ARTICLE 55.**

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

**6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE****ARTICLE 56.**

A chaque fois que les indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure suivante:

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

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

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

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

#### **ARTICLE 57.**

Aucune hypothèque ne peut être consentie contre une fraction si, aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la présente déclaration et des dispositions du Code civil du Québec concernant le paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction après un sinistre. A cet effet, le créancier doit renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

#### **ARTICLE 58.**

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

**ARTICLE 59.**

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.

**ARTICLE 60.**

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

**6.6 REGLEMENT SUR LES ASSURANCES****ARTICLE 61.**

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

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

**CHAPITRE 7  
CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT  
DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS**

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

**ARTICLE 62.**

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

### **7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

#### **ARTICLE 63.**

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

### **7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES**

#### **ARTICLE 64.**

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

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

#### **ARTICLE 65.**

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

#### **ARTICLE 66.**

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

### **7.1.3 NOTIFICATION DES MUTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE**

#### **ARTICLE 67.**

Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou

autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire instrumentant.

#### **ARTICLE 68.**

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la fraction concernée.

### **7.2 CONDITIONS RELATIVES A LA LOCATION DE LA FRACTION**

#### **ARTICLE 69.**

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

#### **ARTICLE 70.**

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

#### **ARTICLE 71.**

Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du REGLEMENT 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.

#### **ARTICLE 72.**

Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

#### **ARTICLE 73.**

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

#### **ARTICLE 74.**

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

### **7.3 AUTRES CONDITIONS**

#### **ARTICLE 75.**

Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires et de leurs créanciers hypothécaires, aliéner une partie divise de leur fraction.

#### **ARTICLE 76.**

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.

#### **ARTICLE 77.**

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

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

## **CHAPITRE 8 FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **8.1 DESTRUCTION DU BATIMENT**

#### **ARTICLE 78.**

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

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

Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme ci-haut stipulé à la section 6.4 du présent ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Si la décision de mettre fin à la copropriété n'est pas adoptée par les copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat, en collaboration avec le fiduciaire, voit à la



reconstruction de l'immeuble, dans les meilleurs délais et les meilleures conditions possibles. Le syndicat peut contracter à cet effet.

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

## **8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

### **ARTICLE 79.**

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

### **ARTICLE 80.**

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

### **ARTICLE 81.**

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

### **ARTICLE 82.**

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.

**ARTICLE 83.**

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

**ARTICLE 84.**

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

**ARTICLE 85.**

Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres du syndicat pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

## **CHAPITRE 9 DISPOSITIONS DIVERSES**

### **9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION**

**ARTICLE 86.**

Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi, de la présente déclaration de copropriété ou de tout règlement y donnant suite, les dispositions de la loi prévalent. Sujettes à la loi, les dispositions de la présente déclaration prévalent. Sujets à la loi et à la présente déclaration, les règlements faits par le conseil d'administration sont valides en autant qu'ils ne viennent pas en conflit avec ceux des copropriétaires ni avec les exigences de la loi ou de la présente déclaration. Aux fins de la présente déclaration, partout où le singulier est employé, il comprend le pluriel ou vice-versa selon le cas; le masculin comprend le féminin ou vice-versa selon le cas; de plus le mot "propriétaire" signifie copropriétaire ou vice-versa selon le cas.

**ARTICLE 87.**

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

## **9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES**

### **ARTICLE 88.**

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

1. Advenant le cas où un créancier hypothécaire exerce ses recours de façon à reprendre une partie privative, toutes sommes se trouvant au fonds des dépenses courantes, de même qu'au fonds de prévoyance sont versées au crédit de ce créancier hypothécaire et tous les arrérages lui sont imputés.

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

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

### **ARTICLE 89. ARBITRAGE**

Toutes les contestations qui pourraient découler des présentes ou naître entre les parties ou leurs ayants droit, devront, s'il n'y est pas pourvu autrement dans la présente convention, être soumises à arbitrage, excluant ainsi le recours aux tribunaux, selon les articles 620 et suivants du Code de procédure civile du Québec, en vigueur au moment de la signature des présentes et auxquels les parties déclarent adhérer.

Advenant que les parties ne puissent s'entendre sur le choix d'un arbitre, la question en litige sera soumise à un conseil d'arbitrage nommé de la façon suivante:

Chaque partie au litige nomme un arbitre, ces derniers, s'ils sont d'un nombre pair, choisissent un autre arbitre pour officier à titre de président du Conseil.

La décision est majoritaire et finale et sans appel et lie toutes les parties.

Le conseil d'arbitrage est composé de trois (3) arbitres maximum.

La nomination de ces arbitres doit se faire dans le délai de quinze (15) jours maximum à compter de la naissance du litige.

La rémunération du conseil d'arbitrage sera absorbée par chaque partie, pour son arbitre, et les honoraires du président, si ce dernier est nommé par les arbitres, proportionnellement par chaque partie.

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 Cour du Québec, Division des petites créances, 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 des copropriétaires d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

#### **ARTICLE 90. SERVITUDES**

Le déclarant établit par les présentes sur et en faveur des immeubles ci-après décrits aux articles 146 et 147, les servitudes réciproques et perpétuelles par destination du propriétaire nécessaires à l'accès, à l'appui, au passage par tout moyen, pour les entrées d'eau, de gaz, d'électricité et de câblodistribution et au maintien des vues, nonobstant tout changement subséquent dans les lieux. Le présent établissement par destination du propriétaire comprend droit aux travaux pour réparation et réfection de tout genre.

De plus, advenant qu'un copropriétaire modifie sa partie privative, du consentement du syndicat, le déclarant permet, par les présentes, la modification de la disposition intérieure des parties privatives pouvant causer un empiètement par les parties privatives sur les parties communes se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à condition que ces modifications ne causent aucun préjudice ou dommage aux autres parties privatives de l'immeuble et sans qu'il soit nécessaire de procéder à une modification des plans cadastraux ou de la présente déclaration, le déclarant attribuant au copropriétaire de la partie privative, l'usage exclusif de toutes parties communes sur lesquelles la partie privative empiète, cette attribution étant par la présente faite par anticipation en faveur du propriétaire du lot privatif. De plus, advenant qu'il y ait non-concordance entre les plans cadastraux et l'occupation d'une partie privative, telle que constatée par un certificat de localisation, et causant un empiètement par une partie commune sur une partie privative, le déclarant établit, par destination du propriétaire, une servitude de tolérance, en faveur de la partie commune permettant tel empiètement.

Le déclarant reconnaît que tous les services (tuyaux, câbles, entrée d'eau, d'égout, réservoirs d'eau ou d'huile, compresseur (air climatisé) etc.) pourront demeurer dans leur emplacement actuel et que les copropriétaires devront tolérer leur situation sans pouvoir en exiger le déplacement. De plus, les copropriétaires auront accès à tous services, peu importe leur situation, moyennant préavis de vingt-quatre (24) heures donné au copropriétaire occupant les lieux où se trouve le service, ou en tout temps en cas d'urgence.

## **DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE 1 CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE, A L'USAGE ET A L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

#### **1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES**

##### **ARTICLE 91.**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent REGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination. Toute modification, même partielle, apportée par un copropriétaire à sa partie privative, doit au préalable être approuvée par son créancier hypothécaire.

##### **ARTICLE 92.**

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

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

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

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

Cependant, le copropriétaire de l'unité commerciale pourra utiliser des enseignes et lumières en façade de l'immeuble, aux endroits déterminés par le conseil d'administration, pour les besoins de son commerce, tout en respectant les règlements municipaux en vigueur et en ne causant pas de nuisances à l'autre copropriétaire.

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

5. Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyaux, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire dont la partie privative est munie d'un système d'alarme

est libre de laisser la combinaison aux administrateurs. Toutefois, à défaut de le faire, il est seul responsable de tout dommage qui peut être causé à ce système pour en arrêter le fonctionnement. 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.

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

7. Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Plus particulièrement, il sera tenu de payer, au syndicat et/ou aux autres copropriétaires, tous les frais découlant des dommages ainsi causés incluant les montants à titre de franchise déductible stipulés dans les polices d'assurance contractés par le syndicat et/ou les autres copropriétaires.

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

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

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

11. Il est permis de garder des animaux domestiques dans l'immeuble, à condition de conserver la salubrité et la paix.

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

13. Les parties privatives devront être chauffées à une température minimum de vingt et un degrés (21°) Celsius du début septembre à la fin juin de chaque année, du fait que le chauffage au gaz soit commun.

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

## **1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE 93.**

Sujet aux dispositions du Code civil du Québec, à la présente déclaration de copropriété et sujet particulièrement au présent REGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et suivant la destination de l'immeuble, tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncées, à savoir:

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

2. Les copropriétaires doivent déposer les ordures ménagères et les matières recyclables dans les contenants appropriés qui sont entreposés aux endroits indiqués par le conseil d'administration du syndicat, à l'arrière dudit immeuble et suivre les règlements municipaux en vigueur en matière de collectes de ces déchets.

3. Aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer les paliers et escaliers, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Les parties communes ne peuvent en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes, de voitures d'enfants ou de carrosses.

4. Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

5. Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes, sauf les parties communes à usage restreint.

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

## **1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT**

### **ARTICLE 94.**

Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ doit les maintenir en bon état de propreté, fonctionnement et réparation

et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, par le fait d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui, et à son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

#### **ARTICLE 95.**

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

#### **1. Fenêtres et balcons et galeries et terrasses**

- a) Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon, à une galerie ou à une terrasse a la jouissance exclusive de ce balcon, de cette galerie ou de cette terrasse.
- b) Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon, à une galerie ou à une terrasse doit assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon, de cette galerie ou de cette terrasse. Il ne peut en changer l'apparence ni la consistance.
- c) Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres, ou sur les balcons, les galeries ou terrasses. Aucune corde à linge ne peut être installée sur les balcons, les galeries ou les terrasses, en revanche les copropriétaires pourront utiliser un séchoir à linge sur les terrasses. Aucun vase à fleurs ou autre article ne peut être suspendu aux fenêtres ou déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon, de la galerie ou de la terrasse.
- d) Seule la cuisson au BBQ au gaz ou électrique est autorisée sur le balcon, la galerie ou la terrasse arrière attenante à une partie privative.
- e) Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes extérieures qui permettent l'entrée et la sortie de sa partie privative.

#### **2- Espaces pouvant servir à des fins de stationnement tant et aussi longtemps que la municipalité le tolérera**

- a) Le copropriétaire qui n'utilise pas les espaces pouvant servir à des fins de stationnement qui lui ont été attribués, peut les louer à l'autre copropriétaire ou à un tiers aux termes et conditions qu'il juge à propos.
- b) Le droit de jouissance exclusive dans l'espace pouvant servir à des fins de stationnement peut être aliéné séparément de la fraction, à



condition que l'aliénation soit faite en faveur de l'autre copropriétaire de l'immeuble.

- c) A moins d'autorisation du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule-moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationné dans l'espace pouvant servir à des fins de stationnement prévu dans les parties communes de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte.
- d) Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules-moteurs dans les parties communes, sauf en cas d'urgence.
- e) Rien ne peut être entreposé sur l'espace pouvant servir à des fins de stationnement.

## **CHAPITRE 2 FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT**

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

##### **ARTICLE 96.**

**Michael DAUPHINAIS COURRIER** est nommé par les présentes comme seul administrateur provisoire et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs. A compter de la première assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat sera composé de deux (2) administrateurs, un par partie privative.

##### **ARTICLE 97.**

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

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

##### **ARTICLE 98.**

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

La rémunération des administrateurs, s'il y a lieu, est déterminée par l'assemblée des copropriétaires.

**ARTICLE 99.**

Dans le cas où il survient une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou autres causes, l'administrateur en place comble lui-même cette vacance jusqu'à ce qu'un remplaçant soit nommé. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, et ce dernier peut continuer à agir même s'il n'y a qu'un administrateur en fonction.

**ARTICLE 100.**

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

**ARTICLE 101.**

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

**2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****2.1.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****ARTICLE 102.**

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

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

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

**ARTICLE 103.**

Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à deux (2) administrateurs, à moins d'une vacance qui ne peut être comblée, tel que prévu ci-dessus.

Le vote est pris à main levée.

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

**ARTICLE 104.**

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

**ARTICLE 105.**

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

**2.1.2.2 ÉLECTION DES OFFICIERS****ARTICLE 106.**

Les administrateurs peuvent élire entre eux un président et un trésorier.

**2.1.2.3 PROCES-VERBAUX****ARTICLE 107.**

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

**2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES****2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES****ARTICLE 108.**

La première assemblée des copropriétaires est tenue dans un an à compter de la date de la publication de la présente déclaration.

**ARTICLE 109.**

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

**ARTICLE 110.**

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

**ARTICLE 111.**

Des copropriétaires, s'ils représentent trente-cinq pour cent (35%) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour.

A 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 ladite assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

**ARTICLE 112.**

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

L'avis de convocation indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires est tenue ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention tel que prévu ci-après à la section 2.2.3.

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

1. du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances, du budget prévisionnel, ainsi que du rapport du vérificateur lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;
2. du budget prévisionnel accompagné des documents mentionnés au paragraphe précédent, lorsque l'assemblée est consultée sur le budget;
3. de tout projet de modification à la déclaration de copropriété, soit à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, au REGLEMENT DE L'IMMEUBLE ou à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ou à tout règlement lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

4. d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
5. du projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

#### **ARTICLE 113.**

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

#### **ARTICLE 114.**

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.

#### **ARTICLE 115.**

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

#### **ARTICLE 116.**

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

### **2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **ARTICLE 117.**

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit en la ville de Saint-Eustache, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

#### **ARTICLE 118.**

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

**ARTICLE 119.**

Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

**ARTICLE 120.**

La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire.

**2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ****ARTICLE 121.**

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

**ARTICLE 122.**

Lorsque plus d'une personne est propriétaire d'une fraction, les propriétaires de cette fraction doivent être représentés par un seul d'eux dans l'exercice de leur droit de vote.

**ARTICLE 123.**

Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par un copropriétaire par partie privative.

**ARTICLE 124.**

Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette heure, l'assemblée est ajournée à la semaine suivante, au même jour et à la même heure, et en ce cas, les trois-quarts (3/4) des membres présents ou représentés à l'assemblée constituent quorum.

**ARTICLE 125.**

En conformité avec l'article 1091 du Code civil du Québec, les décisions du syndicat sont prises à l'unanimité 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.

**ARTICLE 126.**

Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'étaient pas présents à l'assemblée. Une copie

du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat. Il en est de même de tout règlement.

#### **ARTICLE 127.**

Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout vote se prend à main levée. Lorsqu'une décision est prise par vote à main levée, le secrétaire de l'assemblée déclare que la question a été décidée à l'unanimité ou n'a pas été décidée; cette déclaration du secrétaire de l'assemblée est rapportée dans les procès-verbaux de l'assemblée et, dès lors, ces procès-verbaux de l'assemblée font preuve prima facie du résultat du vote et de la décision finale des copropriétaires présents à cette assemblée générale ou spéciale.

#### **2.2.3.1 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES**

#### **ARTICLE 128.**

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

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

2. A compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur de votes en ce qui concerne son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis et transport. Dans la présente déclaration, partout où le droit de vote des copropriétaires est prévu, le mot « copropriétaire » comprend le créancier hypothécaire lorsque celui-ci a transmis l'avis de transport de droit de vote au syndicat.

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

4. Cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit.

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

#### **ARTICLE 129.**

Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété des décisions prises et valablement adoptées 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 dûment adoptées ou des actes qui en découlent.

### **CHAPITRE 3 COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES**

#### **ARTICLE 130.**

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

#### **3.1 DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES**

##### **ARTICLE 131.**

Les charges dites communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de prévoyance et plus particulièrement les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, 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.

Aux présentes, le terme « les frais afférents » sera interprété comme étant les frais d'entretien (incluant le déneigement), de réparations mineures et majeures et de remplacement.

Plus particulièrement, en application de l'article 1064 du Code Civil du Québec, le propriétaire de l'unité commerciale (fraction numéro UN (1)) assumera les frais afférents à la marche avant, à la porte d'entrée et aux enseignes, le tout desservant sa partie privative.

Le copropriétaire de la fraction numéro DEUX (2) assumera les frais afférents à la marche avant et à la porte d'entrée desservant sa partie privative. Il assumera les frais afférents à la terrasse aménagée au-dessus du toit de la rallonge de l'unité commerciale ainsi que ceux afférents aux aménagements pouvant y être réalisés. Il assumera, enfin, les frais afférents à l'escalier hélicoïdal à l'arrière dudit immeuble ainsi que **l'entretien de l'espace destiné à un entreposage saisonnier situé dans la partie du vide sanitaire réservé à cet effet.**

Chaque copropriétaire assumera l'entretien des espaces pouvant servir à des fins de stationnement réservés à son usage exclusif. En revanche, la réfection du revêtement du terrain à l'arrière de l'immeuble ainsi que les frais afférents au muret et au



déneigement du terrain arrière seront assumés par les copropriétaires des fractions numéros UN et DEUX (1 et 2), au prorata de leurs quotes-parts.

Chaque copropriétaire assumera les frais afférents à tout appareil d'air conditionné (incluant le compresseur) desservant sa partie privative ainsi que toute lumière extérieure.

Les frais afférents aux terrains avant et latéral dudit immeuble seront une charge commune.

L'entretien et la réparation du toit de l'immeuble et du toit de la rallonge (incluant les drains) seront une charge commune.

Considérant que le système de chauffage au gaz est commun, les frais afférents au système de chauffage seront une charge commune. Toutefois, chaque copropriétaire sera seul responsable des frais afférents aux calorifères desservant sa partie privative.

Les frais afférents à la cheminée (incluant la gaine) seront une charge commune.

Les frais afférents au vide sanitaire seront une charge commune, **à l'exception de l'entretien de l'espace destiné à l'entreposage saisonnier, tel que relaté ci-avant.**

### **3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES**

#### **ARTICLE 132.**

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

#### **ARTICLE 133.**

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

#### **ARTICLE 134.**

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

#### **ARTICLE 135.**

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

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

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles dans un avenir plus éloigné. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Cette provision ne doit pas cependant être inférieure à cinq pour cent (5%) sans toutefois excéder dix pour cent (10%) du budget annuel ou tout autre pourcentage que peut fixer l'assemblée de copropriétaires statuant à l'unanimité des voix. Les sommes versées au fonds de prévoyance doivent être déposées dans un compte distinct et les intérêts en résultant servent à augmenter ledit fonds. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

#### **ARTICLE 136.**

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

#### **ARTICLE 137.**

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

#### **ARTICLE 138.**

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

#### **ARTICLE 139.**

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

#### **ARTICLE 140.**

Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel

peut exiger le parfait paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis. Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

#### **ARTICLE 141.**

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:

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 la 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.

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\$), etc.).

La période de référence est l'année financière 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 de la contravention de l'un des copropriétaires à la déclaration de copropriété. Tout autre dommage causé par cette contravention d'un copropriétaire à des biens ou des personnes est assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

Les honoraires et déboursés extra-judiciaires encourus lorsque les services d'un avocat sont retenus par le syndicat suite à un défaut d'un des copropriétaires 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 :

- suite à des procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat;
- suite à des 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.

Ces frais sont payables au syndicat, à demande, par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux termes de la présente déclaration de copropriété ou des règlements qui ont été adoptés subséquentement à sa publication.

#### **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS**

##### **ARTICLE 142.**

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

##### **ARTICLE 143.**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute convention d'une forme autre que la location.

##### **ARTICLE 144.**

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

##### **ARTICLE 145.**

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

Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

## **TROISIEME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**

### **CHAPITRE 1 DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE**

#### **1.1 PARTIES PRIVATIVES**

##### **ARTICLE 146.**

Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir :

Les lots numéros CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS et CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT UN (5 954 900 et 5 954 901) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

#### **1.2 PARTIES COMMUNES**

##### **ARTICLE 147.**

Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir:

Le lot numéro CINQ MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5 954 899) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

### **CHAPITRE 2 DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE**

##### **ARTICLE 148.**

Outre les hypothèques ci-haut mentionnées et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté d'une servitude de vues et de passage créée aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 99 344, à une servitude de vues créée aux termes de l'acte publié audit bureau sous le numéro 163 649 et à une servitude de passage à pieds et en voiture créée aux termes de l'acte publié audit bureau sous le numéro 11 500 153.

#### **CONSENTEMENT A LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

##### **ARTICLE 149.**

##### **AUX PRÉSENTES INTERVIENNENT:**

**PRÊTS VIA INC.**, société par actions constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), tel qu'il appert du certificat de constitution

daté du treize juillet deux mille onze (13 juillet 2011), immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1167521187, ayant son siège au 1008, boulevard Saint-Joseph Est, Montréal, Québec, H2J 1L1, agissant et ici représentée par @, son représentant, dûment autorisé aux présentes aux termes d'une résolution en date du dix mai deux mille seize (10 mai 2016), et dont copie certifiée conforme demeure annexée à la minute deux mille cinq cent quatre-vingt-onze (2,591) de Me Geneviève BARBE, notaire, et

**PGP CAPITAL INC.**, société par actions légalement constituée suivant la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* par certificat de constitution en date du quinze janvier deux mille treize (15 janvier 2013) et modifiée par certificat de modification en date du vingt-neuf mars deux mille seize (29 mars 2016), ayant son siège au 1485, chemin du Bord-du-Lac, Dorval, Québec H9S 2E5, représentée par **Pierre POLIQUIN**, son représentant, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son administrateur unique, adoptée le vingt avril deux mille seize (20 avril 2016), et dont copie demeure annexée à la minute deux mille cinq cent vingt-trois (2,523) de Me Geneviève BARBE, notaire,

TOUTES DEUX CI-APRÈS NOMMÉES "L'INTERVENANTE",

LAQUELLE déclare être créancier contre l'immeuble affecté par les présentes en vertu de l'acte de prêt hypothécaire publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 22 332 498.

L'intervenante reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre l'immeuble désigné aux présentes et nonobstant les stipulations de l'article 1051 du Code civil du Québec, le déclarant et l'intervenante déclarent que l'hypothèque de l'intervenante ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent, ne se diviseront pas entre les fractions selon leur valeur relative mais continueront de grever toutes les fractions de l'immeuble.

**DONT ACTE** à Montréal, sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

Le représentant du déclarant et les représentantes de l'intervenante déclarent au notaire soussigné avoir pris connaissance du présent acte et avoir exempté ledit notaire d'en donner lecture, puis le représentant du déclarant et les représentants de l'intervenante signent en présence du notaire.

**PRÊTS VIA INC.**

(SIGNE) \_\_\_\_\_

Par: @

**PGP CAPITAL INC.**

(SIGNE) \_\_\_\_\_  
Par: Pierre POLIQUIN

**DOREM LEANOR INC.**

(SIGNE) \_\_\_\_\_  
Par: Michael DAUPHINAIS COURRIER

(SIGNE) \_\_\_\_\_  
Me Geneviève BARBE, notaire

COPIE CONFORME DE L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE  
Me Geneviève BARBE, notaire