

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le ●,

DEVANT Me Émery Brunet, notaire à Montréal, Québec,

Comparaît :

9493-5624 QUÉBEC INC., société par actions légalement constituée le 19 juin 2023, en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (R.L.R.Q., c. S-31.1), immatriculée au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 1178840774, ayant son siège au 400, rue Principale, bureau B, Saint-Zotique, Québec, J0P 1Z0, agissant et représentée par ●Cédric Leboeuf, administrateur unique, dûment autorisé en vertu de résolutions écrites adoptées en date du ● 2025, et dont copie demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant, avec et en présence du notaire soussigné, le représentant déclarant que ces résolutions sont toujours en vigueur pour n'avoir pas été modifiées ni révoquées;

Ci-après appelée le « **Déclarant** »;

1. DÉFINITIONS

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

- 1.1 « **Acte constitutif de copropriété** » signifie la Partie I du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la Loi;
- 1.2 « **Acte de modification** », « **modification** », « **acte de modification de la déclaration de copropriété** » et autres semblables expressions signifient tout acte par lequel la déclaration de copropriété est modifiée dans le respect de la Loi;
- 1.3 « **Administrateur** » signifie initialement l'administrateur provisoire désigné au sous-paragraphe 15.1.3, puis l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration nommés conformément au sous-paragraphe 15.1.4, ou l'ensemble des membres du conseil d'administration, selon le contexte et la situation applicable;
- 1.4 « **Bâtiment A** » signifie le bâtiment à vocation commerciale situé sur la partie privative étant le lot 6 666 565;
- 1.5 « **Bâtiment B** » signifie le bâtiment à vocation résidentielle situé sur la partie privative étant le lot 6 666 566;
- 1.6 « **C.c.Q.** » signifie le *Code civil du Québec*;
- 1.7 « **Charges communes** » signifie les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'Immeuble, ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance, sauf stipulations contraires;
- 1.8 « **Conseil d'administration** » signifie initialement l'administrateur provisoire désigné au sous-paragraphe 15.1.3, puis, à compter de la fin du mandat de l'administrateur provisoire, les administrateurs nommés conformément au sous-paragraphe 15.1.4;
- 1.9 « **Copropriétaire** », « **chaque copropriétaire** », « **chacun des copropriétaires** » signifie la personne détenant le droit de propriété d'une fraction ou l'ensemble des indivisaires lorsque la fraction est détenue par plusieurs personnes;

- 1.10 « **Déclarant** » signifie 9493-5624 Québec inc., et comprend leurs ayants cause lorsque ceux-ci poursuivent le développement du projet ou d'une de ses composantes;
- 1.11 « **Déclaration de copropriété** » signifie la présente déclaration de copropriété ainsi que tout acte par lequel elle est modifiée conformément à la Loi;
- 1.12 « **État descriptif des fractions** » signifie la Partie III du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la Loi;
- 1.13 « **Fonds d'autoassurance** » signifie le fonds dans lequel sont consignées les sommes d'argent destinées au paiement des franchises prévues par les assurances qu'a souscrites le syndicat et à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir;
- 1.14 « **Fonds de prévoyance** » signifie le fonds dans lequel sont consignées les sommes d'argent destinées aux paiements des réparations majeures et du remplacement des parties communes;
- 1.15 « **Fraction** » désigne l'objet du droit de propriété des copropriétaires, telle fraction de la présente copropriété se composant d'une partie privative, de la quote-part afférente à cette fraction dans le ou les lots qualifiés de parties communes aux termes des présentes, telle que cette quote-part est établie au tableau figurant au paragraphe 8.5, et, à titre accessoire, des droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint;
- 1.16 « **Gérant** » signifie le gestionnaire que désigne le conseil d'administration, s'il en est un;
- 1.17 « **Immeuble** » signifie collectivement les immeubles mentionnés ci-après à l'État descriptif des fractions comprenant le terrain et les constructions;
- 1.18 « **Locataire résidentiel** » signifie la personne qui signe le bail d'un appartement situé dans le bâtiment à vocation résidentielle du projet et tous ceux qui font partie de sa maison, c'est-à-dire tous ceux qui habitent habituellement avec ce locataire dans l'appartement qu'il loue, sans égard à leur sexe ou à leur état civil;
- 1.19 « **Locataire commercial** » signifie la personne qui signe le bail commercial d'un local situé dans le bâtiment à vocation commerciale du projet et ses employés, contractants et clients;
- 1.20 « **Locataire** » signifie individuellement ou collectivement, selon le contexte, les locataires résidentiels et commerciaux des bâtiments du projet;
- 1.21 « **Loi** » signifie les lois et règlements adoptés par une autorité compétente au Québec ou au Canada, et applicables aux présentes ou au projet;
- 1.22 « **Occupant** » signifie, selon le contexte, soit une personne qui séjourne dans la partie privative d'un copropriétaire ou dans le local commercial ou l'appartement que loue un locataire, sans être propriétaire ou sans avoir signé le bail de location de telle partie privative, local ou appartement, soit le titulaire (emphytéote, usufruitier, usager) d'un démembrement du droit de propriété relatif à la fraction d'un copropriétaire;
- 1.23 « **Parties communes** » signifie les parties de l'Immeuble qui sont la propriété de tous les copropriétaires, qui servent à leur usage ou à l'usage de certains d'entre eux, et qui entrent dans la composition du ou des lots identifiés comme parties communes à l'État descriptif des fractions, au paragraphe 17.2;
- 1.24 « **Parties privatives** » signifie les lots mentionnés au paragraphe 17.1, et, au singulier, chacune de ces parties privatives individuellement;
- 1.25 « **Prêt à usage** » signifie le contrat à titre gratuit (ou l'entente) par lequel un copropriétaire, le prêteur, autorise une autre personne, l'emprunteur, à occuper son appartement ou son local commercial pour que l'emprunteur en use, à la charge de la lui rendre après un certain temps;
- 1.26 « **Projet** » signifie la copropriété constituée par les présentes, qui se compose d'un bâtiment à vocation commerciale et d'un bâtiment à vocation résidentielle, intégrant dans un même ensemble lesdits bâtiments, lesquels partagent des parties communes (espaces de stationnements extérieurs, voies de circulation à pied et en voiture, aménagements paysagers

en surface, conteneurs semi-enfouis pour les matières résiduelles, etc.) assurant le service de l'ensemble du projet;

- 1.27 « **Registres de la copropriété** » signifie les registres que tient le syndicat conformément à la Loi et qui contiennent, notamment et suivant ce qui est plus amplement stipulé au présent acte, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration;
- 1.28 « **Règlement de l'Immeuble** » signifie la Partie II du présent acte et tous les règlements adoptés conformément à la Loi, et consignés aux registres de la copropriété;
- 1.29 « **Syndicat** » signifie la personne morale constituée par la publication de la déclaration de copropriété et composée de la collectivité des copropriétaires;
- 1.30 « **Visiteur** » signifie une personne qui n'est pas un copropriétaire, un locataire ou un occupant de l'Immeuble et qui rend visite à un copropriétaire, un locataire ou un occupant de l'Immeuble.

PARTIE I : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

2. DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

2.1 Titre de propriété et Tribunal administratif du logement

- 2.1.1 Le Déclarant est l'unique propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis aux termes de l'acte inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil sous le numéro 28 119 107.
- 2.1.2 L'Immeuble est libre de tout droit réel, sauf et excepté les hypothèques ou garanties hypothécaires et les autres droits réels mentionnés mentionnées à l'article 18 des présentes.
- 2.1.3 L'Immeuble est un terrain ayant une superficie de 2 281,7 mètres carrés (parties communes et privatives confondues), sur lequel sont situés les bâtiments A et B du projet, ainsi que des aménagements paysagers en surface autour des susdits bâtiments, des voies de circulation à pied et en voiture, des espaces de stationnement extérieurs, etc. Les susdits bâtiments sont ainsi appelés à se partager des services ou équipements communs situés dans les parties communes en vertu des principes résultant des présentes et de la Loi en matière de copropriété.
- 2.1.4 Le bâtiment A ayant une vocation exclusive commerciale et le bâtiment B étant une construction neuve, l'Immeuble n'est donc pas assujetti à l'application de l'article 51 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (R.L.R.Q., c. T-15.01) puisqu'il ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logements loués, offerts en location ou devenus vacants après une location au sens de ladite loi.

2.2 Plan cadastral

- 2.2.1 Tous les lots désignés aux présentes sont du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.
- 2.2.2 L'Immeuble a fait l'objet d'un remplacement cadastral, pour les fins de la déclaration de copropriété, selon les plans qu'a préparés David Simoneau, arpenteur-géomètre, sous le numéro 16 105 de ses minutes, en date du 14 janvier 2025, lesquels plans ont dûment été mis en vigueur au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil, pour former ensuite les index aux immeubles des lots décrits ci-après à l'État descriptif des fractions, et les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du C.c.Q.

3. SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

3.1 Généralités

- 3.1.1 Il est de l'intention du Déclarant de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation de l'Immeuble, composé de parties privatives et de parties communes, sachant que sur l'Immeuble faisant l'objet des présentes sont ou seront érigés des constructions et des aménagements sur les parties privatives et sur les parties communes.
- 3.1.2 Ainsi, il apparaît nécessaire de constituer toutes les servitudes requises de manière que toutes les constructions et tous les aménagements existants, de même que ceux à venir soient, par l'effet des présentes, parfaitement régularisés, dans leur état et situation à la fin de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant.
- 3.1.3 Les servitudes contenues au présent article sont constituées par destination du propriétaire, de manière réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de chacune des parties privatives et communes, chacune étant constituée à titre de fonds dominant et de fonds servant, sauf stipulations contraires.

3.1 Servitude relative aux vues, surplombs et égouttements

Il est par les présentes constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds

dominant et fonds servant, de telle sorte qu'aucun surplomb, vue et égouttement d'une partie privative ou commune sur une autre partie privative ou commune ne soit considéré illégal, le tout conformément à l'état des lieux à la fin de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant.

3.2 Servitude d'empiètements (constructions, aménagements et services)

3.2.1 Il est par les présentes constitué toute servitude d'empiètements qui pourrait être rendue nécessaire dans l'éventualité où une partie privative, et où un élément de construction d'une partie privative tel une corniche, une galerie, etc., devait empiéter sur une partie commune ou sur une autre partie privative, ou si une partie commune (ou un élément de construction des parties communes) devait empiéter sur une partie privative, toutes les parties privatives et communes étant à cet égard considérées à la fois comme fonds servant et fonds dominant. La présente servitude d'empiètements est créée afin de corriger, le cas échéant, tout empiètement et toute dérogation aux plans cadastraux qui pourraient exister dans l'Immeuble, le tout conformément à l'état des lieux à la fin de l'aménagement et de la construction des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant. Afin de donner plein effet à la présente servitude, le Déclarant renonce et déclare avoir renoncé, pour autant que besoin soit, au bénéfice de l'accession pour toute portion des constructions et aménagements qui constituent ou constitueront des empiètements conformément à l'état des lieux à la fin de la construction.

3.2.2 Plus précisément, mais sans limitation, il est constitué une servitude réelle et perpétuelle en faveur et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte que tout empiètement des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tels les systèmes de climatisation ou de ventilation, d'électricité, de plomberie, de détection d'incendie ou autre sinistre, d'alimentation en eau potable et en eau chaude domestique, d'évacuation des eaux usées, de télécommunication, les conduits et canalisations souterrains ou de surface permettant le drainage des eaux ou autres, les éléments de structure, les aménagements paysagers et généralement tous les services pouvant exister et assurer le service de l'Immeuble, tel que construit et aménagé par le Déclarant, soit, par l'effet de la présente servitude, régularisé sans autre formalité.

3.2.3 Ainsi, toute parcelle des constructions, tout élément d'équipement ou de service commun ou privatif peut et pourra, qu'il assure le service des parties communes ou de l'une ou l'autre des parties privatives, circuler ou traverser, ou se trouver sur, quelque partie privative ou commune sans que tel empiètement ne puisse être considéré comme illégal, le tout conformément à la situation des lieux à la fin de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant.

3.2.4 Toutefois, la présente servitude n'a pas pour effet de permettre à un copropriétaire de se raccorder aux installations existantes de son propre chef, et les dispositions des présentes relatives aux travaux des copropriétaires dans les parties communes continuent de recevoir leur application.

3.2.5 Des stipulations afférentes à la création et à l'attribution des parties communes à usage restreint sont contenues aux alinéas 5.4.1.1 et 5.4.2.1 et ont pour effet de régulariser et régir les empiètements des parties privatives sur les parties communes de la copropriété tels que résultant de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant. Advenant un conflit entre les dispositions de la présente servitude et celle relative aux parties communes à usage restreint et à la répartition des charges y relatives, les dispositions spécifiques afférentes aux parties communes à usage restreint prévalent.

3.3 Servitude générale d'accès et de passage

3.3.1 Il est par les présentes constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominant et fonds servant, permettant aux copropriétaires, aux administrateurs et à leurs représentants et préposés, l'accès à pied aux parties privatives et communes pour les fins de l'exercice des droits individuels et collectifs des copropriétaires, et de la mission du syndicat au sens des présentes et de la Loi, et des servitudes constituées aux présentes, selon les modalités ci-après prévues.

3.3.2 Plus particulièrement et sans limiter la généralité de ce qui précède, la présente servitude d'accès à l'encontre des parties privatives permet notamment aux administrateurs d'accéder aux parties privatives afin de s'assurer du respect des dispositions de la présente déclaration de copropriété.

3.3.3 Plus particulièrement et sans limiter la généralité de ce qui précède, la présente servitude d'accès à l'encontre des parties privatives permet notamment aux administrateurs et à leurs représentants et préposés d'accéder aux parties privatives si tel accès est nécessaire pour procéder à des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement des parties communes, le tout à charge de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant l'accès et les travaux.

3.4 Servitude de construction

3.4.1 Il est par les présentes constitué à l'encontre de toutes les parties privatives et communes, à titre de fonds servants, et en faveur de toutes les parties privatives et parties communes dont la construction et l'aménagement ne sont pas terminés, à titre de fonds dominants, une servitude temporaire de construction, de manière à imposer aux propriétaires des fonds servants de tolérer les inconvénients résultant des travaux de construction et d'aménagements sur les fonds dominants, pendant les travaux de construction et d'aménagements projetés sur les fonds dominants, et à permettre un accès adéquat pour toute fin relative aux travaux de construction et d'aménagements et à l'exercice de la présente servitude, jusqu'à la fin des travaux relatifs à la construction et des aménagements des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant.

3.4.2 Cette servitude doit être exercée de manière raisonnable, et les propriétaires des fonds servants ne peuvent s'opposer à son exercice, quand bien même les inconvénients normaux du voisinage en seraient temporairement augmentés.

3.5 Modalités d'exercice des servitudes ci-devant établies

3.5.1 Les servitudes contenues aux présentes sont établies en raison de l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires, et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et des parties communes.

3.5.2 Tous les droits conférés aux présentes doivent être exercés de manière raisonnablement prudente et diligente.

3.5.3 Conformément à la servitude établie au paragraphe 3.3, les droits consentis aux termes des susdites servitudes comprennent le droit d'accès à toute partie privative et à toute partie commune à usage restreint, tel droit d'accès étant sujet à l'obligation de l'exercer de bonne foi, à charge de remettre en état les lieux après intervention. Il est toutefois établi que l'accès ne doit se faire au travers des parties privatives ou des parties communes à usage restreint que dans les cas où l'accès par les parties communes est difficilement praticable ou impossible, et l'accès doit être précédé d'un avis écrit remis au copropriétaire concerné au moins 24 heures avant l'exercice du droit d'accès dans les parties privatives ou parties communes à usage restreint, sauf en cas d'urgence.

3.5.4 Dans l'éventualité où l'un des copropriétaires subirait un préjudice temporaire en raison de l'atteinte à la jouissance ou un préjudice permanent en raison d'une diminution de la jouissance résultant de l'exercice des présentes servitudes, il a droit à une juste indemnité, à la charge du ou des copropriétaires responsables des travaux dans le cas seulement où le préjudice serait sérieux. Tout différend résultant de la détermination de la gravité du préjudice, de la détermination de l'identité de son responsable ainsi que de l'appréciation de l'importance des dommages compensatoires est expressément conféré à la médiation, tel que stipulé aux présentes. Le présent paragraphe n'est pas applicable au Déclarant dans le cadre de l'exercice de la servitude temporaire de construction ci-devant établie.

3.5.5 En raison de leur affectation à un but durable, toutes les servitudes constituées aux présentes sont réelles et perpétuelles, sauf stipulations contraires. La servitude d'accès et de passage établie au paragraphe 3.3 ne peut être rachetée avant que ne se soit écoulé un délai de 30 ans à compter de la date de publication des présentes, s'il

est pensable de procéder à tel rachat étant donné l'utilité évidente et l'affectation à un but durable (accès aux parties privatives pour les fins de l'exercice de la mission du syndicat au sens de la Loi; exercice des droits individuels et collectifs des copropriétaires ou de leurs locataires) pour laquelle cette servitude est établie. Il est expressément établi qu'aucun copropriétaire ne peut exercer la faculté d'abandon lui résultant, le cas échéant, de la Loi.

- 3.5.6 Les servitudes constituées aux présentes n'ont pas pour effet de restreindre de quelque façon les autres droits de propriété du Déclarant et de ses ayants cause, tant en ce qui concerne les constructions projetées qu'en toute autre matière.
- 3.5.7 Rien de ce qui est prévu dans les présentes servitudes ne peut avoir pour effet d'imposer au Déclarant, agissant en qualité de promoteur quant aux travaux de construction et d'aménagements réalisés ou à l'être sur les parties privatives et communes constituées aux termes des présentes, des obligations supplémentaires ou particulières quant à l'architecture et à l'aménagement des bâtiments de la copropriété et de l'ensemble de ses composantes, non plus que d'imposer un délai d'exécution pour la réalisation de ces travaux. Ainsi, à ces égards, le Déclarant demeure libre d'agir conformément à ses intentions.
- 3.5.8 Tout différend et toute impasse relativement aux servitudes constituées aux termes des présentes est conféré à la médiation, et au besoin à l'arbitrage, sauf stipulations contraires.

3.6 Administration afférente à l'exercice des servitudes

- 3.6.1 Lorsque les servitudes établies aux termes des présentes (ou dans tout autre acte indépendant des présentes) impliquent les parties communes de la copropriété à titre de fonds dominant ou de fonds servant, l'administration de telles servitudes est conférée au syndicat, en ce qu'elle implique alors des droits relevant de la collectivité des copropriétaires et/ou concerne directement la mission du syndicat au sens de la Loi.
- 3.6.2 Lorsque l'une des servitudes établies aux présentes (ou dans tout autre acte indépendant des présentes) implique seulement des parties privatives à titre de fonds servant et de fonds dominant, l'administration de telle servitude relève alors des seuls copropriétaires concernés, qui doivent en faire leur affaire personnelle; dans l'éventualité où telle servitude implique de manière indirecte le syndicat de la copropriété et/ou la collectivité des copropriétaires, les copropriétaires concernés ont la discrétion d'inviter le syndicat à faire partie de leur administration personnelle de la servitude concernée.
- 3.6.3 Nonobstant ce qui précède, il est établi que l'administration de la servitude temporaire de construction relève du Déclarant, jusqu'à ce que le terme de cette servitude survienne.
- 3.6.4 En ce qui concerne les servitudes dont l'administration lui revient, il incombe au syndicat de réunir les copropriétaires-bénéficiaires en assemblée de copropriétaires pour débattre des questions afférentes à leur exercice.
- 3.6.5 Le syndicat peut faire établir des descriptions techniques visant la limitation et/ou la définition des assiettes (si applicable) des servitudes constituées par les présentes, et ce, au moyen d'actes publiés à l'encontre et/ou en faveur des immeubles concernés.

3.7 Charges afférentes à l'exercice des servitudes

3.7.1 Principe général

- 3.7.1.1 Sauf stipulations contraires, tous les coûts afférents à l'exercice des servitudes sont assumés par le ou les propriétaires des parties privatives qui en bénéficient et sont partagés, entre eux, en proportion de leur valeur relative, telle qu'établie aux présentes. Cette individualisation des charges est effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile.

3.7.1.2 En conséquence, il est établi que la contribution des copropriétaires aux charges afférentes à la jouissance des droits résultant des servitudes constituées aux présentes, ainsi que des servitudes qui peuvent éventuellement être constituées contre l'Immeuble, le cas échéant, sont considérés comme une charge commune confiée à l'administration du syndicat lorsqu'elles bénéficient aux copropriétaires collectivement.

3.7.2 Charges afférentes à l'exercice de la servitude d'empiètements (constructions, aménagements et services)

3.7.2.1 En complément de ce qui est ci-après stipulé au paragraphe 8.2, toutes les charges afférentes à l'exercice de la servitude d'empiètements (constructions, aménagements et services) sont assumées soit par l'ensemble des copropriétaires, en proportion de leur valeur relative, si les empiètements concernés profitent collectivement à tous les copropriétaires, soit par le ou les copropriétaires qui profitent individuellement du ou des empiètements concernés. Cette individualisation des charges est effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile.

3.7.2.2 Plus précisément et nonobstant le fait que des empiètements des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tels les conduits et canalisations, soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur des bornes des parties privatives, il est établi que les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement desdits empiètements des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, sont partagés en application des principes suivants :

- i) les copropriétaires assument seuls les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de tout empiètement tel des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, ou des conduits et canalisations, assurant exclusivement le service de leur partie privative respective sans assurer le service de toutes les parties privatives ou de certaines d'entre elles, peu importe la localisation des empiètements concernés dans l'une ou l'autre des parties privatives ou communes de la copropriété;
- ii) les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de tout autre empiètement tel des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, ou des conduits et canalisations, qui serve à l'usage de plus d'une partie privative, sont assumés par les copropriétaires des parties privatives qui en ont l'usage, en proportion, entre eux, de leur valeur relative.

3.7.2.3 Il est établi que la contribution des copropriétaires aux charges afférentes à la jouissance des droits résultant de la servitude d'empiètements susdite est considérée comme une charge commune confiée à l'administration du syndicat.

3.8 Interprétation

Les servitudes constituées par l'effet des présentes ont pour objet et pour cause la mise en commun de certains espaces et services, au bénéfice de tout ou partie de l'Immeuble affecté par les présentes. Le Déclarant soumet que ces servitudes doivent être interprétées de telle manière à assurer et à garantir telles utilités communes et établit que les propriétaires des parties privatives et des parties communes affectées par les présentes doivent souscrire à tout acte susceptible d'être requis afin de donner plein effet aux dispositions des présentes et à la destination des servitudes y contenues.

4. ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

4.1 Assujettissement

4.1.1 Le Déclarant assujettit par les présentes l'Immeuble aux dispositions du C.c.Q. régissant la copropriété divise d'un immeuble et aux dispositions de la déclaration de copropriété.

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

4.2 Modifications à la déclaration de copropriété

- 4.2.1 Les modifications à la déclaration de copropriété, incluant celles du Règlement de l'Immeuble, doivent être adoptées expressément par l'assemblée des copropriétaires et constatées dans un procès-verbal d'assemblée, ou au moyen de résolutions écrites. Ainsi, il ne peut y avoir aucune modification tacite de la présente déclaration de copropriété, incluant le Règlement de l'Immeuble. Sous réserve de la Loi, les majorités requises pour modifier la déclaration de copropriété sont ci-après mentionnées au paragraphe 9.6.
- 4.2.2 Les modifications apportées à l'Acte constitutif de copropriété et à l'État descriptif des fractions doivent être notariées en minute, sont signées par le syndicat et sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Celles apportées au Règlement de l'Immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées dans les registres de la copropriété.
- 4.2.3 Le Règlement de l'Immeuble et les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants d'une partie privative, dès qu'un exemplaire leur est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.

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

5.1 Principe général

Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'Immeuble est, en date des présentes, composé de deux fractions de copropriété dont les parties privatives sont destinées à servir d'assises aux bâtiments à vocation commerciale et résidentielle du projet. L'Immeuble se compose également d'un lot de parties communes, lesquelles sont destinées à englober dans leur volume et superficie d'une part tout le sol du nadir jusqu'au zénith (excluant la superficie des parties privatives), d'autre part des aménagements paysagers et autres en surface, des voies de circulation à pied ou en véhicule, des espaces de stationnements extérieurs et des conteneurs semi-enfouis pour les matières résiduelles, entre autres.

5.2 Parties privatives

- 5.2.1 Les parties privatives sont celles décrites ci-après à l'État descriptif des fractions, et comprennent leur contenu et leurs accessoires, notamment les droits conférés aux copropriétaires d'une fraction à la jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint tel que ci-après stipulé. Dans le contexte des présentes, il est établi que chacune des parties privatives englobe dans sa superficie et son volume le bâtiment qui s'y trouve et l'ensemble de ses composantes (portes, fenêtres, balcons, terrasses, etc.).
- 5.2.2 Les parties privatives sont la propriété exclusive de leur copropriétaire.
- 5.2.3 Chacune des parties de l'Immeuble décrite ci-après à l'État descriptif des fractions est bornée tel qu'il appert des plans cadastraux officiels.

5.3 Parties communes

- 5.3.1 Sont parties communes toutes les parties de l'Immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives, sauf stipulations contraires; notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :
 - 5.3.1.1 tout le terrain, en surface et en profondeur, incluant le volume d'air le surplombant, et particulièrement les aménagements paysagers et les espaces verts (sauf pour ces portions d'aménagements qui sont comprises dans le périmètre d'une partie privative), les voies de circulation à pied ou en voiture, les espaces de stationnement extérieurs, les conteneurs semi-

enfouis pour la gestion des matières résiduelles, divers équipements permettant le drainage des parties communes, etc.;

5.3.1.2 les systèmes, installations et équipements communs d'aqueduc et d'égout, d'électricité, de gaz, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, de communications, de mécanique, de protection d'incendie, toutes les installations existant pour l'usage commun des deux bâtiments du projet, et généralement toutes les autres parties de l'Immeuble qui sont nécessaires ou utiles à l'existence, à l'entretien et à la sécurité de l'ensemble de l'Immeuble et pour le bien-être des personnes qui y habitent. Sont aussi comprises dans les parties communes toutes parties de ces systèmes, installations et équipements qui traversent une partie privative ou qui sont situés à l'intérieur de ses bornes, et qui n'assurent pas le service exclusif de cette partie privative.

5.3.2 La jouissance exclusive de certaines de ces parties communes peut être attribuée à un ou plusieurs copropriétaires en particulier.

5.3.3 Sont accessoires aux parties communes :

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

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

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

5.3.3.4 le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;

5.3.3.5 les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

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

5.4 Parties communes à usage restreint

5.4.1 Définition et composition

Les parties communes à usage restreint sont des parties communes qui, soit par leur nature, soit par leur situation, sont destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement ou à un groupe de copropriétaires et comprennent ce qui suit :

5.4.1.1 les empiètements (constructions, aménagements et services), soit toute parcelle des parties communes de la copropriété sur laquelle un élément de construction ou d'aménagement d'une partie privative empiète, notamment toute portion du trottoir menant à la porte d'entrée du bâtiment A et toute portion du trottoir menant au perron (en front de la rue Principale) du bâtiment B, ou généralement tout élément de construction d'un bâtiment qui excède les bornes (limites cadastrales) de la partie privative où il se trouve érigé le cas échéant, et tout conduit et toute canalisation ainsi que tous les éléments mécaniques et de services aux parties privatives, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et assurant le service exclusif d'une partie privative sans servir à l'usage de l'ensemble des parties privatives, sauf stipulations contraires aux présentes, tels qu'existant à la suite de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant;

5.4.1.2 les espaces de stationnement extérieurs;

5.4.1.3 le panneau d'affichage extérieur et toute enseigne commerciale y étant apposée.

5.4.2 Attributions

5.4.2.1 Empiètements (constructions, aménagements et services)

Les copropriétaires ont chacun droit à la jouissance exclusive de toute parcelle des parties communes de la copropriété sur laquelle un élément de construction ou d'aménagement d'une partie privative empiète, notamment toute portion du trottoir menant à la porte d'entrée du bâtiment A et toute portion du trottoir menant au perron (en front de la rue Principale) du bâtiment B, ou généralement tout élément de construction d'un bâtiment qui excède les bornes (limites cadastrales) de la partie privative où il se trouve érigé le cas échéant, et de tout conduit et de toute canalisation ainsi que de tous les éléments mécaniques et de services qui empiètent sur toute parcelle des parties communes et assurent le service de leur partie privative respective sans assurer le service de l'ensemble des parties privatives de l'Immeuble, tels qu'existant à la suite de la construction et de l'aménagement de la copropriété par le Déclarant, sauf stipulations contraires. De plus, ces empiètements sont également régis par la servitude constituée au paragraphe 3.2 des présentes.

5.4.2.2 Espaces de stationnement extérieurs

En date des présentes, le Déclarant a droit à la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement extérieurs aménagés ou qu'il aménagera dans les parties communes de la copropriété.

Les copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive d'un bloc ou d'un ensemble d'espaces de stationnement extérieurs, dont la composition (en termes de nombre d'espaces et de leur emplacement) sera déterminée exclusivement par le Déclarant lors de la première mutation des fractions, ou à tout autre moment.

Lorsque les constructions et aménagements à être effectués dans les parties communes seront achevés, le Déclarant établira un plan des espaces de stationnement extérieurs, lequel permettra de procéder à toute attribution d'un bloc ou d'un ensemble d'espaces de stationnement extérieurs en application des présentes, lors de la première mutation des fractions, ou à tout autre moment. Lorsqu'il aura procédé à l'attribution d'un bloc ou d'un ensemble d'espaces de stationnement extérieurs en faveur d'un copropriétaire, le Déclarant établira la liste d'attribution déterminant quels espaces de stationnement extérieurs (tels que numérotés) entrent dans la composition du bloc ou de l'ensemble d'espaces de stationnement extérieurs dont un copropriétaire a la jouissance exclusive et l'adresse civique du bâtiment correspondant à la partie privative entrant dans la composition de la fraction de ce copropriétaire, et remettra ces plans et liste au syndicat pour dépôt aux registres de la copropriété.

Le droit de jouissance exclusive d'un bloc ou d'un ensemble d'espaces de stationnement extérieurs est seulement cessible et transmissible au bénéfice du copropriétaire de la fraction à laquelle ce bloc est attribué; ce bloc constitue ainsi un accessoire inséparable de la fraction du copropriétaire concerné.

À l'exception du Déclarant, aucune personne ne peut être titulaire du droit de jouissance exclusive d'un bloc ou ensemble d'espaces de stationnement extérieurs si elle n'est pas propriétaire d'une fraction se composant d'une partie privative du projet. Si, par suite de l'aliénation de sa fraction, une personne, autre que le Déclarant, contrevient à cette obligation, son droit de jouissance exclusive est transféré, de plein droit et sans contrepartie, à l'acquéreur de sa fraction.

Nonobstant ce qui précède, il est établi que les copropriétaires peuvent procéder entre eux à des échanges ou à des transferts d'espaces de stationnement extérieurs, de telle manière à bonifier, voire à réduire, la composition du bloc d'espaces de stationnement extérieurs qui leur est attribué au sens des présentes. Tout échange ou transfert d'un espace de

stationnement extérieur doit être constaté par acte notarié en minute ou par acte sous seing privé, sous peine de nullité, puis être notifié, par écrit, au syndicat dans un délai de 15 jours de sa conclusion, afin d’être déposé dans les registres de la copropriété.

5.4.2.3 Panneau d’affichage extérieur et toute enseigne commerciale y étant apposée

Il est attribué au copropriétaire de la fraction qui se compose de la partie privative où se trouve situé le bâtiment A le droit de jouissance exclusive du panneau d’affichage extérieur requis pour fins d’affichage commercial et de toute enseigne apposée sur ledit panneau d’affichage qu’il installe à ses frais dans le respect de la Loi, et plus particulièrement de la réglementation municipale applicable.

5.4.3 Caractères et modalités d’exercice des droits conférés

5.4.3.1 Le droit de jouissance exclusive dans une partie commune à usage restreint est cessible et transmissible au bénéfice du ou des copropriétaires de la fraction à laquelle il est rattaché seulement, sauf stipulations contraires.

5.4.3.2 Pour des considérations de sécurité et de gestion de l’Immeuble, les espaces de stationnement extérieurs ne peuvent être loués qu’au syndicat (sans qu’il ne lui en résulte d’obligation à cet égard) ou qu’à un copropriétaire d’une fraction de la présente copropriété ou qu’aux locataires et occupants d’un appartement ou d’un local commercial situé dans un bâtiment érigé sur l’une ou l’autre des parties privatives du projet.

5.4.3.3 Le Déclarant jouit de la prérogative de procéder à la première attribution de chacune des parties communes à usage restreint étant un bloc ou un ensemble d’espaces de stationnement extérieurs. Le Déclarant a droit à la contrepartie résultant de toute attribution qu’il effectue d’un droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint, qui sont ou seront aménagés à ses frais dans les parties communes, en application de ce qui est établi ci-devant.

5.4.3.4 Les attributions de droit de jouissance exclusive dans une partie commune à usage restreint sont faites en raison de l’intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d’affecter la destination des parties privatives et parties communes.

5.4.3.5 Aucun droit de jouissance exclusive d’une partie commune à usage restreint attribué à un copropriétaire ne peut lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit de jouissance exclusive lui ait été attribué par la présente déclaration de copropriété, par tout acte de modification à la déclaration de copropriété, par tout acte d’attribution à ce copropriétaire fait en application de la présente déclaration de copropriété ou de l’une de ses modifications.

5.4.3.6 Toute attribution du droit de jouissance exclusive d’un bloc ou d’un ensemble d’espaces de stationnement extérieurs doit être fait par acte notarié en minute ou par acte sous seing privé, sous peine de nullité, et doit être notifié, par écrit, au syndicat dans un délai de 15 jours et être déposé dans les registres de la copropriété. Il en va de même pour les échanges ou transferts d’espaces de stationnement extérieurs auxquels les copropriétaires peuvent procéder entre eux, de telle manière à bonifier, voire à réduire, la composition du bloc d’espaces de stationnement, extérieurs, qui leur est attribué.

5.4.3.7 Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l’usage et à l’entretien des parties communes à usage restreint déterminées ci-après dans le Règlement de l’Immeuble.

5.4.3.8 Ces attributions de parties communes à usage restreint n’empêchent pas les administrateurs, le gérant, les employés et les contractants du syndicat

d'avoir libre accès à ces parties communes à usage restreint pour les fins permises par la déclaration de copropriété et généralement pour toutes fins nécessaires à l'exercice de leur fonction d'administrateurs. Toutefois, si tel accès doit se faire en passant par une partie privative, il doit être précédé d'un avis écrit remis au copropriétaire concerné au moins 24 heures avant l'accès, sauf en cas d'urgence, conformément à la servitude d'accès et de passage stipulée au paragraphe 3.3 des présentes.

6. PATRIMOINE DU SYNDICAT

6.1 Composition

- 6.1.1 Le patrimoine du syndicat comprend tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement qui permettent de décorer et d'exploiter l'Immeuble, ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété.
- 6.1.2 Il comprend également toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges communes.
- 6.1.3 Il comprend le fonds de prévoyance, le fonds d'autoassurance ainsi que tout autre fonds du syndicat.
- 6.1.4 Il comprend tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la Loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation.

6.2 Particularité : immeubles

Le patrimoine du syndicat comprend en outre tout immeuble qu'il acquiert avec mention expresse dans le titre d'acquisition qu'il acquiert cet immeuble pour son patrimoine propre; dans le cas contraire, le syndicat est présumé agir pour la collectivité des copropriétaires et ainsi acquérir tel immeuble pour qu'il entre dans la composition des parties communes de la copropriété, et il doit modifier l'État descriptif des fractions en conséquence du titre d'acquisition.

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

7.1 Destination de l'Immeuble

- 7.1.1 L'Immeuble a une destination mixte résidentielle et commerciale, en ce que la partie privative où se trouve le bâtiment A est destinée à tout usage commercial qu'autorise la réglementation municipale applicable, alors que la partie privative où se trouve le bâtiment B est destinée à l'habitation résidentielle sous forme d'exploitation locative. La notion « d'exploitation locative » implique ainsi que le ou les copropriétaires (qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales) de la fraction où se trouve le bâtiment B peuvent, à leur entière discrétion, offrir en location l'ensemble des appartements (ou une partie de ceux-ci) qui se trouvent aménagés dans ledit bâtiment, sans qu'il soit requis que ledit bâtiment soit assujéti à une déclaration de copropriété distincte des présentes.
- 7.1.2 Il relève également de la destination de l'Immeuble que l'harmonie architecturale des bâtiments du projet ainsi que l'harmonie des aménagements paysagers extérieurs et autres aménagements (voies de circulation à pied, en véhicule, etc.) situés dans les parties privatives et communes soient préservées, conformément à la situation des lieux à la fin de la construction et de l'aménagement par le Déclarant, le tout visant à préserver l'harmonie visuelle des bâtiments et aménagements de la copropriété. Ainsi, il ne peut être procédé à aucune modification ou altération des portions extérieures des bâtiments (gros-œuvre, portes, fenêtres, balcons, etc.) dans le cadre de travaux d'entretien, de réparations mineures ou majeures, ou de remplacement des composantes desdites portions extérieures, sans que la résultante de ces travaux ne soit conforme à la construction originale, ou sans que la résultante de ces travaux ne soit conforme à l'esprit de la construction originale, dans l'éventualité où les matériaux requis pour assurer l'uniformité de l'apparence des bâtiments n'étaient plus disponibles au moment où s'effectuent de tels travaux.

7.2 Destination des parties privatives

- 7.2.1 La partie privative où se trouve le bâtiment A est destinée à tout usage commercial (en pleine propriété ou sous forme d'exploitation locative) qu'autorise la réglementation municipale applicable, tandis que la partie privative où se trouve le bâtiment B est destinée à permettre l'exploitation locative résidentielle dudit bâtiment. La notion « d'exploitation locative » implique ainsi que le ou les copropriétaires (qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales) d'une fraction peuvent, à leur entière discrétion, offrir en location l'ensemble des locaux commerciaux ou appartements (ou une partie de ceux-ci) qui se trouvent aménagés dans leur bâtiment, sans qu'il soit requis que tel bâtiment ou partie privative soit assujetti à une déclaration de copropriété distincte des présentes. Toute telle location commerciale ou résidentielle effectuée dans le cadre de l'exploitation locative d'une partie privative doit en tout temps se faire dans le respect des présentes, notamment quant aux modalités afférentes à la location.
- 7.2.2 Sans qu'il soit contrevenu à la destination résidentielle susdite et sous réserve de Loi, les appartements situés dans le bâtiment B peuvent être affectés accessoirement, et sans cesser d'être occupés de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation (notamment toute situation de télétravail) pourvu : a) que cet exercice ne donne lieu que de façon occasionnelle à la visite de clients; b) qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue de personnes, la livraison fréquente de biens, ou des bruits et des odeurs pouvant incommoder les autres locataires et occupants de l'Immeuble.
- 7.2.3 Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après établies au Règlement de l'Immeuble.

7.3 Destination des parties communes

- 7.3.1 Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre de la destination de l'Immeuble définie ci-devant. Chacune des composantes des parties communes doit être utilisée selon sa vocation par les copropriétaires (et les locataires et occupants) dans la mesure où l'usage n'en soit pas attribué à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs autres copropriétaires.
- 7.3.2 Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après établies au Règlement de l'Immeuble.

7.4 Destination des parties communes à usage restreint

- 7.4.1 Les parties communes à usage restreint sont destinées selon leur vocation propre à l'usage des seuls copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive, et des locataires et occupants des appartements ou locaux commerciaux situés dans le bâtiment érigé sur la partie privative entrant dans la composition de leur fraction, dans le cadre d'une utilisation résidentielle ou commerciale.
- 7.4.2 Pour des considérations de sécurité et de gestion de l'Immeuble, les espaces de stationnement extérieurs ne peuvent être loués qu'au syndicat (sans qu'il ne lui en résulte d'obligation à cet égard) ou qu'à un copropriétaire d'une fraction de la présente copropriété ou qu'aux locataires et occupants d'un appartement ou d'un local commercial situé dans un bâtiment érigé sur l'une ou l'autre des parties privatives du projet.
- 7.4.3 Les espaces de stationnement extérieurs sont destinés à garer un seul véhicule en bon état de fonctionnement. Toutefois, les locataires ou occupants d'un appartement ou d'un local commercial situé dans un bâtiment érigé sur l'une ou l'autre des parties privatives peuvent garer simultanément sur un espace de stationnement deux motocyclettes en bon état de fonctionnement, si l'espace et la taille des motocyclettes le permettent.
- 7.4.4 Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint ci-après établies au Règlement de l'Immeuble.

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

8.1 Valeur relative de chaque fraction

8.1.1 La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie 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.

8.1.2 Plus particulièrement, le Déclarant déclare qu'il a établi des valeurs en pourcentage pour chacune des fractions de la copropriété, sur la base des valeurs marchandes estimées des bâtiments érigés sur les parties privatives, en tenant compte des critères de la Loi pour l'établissement des valeurs relatives de la manière ci-après détaillée :

8.1.2.1 La destination de la partie privative où est située le bâtiment A est commerciale, tandis que la destination de la partie privative où se situe le bâtiment B est résidentielle sous forme d'exploitation locative, ce dont il a été tenu compte dans l'évaluation de la valeur marchande de chacune des parties privatives. Il s'agit d'un critère important dans la méthode d'établissement des valeurs relatives.

8.1.2.2 La nature de chacune des parties privatives, c'est-à-dire quant aux matériaux utilisés ou à l'être dans chacun des bâtiments du projet et quant à leur qualité, est similaire, en ce que les matériaux employés ou à l'être dans le contexte de la construction et de l'aménagement des bâtiments sont similaires. Il s'agit donc d'un critère neutre dans la méthode d'établissement des valeurs relatives.

8.1.2.3 Les dimensions (superficie et volume) de chacune des parties privatives (et plus particulièrement des bâtiments qui y sont situés) constituent un critère prépondérant dans l'établissement des valeurs relatives, notamment en ce qu'une partie privative ayant une plus petite superficie a une valeur relative moindre qu'une partie privative bénéficiant d'une plus grande superficie; parallèlement, en terme de densité d'occupation du sol, le bâtiment A ne comprend qu'un étage, alors que le bâtiment B comprend deux étages au-delà du demi-sous-sol en constituant les fondations, ce qui se reflète dans leur valeur marchande estimée respective. Les parties privatives étant cadastrées du nadir au zénith, le sous-critère de volume n'a pas été pris en compte dans l'établissement des valeurs relatives.

8.1.2.4 La situation de chacune des parties privatives est un critère significatif dans l'établissement des valeurs relatives. Toutefois, aucun avantage ou désavantage notable ne résulte de la situation des parties privatives ni ne permet de distinguer à cet égard les parties privatives entre elles.

8.1.3 Le Déclarant établit par ailleurs qu'il est possible que l'avantage conféré à des parties privatives par un critère soit réduit par l'effet de l'application d'un autre critère.

8.1.4 Pour les fins d'interprétation des présentes, les critères ci-devant mentionnés sont qualifiés en ordre d'importance décroissante, comme suit : prépondérant, important, significatif et neutre.

8.2 Quote-part des charges communes afférente à chaque fraction et responsabilité de l'exécution des travaux

8.2.1 Contribution aux charges communes

8.2.1.1 La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction, telle qu'indiquée au tableau reproduit au paragraphe 8.5, sous réserve de ce qui est établi ci-après quant aux charges d'entretien et de réparations courantes (ou mineures) résultant des parties communes à usage restreint et quant à la contribution au fonds de prévoyance pour certaines autres parties communes à usage restreint.

- 8.2.1.2 En cas d'insuffisance du fonds de prévoyance, ou sur décision du conseil d'administration, selon les modalités stipulées aux présentes, le syndicat peut exiger des copropriétaires qu'ils acquittent une cotisation spéciale.
- 8.2.2 Contribution pour usage des parties communes à usage restreint et contribution au fonds de prévoyance pour les réparations et le remplacement de celles-ci
- 8.2.2.1 Conformément à l'article 1072 du C.c.Q., le conseil d'administration peut, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, établir une contribution spéciale au fonds de prévoyance qui tienne compte des droits de jouissance exclusive des copropriétaires dans les parties communes à usage restreint.
- 8.2.2.2 Conformément à l'article 1064 du C.c.Q., **lorsque le calcul est possible et significativement utile**, il est établi que les copropriétaires qui utilisent seuls ou avec d'autres les parties communes à usage restreint doivent contribuer, en application de ce principe d'exclusivité ou de partage de la jouissance exclusive, aux charges résultant de l'entretien, des réparations (mineures ou majeures) et du remplacement de ces parties communes à usage restreint, de la manière suivante :
- i) le copropriétaire qui utilise seul une partie commune à usage restreint doit en assumer l'intégralité des charges, y compris les charges de remplacement, sujet aux stipulations des sous-alinéas iii) à **Erreur! Source du renvoi introuvable.** du présent alinéa 8.2.2.2;
 - ii) les copropriétaires qui partagent, à l'exclusion de certains autres, l'utilisation d'une partie commune à usage restreint doivent en assumer l'intégralité des charges, y compris les charges de remplacement, en proportion entre eux de leur valeur relative, sujet aux stipulations des sous-alinéas iii) à **Erreur! Source du renvoi introuvable.** du présent alinéa 8.2.2.2;
 - iii) les charges d'entretien (notamment le marquage et la peinture sur le revêtement de béton, le cas échéant, et le déneigement), de réparations (mineures ou majeures) et de remplacement du revêtement de béton de la voie de circulation véhiculaire extérieure et du périmètre des espaces de stationnement extérieurs sont assumées par les copropriétaires en proportion entre eux du nombre d'espaces de stationnement extérieurs dont chacun dispose sur le nombre total d'espaces de stationnement extérieurs constitués en parties communes à usage restreint qui sont présents dans les parties communes extérieures de la copropriété – le présent principe de répartition des charges d'entretien, de réparations et de remplacement du périmètre des espaces de stationnement extérieurs est établi dans la mesure où les travaux de réparations majeures et de remplacement dudit périmètre sont effectués en même temps et par le même contractant que les travaux d'entretien, de réparations ou de remplacement de la voie de circulation permettant d'accéder aux espaces de stationnement extérieurs, et où il n'est pas possible ni significativement utile de distinguer les charges de réparations majeures et de remplacement de la voie de circulation de celles du périmètre des espaces de stationnement extérieurs. Dans l'éventualité où ces charges peuvent être distinguées de manière utile et significative, il est alors établi que les charges qui résultent de l'entretien, des réparations et du remplacement du périmètre des espaces de stationnement extérieurs sont réparties entre les seuls copropriétaires qui ont droit à la jouissance exclusive de tels espaces de stationnement extérieurs, en proportion entre eux du nombre d'espaces de stationnement extérieurs dont chacun dispose sur le nombre total d'espaces de stationnement extérieurs constitués en parties communes à usage restreint, tandis que les charges qui résultent de l'entretien, des réparations et du remplacement de la voie de circulation véhicule sont réparties entre les copropriétaires en proportion entre eux de la valeur relative de leur fraction;

- iv) toutes les charges communes autres que celles liées à l’entretien, à la réparation et au remplacement des parties communes à usage restreint, telles que les charges d’administration, les frais professionnels, les frais pour l’assemblée annuelle et les primes d’assurance, etc. sont réparties entre tous les copropriétaires en proportion entre eux de leur valeur relative.

8.2.3 Responsabilité de l’exécution des travaux concernant les parties communes et les parties communes à usage restreint

- 8.2.3.1 Les travaux d’entretien, de réparations et de remplacement effectués aux parties communes, y compris les parties communes à usage restreint, sont exécutés sous la supervision exclusive du conseil d’administration, par ses employés et contractants, sous réserve des stipulations du paragraphe 13.2 (Consentement à parachever) ou d’une décision du conseil d’administration à l’effet contraire, pour certains travaux déterminés.
- 8.2.3.2 À titre d’exception à l’égard du principe général qui précède, il est établi que tous les travaux d’entretien, de réparations et de remplacement afférents aux empiètements (constructions, aménagements et services) et aux bornes de recharge pour véhicules électriques sont effectués par le copropriétaire qui en la jouissance exclusive, ou par ses contractants, employés ou préposés, à charge toutefois d’obtenir au préalable et par écrit, pour les travaux de réparations majeures et de remplacement, l’autorisation du conseil d’administration conformément à ce que prévoit le paragraphe 12.2.

8.3 Nombre de voix attachées à chaque fraction

À l’assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d’un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu’établi au tableau reproduit au paragraphe 8.5. Les indivisaires d’une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise, conformément aux dispositions comprises dans la section Règlement de l’Immeuble.

8.4 Quote-part dans les parties communes afférente à chaque fraction

La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, telle qu’établie au tableau reproduit au paragraphe 8.5.

8.5 Tableau

Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes (sauf stipulations contraires), le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes.

Adresse de la fraction (rue principale)	Fraction (numéro de lot de partie privative)	Valeur relative, quote- part de droit indivis dans les parties communes et quote-part des charges communes	Nombre de voix
Fraction I - Bâtiment A			
1115	6 666 565	44,8 %	448
Fraction II - Bâtiment B			
À venir	6 666 566	55,2 %	552
TOTAL		100,00 %	1 000

9. STIPULATIONS AFFÉRENTES AU SYNDICAT

9.1 Constitution du syndicat

- 9.1.1 Dès l’inscription 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 doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'Immeuble soient effectués. Elle prend le nom de « syndicat ».

- 9.1.2 Le syndicat, créé par l'inscription de la présente déclaration de copropriété, prend le nom suivant, savoir : « **Syndicat de la copropriété du 1115, rue Principale** », ou tout autre nom que détermine le conseil d'administration au moyen de résolutions adoptées à la majorité de ses membres. Le syndicat peut aussi utiliser le nom abrégé de « **SDC 1115 Principale** ». Le nom abrégé doit être déclaré au Registraire des entreprises du Québec comme autre nom utilisé.
- 9.1.3 Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir : **1115, rue Principale, Saint-Zotique, Québec, J0P 1Z0**, ou à toute autre adresse que détermine le conseil d'administration au moyen de résolutions adoptées à la majorité de ses membres.
- 9.1.4 Le syndicat agit par l'entremise de son conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires.
- 9.2 Conseil d'administration
 - 9.2.1 La composition du conseil d'administration, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées au Règlement de l'Immeuble.
 - 9.2.2 Tous les contrats et autres engagements auxquels le syndicat est partie doivent être signés par la ou les personnes que désigne soit le conseil d'administration, soit l'assemblée des copropriétaires.
 - 9.2.3 L'avis prévu à l'article 2729 du C.c.Q. et la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne que désigne le conseil d'administration.
- 9.3 Obligations du conseil d'administration
 - 9.3.1 Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Dans l'exercice de leurs fonctions, ils doivent respecter les obligations que leur imposent la Loi et la déclaration de copropriété. Ils doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté, dans l'intérêt du syndicat.
 - 9.3.2 Dans le cadre d'une réunion du conseil d'administration, les administrateurs ne doivent adopter aucune décision qui soit partielle, ou dans l'intention de nuire aux copropriétaires (ou à l'un d'entre eux) ou au mépris de leurs droits, le tout sous peine de contestation conformément à ce que prévoit l'article 1086.2 du C.c.Q.
 - 9.3.3 Les administrateurs doivent éviter de se placer dans une situation de conflit entre leur intérêt personnel et celui du syndicat. Dans les 30 jours qui suivent leur nomination, ils doivent déposer aux registres de la copropriété une déclaration écrite mentionnant l'existence des intérêts pécuniaires ou autres qu'ils ont dans des personnes morales, des sociétés et des entreprises qui sont en rapport avec le syndicat.
 - 9.3.4 Un administrateur présent à une réunion du conseil d'administration au moment où doit être prise en considération une question dans laquelle il a directement ou indirectement un intérêt pécuniaire ou autre doit divulguer la nature générale de cet intérêt avant le début des délibérations sur cette question et s'abstenir de participer à celle-ci et de voter ou de tenter d'influencer le vote sur cette question. Il doit aussi quitter la séance après avoir divulgué la nature générale de son intérêt, pendant toute la durée des délibérations et du vote sur la question.
 - 9.3.5 Afin d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, chaque administrateur doit notamment refuser tout avantage, de quelque nature qu'il soit, qu'un tiers propose de lui accorder afin d'influencer une décision du conseil d'administration, que cet avantage lui soit versé personnellement ou à quelqu'un d'autre, et quel que

soit le moment où cet avantage lui serait versé. Il doit aussi s'abstenir de solliciter de tels avantages.

- 9.3.6 L'administrateur provisoire que désigne le Déclarant, ou un administrateur lié directement ou indirectement au Déclarant, n'a pas à divulguer les intérêts pécuniaires ou autres qu'il a en rapport avec le Déclarant ou à l'égard des personnes morales, des sociétés et des entreprises qui sont en rapport avec le Déclarant, tant que la construction et l'aménagement du projet n'est pas achevée et que la mise en place définitive de la copropriété n'est pas terminée.
- 9.3.7 Outre les obligations et devoirs que la Loi leur impose, les administrateurs doivent :
 - 9.3.7.1 assurer le respect de la destination de l'Immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la déclaration de copropriété, et plus particulièrement du Règlement de l'Immeuble, mais également des servitudes stipulées à l'article 3, ainsi que des décisions de l'assemblée des copropriétaires, et ce, par tous les copropriétaires, locataires, occupants et visiteurs;
 - 9.3.7.2 administrer l'Immeuble, voir à sa conservation et à son entretien; 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, et administrer les droits de chaque copropriétaire et du syndicat résultant des servitudes stipulées à l'article 3 ou dans tout autre acte indépendant des présentes, lorsque l'administration de telles servitudes lui est conférée;
 - 9.3.7.3 procéder aux travaux d'entretien que prescrit le carnet d'entretien de l'Immeuble, et y consigner les travaux d'entretien effectués et, pour les travaux non effectués alors qu'ils sont requis ou prévus dans le carnet d'entretien, y consigner les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été réalisés;
 - 9.3.7.4 tenir à jour le carnet d'entretien de l'Immeuble, minimalement une fois par année, et le faire réviser à tous les dix ans, conformément à la Loi;
 - 9.3.7.5 établir les sommes à verser au fonds de prévoyance sur la base des recommandations que contient l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance;
 - 9.3.7.6 faire réviser l'étude du fonds de prévoyance ou en obtenir une nouvelle au besoin, et ce, à tous les cinq ans;
 - 9.3.7.7 faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds d'autoassurance en fonction des principes établis à l'alinéa 16.2.2.3, et constituer le fonds d'autoassurance en fonction des résultats de cet exercice prévisionnel;
 - 9.3.7.8 veiller à établir un plan de sécurité d'incendie et des mesures d'urgence, en fonction des particularités de l'Immeuble et/ou de la Loi, si requis;
 - 9.3.7.9 représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, dans toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat, avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la Loi et par les présentes;
 - 9.3.7.10 conformément à la Loi et au Règlement de l'Immeuble, établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'Immeuble et après avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance; décider de toute cotisation spéciale aux charges communes et en établir le montant; soumettre le budget annuel ou la cotisation spéciale aux copropriétaires en assemblée pour consultation; adopter ensuite le budget ou la cotisation spéciale par résolution du conseil d'administration; après avoir adopté le budget annuel et toute cotisation

spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les 21 jours de l'assemblée, copie du budget annuel ou de la cotisation spéciale et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles; percevoir les contributions des copropriétaires; en poursuivre le paiement; si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du C.c.Q. et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;

- 9.3.7.11 établir une comptabilité des recettes et déboursés ou des revenus et dépenses effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;
- 9.3.7.12 ouvrir et maintenir ouverts, au nom du syndicat et dans une seule institution financière, des comptes bancaires qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat et conserver toutes les pièces justificatives;
- 9.3.7.13 acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;
- 9.3.7.14 tenir la première assemblée des copropriétaires dans les six mois de la publication de la présente déclaration de copropriété, si celle-ci n'a pas déjà eu lieu en application des stipulations de l'alinéa 9.3.7.15;
- 9.3.7.15 convoquer une assemblée des copropriétaires pour la nomination d'un premier conseil d'administration dans les 90 jours à compter de celui où le Déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires;
- 9.3.7.16 rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires pour la première fois lors de la première assemblée des copropriétaires et par la suite au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cette fin formulée par l'assemblée des copropriétaires;
- 9.3.7.17 après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les 120 jours de la clôture de l'exercice financier;
- 9.3.7.18 obtenir du Déclarant, dans les 30 jours qui suivent l'assemblée des copropriétaires où est élu le premier conseil d'administration; a) le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance; b) les plans et devis de l'Immeuble indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine; c) les autres plans et devis relatifs à l'Immeuble qui sont disponibles; d) les certificats de localisation relatifs à l'Immeuble qui sont disponibles; e) tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement, le cas échéant;
- 9.3.7.19 obtenir du Déclarant, dans les 30 jours qui suivent l'assemblée des copropriétaires où est nommé le premier conseil d'administration, la description d'une partie privative type étant l'unité de référence (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type dans la copropriété) telle qu'aménagée dans le cadre de l'établissement de la copropriété;
- 9.3.7.20 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, principalement les registres de la copropriété (lesquels sont la propriété du syndicat), et s'assurer que tous ces registres, livres, etc. soient tenus à la disposition des copropriétaires, si ces derniers peuvent les consulter au sens de la Loi;
- 9.3.7.21 s'assurer que tous les documents que le syndicat transmet aux copropriétaires soient rédigés en français, que le conseil d'administration peut, à sa discrétion, faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent;

- 9.3.7.22 s'assurer que les registres de la copropriété et tous les documents qu'ils contiennent soient rédigés en français et, au besoin et en ce qui concerne les documents rédigés en anglais que les registres contiennent, obtenir des traductions de tous tels documents;
- 9.3.7.23 désigner une personne pour tenir les registres de la copropriété et la désigner, conformément à la Loi, à la fonction de « responsable de la protection des renseignements personnels » des copropriétaires, locataires et occupants, puis faire connaître aux copropriétaires, locataires et occupants le nom et les coordonnées de cette personne par tout moyen approprié; 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;
- 9.3.7.24 dans le cadre du mandat des administrateurs désignés pour former le premier conseil d'administration de la copropriété, adopter, conformément à la Loi, une politique de protection des renseignements personnels des copropriétaires, locataires et occupants que le syndicat détient dans les registres de la copropriété ou ailleurs, et dénoncer par tout moyen approprié l'existence et les modalités générales de cette politique aux copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble;
- 9.3.7.25 assurer une administration efficace de l'Immeuble au bénéfice de tous les copropriétaires et, à cette fin, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;
- 9.3.7.26 acheter, louer ou autrement acquérir des meubles pour l'usage des copropriétaires et des administrateurs afin de meubler et d'entretenir les parties communes, si requis;
- 9.3.7.27 retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'Immeuble et pour assurer le respect de la Loi, de la déclaration de copropriété et plus particulièrement du Règlement de l'Immeuble;
- 9.3.7.28 avant de le signer, s'assurer que le contrat qui lie le syndicat et le gérant de la copropriété (s'il en est un) contient les stipulations relatives aux sujets qui sont mentionnés au sous-paragraphe 15.7.3;
- 9.3.7.29 contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après à l'article 10, et désigner un fiduciaire d'assurances sans délai à la suite d'une perte importante;
- 9.3.7.30 faire évaluer, au minimum à tous les cinq ans, les coûts de reconstruction de l'Immeuble tels que définis aux sous-paragaphes 10.2.1, et ce, par un évaluateur agréé, le tout afin qu'il soit établi que la valeur assurée de l'Immeuble de la copropriété est suffisante pour couvrir les susdits coûts de reconstruction – la première de ces évaluations doit être établie dans les 90 jours qui suivent la fin des travaux d'aménagement et de constructions des parties communes et privatives de la copropriété – dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que la valeur assurée est suffisante pour couvrir les susdits coûts de reconstruction;
- 9.3.7.31 remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction un exemplaire du Règlement de l'Immeuble lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire-locateur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque locataire et occupant d'un appartement ou un local commercial situé dans un bâtiment érigé sur la partie privative d'une fraction un exemplaire des modifications apportées au Règlement de l'Immeuble;
- 9.3.7.32 voir à l'entretien et aux réparations courantes (ou mineures), ou lorsque la présente déclaration de copropriété le prévoit, aux réparations majeures ou au remplacement, qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est réputé

avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède à tel entretien, réparations ou remplacement, et le copropriétaire doit rembourser au syndicat le coût de telles dépenses; celles-ci peuvent inclure les frais de perception et les honoraires légaux encourus pour le recouvrement des dépenses ainsi entraînées et portent intérêt au profit du syndicat à un taux établi conformément à ce qui est prévu au sous-paragraphe 16.2.10 – le syndicat peut accepter le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de ce copropriétaire;

- 9.3.7.33 accepter et signer, si besoin est, les modifications cadastrales et signer les actes de modification à la présente déclaration de copropriété qu'ont adoptés les copropriétaires (en assemblée ou par résolutions écrites);
- 9.3.7.34 aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq jours de sa signification;
- 9.3.7.35 à compter de la fin du mandat de l'administrateur provisoire, transmettre, dans un délai de 15 jours à compter de la date où la demande lui en est faite, à tout copropriétaire qui projette de vendre sa fraction une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement;
- 9.3.7.36 transmettre, avec toute la diligence requise dans les circonstances, à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat, conditionnelle ou non, tout document ou renseignement concernant l'Immeuble ou le syndicat qui sont de nature à permettre à cette personne de donner un consentement éclairé à la transaction d'achat projetée – le syndicat a l'obligation de fournir tout tel document ou renseignement sous réserve de ses obligations relatives à la protection des renseignements personnels des copropriétaires, et a également l'obligation de transmettre au copropriétaire-cédant tous les documents et renseignements qu'il ainsi a communiqués à cette personne;
- 9.3.7.37 répondre, dans un délai de 15 jours à compter de la date où la demande lui en est faite, à toute demande que formule une personne qui se propose d'acquérir une fraction (ou son notaire, ou un autre représentant), concernant l'état des charges communes (incluant les intérêts, le cas échéant) que doit le copropriétaire-cédant relativement à cette fraction, sous réserve de l'obligation d'en aviser préalablement ce dernier ou son ou ses mandataires – le syndicat doit remettre à cette personne (ou à son notaire, ou à tout autre représentant) un état des charges communes dues ajusté en fonction du dernier budget annuel de la copropriété;
- 9.3.7.38 produire, au nom du syndicat, les déclarations de revenus annuelles et les remettre aux autorités fiscales;
- 9.3.7.39 produire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la Loi auprès du Registre des entreprises du Québec et y inscrire, le cas échéant, le gérant à titre d'administrateur du bien d'autrui;
- 9.3.7.40 obtenir au besoin un certificat de localisation portant sur les parties communes de l'Immeuble;
- 9.3.7.41 imposer des frais administratifs et/ou des pénalités suivant les modalités prévues à la déclaration de copropriété;
- 9.3.7.42 requérir du nouvel acquéreur, à la suite d'une vente d'une fraction faite par une personne autre que le Déclarant, une copie de tout nouveau certificat de localisation qu'il peut avoir en sa possession et représentant sa partie privative, et déposer cette copie aux registres de la copropriété; à cette occasion vérifier, au meilleur de leurs capacités, si des modifications ont été apportées à la partie privative, et si celles-ci ont des répercussions sur les parties communes (empiétements, respect de la réglementation en vigueur, etc.); si nécessaire voir à régulariser la situation en conformité avec la déclaration de copropriété.

9.4 Pouvoirs du conseil d'administration

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

- 9.4.1 en cas d'urgence, ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la conservation de l'Immeuble, ou de l'une de ses parties privatives ou communes;
- 9.4.2 emprunter auprès d'une institution financière les sommes nécessaires afin d'assurer la conservation de l'Immeuble et la réalisation des objets du syndicat et donner toute garantie sur les biens du syndicat, sous réserve des dispositions impératives de la Loi et des dispositions ci-après relatives à une hypothèque mobilière;
- 9.4.3 consentir une hypothèque mobilière sur toute créance spécifique du syndicat résultant des charges communes sous réserve des obligations suivantes :
 - 9.4.3.1 obtenir, pour consentir une telle hypothèque, l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires en fonction de la majorité prévue par la Loi, à la date de l'assemblée;
 - 9.4.3.2 si l'hypothèque vise à financer de tels travaux, consulter l'assemblée des copropriétaires à propos des travaux de réparations majeures et de remplacement des parties communes;
 - 9.4.3.3 si l'hypothèque vise à financer de tels travaux, obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires en fonction de la majorité prévue par la Loi, à la date de l'assemblée, pour les travaux de transformation, d'améliorations ou d'agrandissement des parties communes;
 - 9.4.3.4 ne pas consentir d'hypothèque sur l'universalité des créances du syndicat, toute hypothèque mobilière consentie par le syndicat devant être limitée à une créance spécifique ou à une universalité de créances spécifiques;
 - 9.4.3.5 si le conseil d'administration l'estime approprié ou s'il est dans la situation où il doit le faire, déléguer le pouvoir du syndicat pour la publication d'un avis d'hypothèque légale, mais seulement au créancier titulaire d'une hypothèque mobilière sur une créance spécifique ou une universalité de créances spécifiques du syndicat résultant de l'application des présentes, la publication de cet avis par un créancier du syndicat ne pouvant concerner que la créance ou l'universalité de créances sur laquelle il est lui-même créancier aux termes des présentes.
- 9.4.4 décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de tout droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé en vertu de la Loi et de la déclaration de copropriété;
- 9.4.5 approuver tout contrat relatif à l'entretien, aux réparations et au remplacement des parties communes ou d'une composante de celles-ci, conformément au budget dûment adopté – ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux ans;
- 9.4.6 confier à un gérant, qui peut être un copropriétaire, contre rémunération ou à des conditions qu'il détermine, toute l'administration courante (ou une partie de celle-ci) de la copropriété avec les pouvoirs prévus au C.c.Q. 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;
- 9.4.7 décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriété constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs;
- 9.4.8 demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un

préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires – semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé;

- 9.4.9 après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'un appartement ou du local commercial situé dans un bâtiment érigé sur la partie privative d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire, à un locataire ou à un autre occupant de l'Immeuble – pour les mêmes motifs, et après avoir avisé le copropriétaire ou le locataire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'un tel appartement ou local commercial;
- 9.4.10 intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'Immeuble ou un vice du sol, le tout selon la Loi;
- 9.4.11 consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires;
- 9.4.12 adopter des directives lorsque cela est prévu par la déclaration de copropriété ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété, puis les transmettre aux copropriétaires par écrit, le présent pouvoir ne permettant pas au conseil d'administration d'adopter des règlements relatifs aux conditions de jouissance des parties communes et privatives de l'Immeuble;
- 9.4.13 puiser à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes;
- 9.4.14 lorsque survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, décider de se prévaloir ou non de cette assurance, et, si le conseil d'administration décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, procéder avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés, en puisant les sommes requises à même le fonds d'autoassurance et, si les sommes accumulées dans celui-ci sont insuffisantes, à même le fonds de prévoyance pour couvrir les coûts de réparations des dommages **causés aux parties communes**;
- 9.4.15 lorsque survient un sinistre mettant en jeu l'une des garanties prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat et que les administrateurs décident de se prévaloir de cette assurance, puiser à même le fonds d'autoassurance pour acquitter le coût de la franchise et ainsi appliquer ce montant à la réparation des dommages causés aux biens assurés, en complément de l'indemnité d'assurance auquel le syndicat a droit – si l'indemnité d'assurance et les sommes accumulées dans le fonds d'autoassurance sont insuffisantes pour couvrir les coûts de réparations des dommages **causés aux parties communes**, puiser les sommes requises à même le fonds de prévoyance ou imposer aux copropriétaires une cotisation spéciale pour les sommes manquantes;
- 9.4.16 adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption, le présent pouvoir ne permettant pas au conseil d'administration d'adopter des règlements relatifs aux conditions de jouissance des parties communes et privatives de l'Immeuble.

9.5 Responsabilité et immunité du conseil d'administration

- 9.5.1 Les administrateurs ne sont pas personnellement tenus responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. De même, ils n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété. Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, les dépenses, les charges ou les pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'Immeuble et du syndicat.
- 9.5.2 Chacun des administrateurs est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

9.5.3 Les administrateurs sont individuellement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, en ce qui concerne :

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

9.5.3.2 tout autre dépense que les administrateurs doivent assumer en raison de l'exécution de leurs fonctions.

9.6 Pouvoirs et devoirs de l'assemblée des copropriétaires

9.6.1 Devoirs de l'assemblée des copropriétaires

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

9.6.2 Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires

9.6.2.1 Décisions courantes

L'assemblée des copropriétaires, agissant avec la majorité prévue par la Loi, soit à ce jour, avec la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée : a) fixe la rémunération des administrateurs; b) se prononce à titre consultatif sur le budget annuel ou la cotisation spéciale que propose le conseil d'administration; c) a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'Immeuble; d) ratifie les règlements de gestion qu'a adoptés et mis en vigueur le conseil d'administration; e) destitue et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes, tel que prévu au Règlement de l'Immeuble; f) corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

9.6.2.2 Décisions extraordinaires

Les décisions concernant les actes énumérés ci-après doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires suivant les dispositions du C.c.Q. en vigueur à la date de l'assemblée. À titre indicatif, à la date de la publication de la présente déclaration de copropriété, les dispositions pertinentes du C.c.Q. se lisent comme suit.

L'article 1097 du C.c.Q. édicte que sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent : a) les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat; b) les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer; c) la construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions; d) la modification de l'Acte constitutif de copropriété ou de l'État descriptif des fractions; e) la modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070 du C.c.Q.

L'article 1098 du C.c.Q. édicte que sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires, les décisions : a) qui changent la destination de l'Immeuble; b) qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'Immeuble; c) 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 1101 du C.c.Q. édicte qu'est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue au C.c.Q.

L'article 1102 du C.c.Q. édicte qu'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 ou à la destination de sa partie privative.

Le premier alinéa de l'article 1108 du C.c.Q. édicte qu'il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

L'article 1099 du C.c.Q. édicte que lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant.

9.7 Obligation de se conformer à la déclaration de copropriété

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

10. ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

10.1 Généralités

- 10.1.1 Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'Immeuble, y compris dans les parties privatives.
- 10.1.2 Conformément à la Loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat. De même, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.
- 10.1.3 L'assureur ne peut invoquer contre l'assuré la déchéance de l'une ou l'autre police d'assurance prévue aux présentes, s'il n'a pas été informé d'un sinistre, sauf s'il en a subi un préjudice et si une disposition précise de la police le prévoit.
- 10.1.4 Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.

10.2 Responsabilité du syndicat

- 10.2.1 Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant les coûts de reconstruction de l'Immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment, et incluant les coûts liés à la mise aux normes si requis, aux frais de déblaiement, aux honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement, et aux taxes applicables, le tout à l'exclusion des coûts de reconstruction des améliorations qui se trouvent dans ou sur une partie privative lorsqu'il est possible d'établir quelles sont ces améliorations eu égard à la description d'une partie privative type étant l'unité de référence. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.
- 10.2.2 Cette assurance de biens doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.
- 10.2.3 En application de la Loi et conformément à ce qui est stipulé à l'alinéa 9.3.7.30, le conseil d'administration doit faire évaluer, au minimum à tous les cinq ans ou lorsque requis, les coûts de reconstruction de l'Immeuble tels que ci-devant définis, et ce, par un évaluateur agréé, le tout afin qu'il soit établi que la valeur assurée est suffisante pour couvrir lesdits coûts de reconstruction. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation constituent des dépenses communes.

- 10.2.4 Tout contrat d'assurance du syndicat afférent à l'Immeuble doit au minimum couvrir de plein droit les risques que la Loi prévoit, soit le vol, l'incendie, la foudre, une tempête, la grêle, les explosions, les fuites et débordements d'installation sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution d'eau à l'intérieur d'un bâtiment, une grève, une émeute ou un mouvement populaire, un impact d'aéronef ou d'un véhicule, et les actes de vandalisme ou de malveillance, à moins que le contrat ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus.
- 10.2.5 Cette assurance de biens doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance, que le conseil d'administration doit désigner sans délai lorsque survient une telle perte. Les critères permettant de qualifier une perte d'importante sont établis par la Loi; à défaut, il est établi qu'il se produit une perte importante dans les cas suivants, notamment : a) les coûts de réparation, ou de reconstruction de l'Immeuble, tels que résultant du sinistre, équivalent à 10 % ou plus de la valeur de reconstruction de l'Immeuble telle qu'établie dans la police d'assurance du syndicat et/ou telle que définie ci-devant au sous-paragraphe 10.2.1; b) un sinistre entraîne la perte partielle de 25 % ou plus de parties privatives de l'Immeuble.
- 10.2.6 Nonobstant le sous-paragraphe 10.2.1 et pendant la période d'aménagement et de construction des parties communes et des parties privatives, il incombe au Déclarant, à titre de promoteur et de copropriétaire des fractions, d'obtenir les couvertures d'assurances requises (incluant la responsabilité civile) concernant les parties communes et/ou privatives non construites ou en construction dont il demeure propriétaire, aux termes de son assurance chantier et/ou de toute autre assurance requise en pareilles circonstances, suivant les exigences et recommandations de l'assureur, et notamment pouvant couvrir toutes parties communes, si requis.
- 10.2.7 Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$) en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.
- 10.2.8 Nonobstant l'article 2474 du C.c.Q., un assureur ne peut être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de ces personnes : a) le syndicat; b) un copropriétaire; c) une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire; d) une personne dont le syndicat doit couvrir la responsabilité au moyen d'un contrat d'assurance. Il est fait exception à ce qui précède lorsqu'est en cause un préjudice corporel ou moral, ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.
- 10.2.9 Dans l'éventualité où survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties prévues dans le contrat d'assurance de biens du syndicat et que le conseil d'administration décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, le syndicat doit procéder avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés.
- 10.2.10 Lorsque le conseil d'administration décide de ne pas se prévaloir d'une assurance prévue au contrat d'assurance de biens du syndicat lorsque survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties de ce contrat d'assurance, le syndicat ne peut tenter des procédures judiciaires à l'encontre des personnes suivantes, en vue de récupérer les dommages résultant d'un sinistre et pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé aux termes de son contrat d'assurance : a) un copropriétaire; b) une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire; c) une personne dont le syndicat doit couvrir la responsabilité au moyen d'un contrat d'assurance, notamment les administrateurs, les officiers d'assemblée et le gérant, le tout sous réserve de ce que prévoit le sous-paragraphe 10.2.11.
- 10.2.11 Les sommes qu'engage le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas que prévoit le *Code civil du Québec*, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

- 10.2.12 Le montant des franchises du contrat d'assurance auquel le syndicat souscrit doit être raisonnable.

10.3 Responsabilité des administrateurs, des dirigeants et officiers d'assemblée

- 10.3.1 Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter une assurance couvrant la responsabilité civile des administrateurs pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et entrent dans la composition des charges communes.
- 10.3.2 Finalement, le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, souscrire une assurance couvrant la responsabilité civile des dirigeants qu'a nommés le conseil d'administration, du gérant de la copropriété s'il en est un, de même que des personnes qui, à quelque assemblée de copropriétaires que ce soit, assument les rôles d'officiers d'assemblée, ou voient au bon déroulement de l'assemblée. Le montant de cette couverture d'assurance doit être au minimum de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000 \$), ou de tout autre montant que peut déterminer l'assemblée pour tenir compte notamment de l'évolution du marché de l'assurance et/ou du coût de la vie. Malgré ce qui précède, dans l'éventualité où le gérant, ou les personnes qui occupent, au sein du syndicat, des postes de dirigeants ou d'officiers d'assemblée (ou voient au bon déroulement d'une assemblée sans en être un officier), et où la responsabilité civile de ces personnes est déjà couverte par leur police d'assurance professionnelle et/ou par la police d'assurance de leur employeur, le conseil d'administration n'a pas à souscrire l'assurance responsabilité additionnelle susdite à leur égard, s'il juge que leur couverture d'assurance est suffisante.

10.4 Responsabilité individuelle des copropriétaires

- 10.4.1 Chacun des copropriétaires doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à sa partie privative, notamment en raison des améliorations que lui-même ou ses auteurs y ont effectuées, et contre les dommages occasionnés à ses biens meubles se trouvant dans ou sur la partie privative.
- 10.4.2 Chacun des copropriétaires doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers (y compris le syndicat, les copropriétaires, les locataires et occupants de l'Immeuble) pour un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée, lequel ne peut être inférieur au montant obligatoire minimal qu'établit la Loi à ce sujet. La présente obligation s'applique à tout copropriétaire, qu'il réside ou non dans l'Immeuble.
- 10.4.3 Les copropriétaires ont l'obligation de remettre au syndicat la note de couverture montrant qu'ils ont contracté une assurance de biens et une assurance de responsabilité civile conformes aux stipulations des présentes, et ce, soit : a) dans les 15 jours qui suivent la date où ils ont contracté une police d'assurance conformément aux présentes; b) dans les 15 jours qui suivent la date où ils ont acquis le droit de propriété d'une fraction de la copropriété; c) dans les 15 jours qui suivent le renouvellement de leur police d'assurance; d) au plus tard et dans tous les cas, lors de la tenue de l'assemblée générale annuelle de la copropriété, lorsqu'ils signent la feuille des présences avant d'entrer dans la salle où se tient l'assemblée. Dans l'éventualité où l'assemblée générale annuelle de la copropriété se tient, en tout ou en partie, de manière virtuelle, les copropriétaires ont alors l'obligation de faire parvenir telle note de couverture au syndicat par voie de courriel, par courrier ordinaire, de main à main ou autrement, et ce, dans les 15 jours qui précèdent la date de l'assemblée qui se tient, en tout ou en partie, de manière virtuelle. Tout manquement à ce qui précède est passible de pénalités pour chaque jour où se continue l'infraction, conformément à ce qui est prévu aux présentes.
- 10.4.4 Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

10.5 Fiduciaire aux fins d'assurances

- 10.5.1 Le conseil d'administration peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante (dans ce dernier cas, il doit désigner un tel fiduciaire sans délai), avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilitée par la Loi à exercer une fonction de fiduciaire, une entente qui prévoit notamment mais non limitativement ce qui suit :
 - 10.5.1.1 La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance – la réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration;
 - 10.5.1.2 La détention de ces montants en fidéicommiss et en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la Loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;
 - 10.5.1.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues;
 - 10.5.1.4 La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue les concernant;
 - 10.5.1.5 La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la Loi et de la présente déclaration de copropriété.
- 10.5.2 Le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et qui entraîne le versement d'une indemnité. Avant que survienne un tel sinistre, il a toute discrétion pour conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.
- 10.5.3 Le conseil d'administration peut, au nom du syndicat et à sa discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

10.6 Indemnités d'assurance

- 10.6.1 À chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fidéicommiss, le fiduciaire doit suivre la procédure prévue dans l'entente le nommant à cette fonction.
- 10.6.2 En cas de liquidation du syndicat conformément à une décision de l'assemblée des copropriétaires adoptée conformément à l'article 11 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 leur fraction et paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant la Loi. Il remet ensuite, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. Ce dernier procède alors à la liquidation suivant la Loi et comme stipulé ci-après.
- 10.6.3 Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, cette stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la déclaration de copropriété et des dispositions du C.c.Q. qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'Immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier renonce à l'application de toute disposition légale ou conventionnelle lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou de la reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'Immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.
- 10.6.4 Pour tout dommage causé aux parties communes, le conseil d'administration 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 qu'a souscrites le syndicat, de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance du syndicat. Dans ce cas, le conseil d'administration a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

11. FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

11.1 Destruction des bâtiments

- 11.1.1 En cas de destruction totale ou partielle de l'un ou l'autre des bâtiments (ou des deux) de la copropriété, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les 90 jours qui suivent la date du sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction des parties privatives et communes, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au C.c.Q. et dont il est fait mention au paragraphe 9.6.
- 11.1.2 Les administrateurs avisent par écrit, dans les plus brefs délais, le fiduciaire d'assurance, nommé conformément au paragraphe 10.5, de la décision de l'assemblée des copropriétaires.
- 11.1.3 Si les copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété, le syndicat est liquidé. Le fiduciaire d'assurance détermine la part de l'indemnité d'assurance de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de leur fraction et paie, à même cette part et jusqu'à concurrence de cette part, les créanciers hypothécaires et prioritaires détenant des droits sur cette fraction, selon leur rang. Il remet ensuite au liquidateur le solde de l'indemnité d'assurance, qui procède à la liquidation selon ce que prévoit la déclaration de copropriété.
- 11.1.4 Si les copropriétaires décident de ne pas mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration voit, en collaboration avec le fiduciaire, à la reconstruction des parties communes, dans les meilleurs délais et les meilleures conditions possibles. Le syndicat peut contracter à cet effet.
- 11.1.5 Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, le syndicat doit procéder à la reconstruction ou aux réparations des parties communes sans qu'il soit nécessaire de consulter l'assemblée des copropriétaires, et octroyer tout contrat à cette fin. Dans ce cas, le conseil d'administration est habilité à prendre toute décision. Il fait parvenir, par écrit, à chacun des copropriétaires un rapport l'informant de la situation.

11.2 Décision de l'assemblée des copropriétaires

- 11.2.1 L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'Immeuble établie par la présente déclaration de copropriété au moyen d'une décision adoptée avec la majorité prévue au C.c.Q. et dont il est fait mention au paragraphe 9.6.
- 11.2.2 Dans les 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.
- 11.2.3 Dans l'éventualité où les copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété, les administrateurs doivent produire et déposer les avis prévus par la Loi.
- 11.2.4 Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq 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 du bien d'autrui chargé de la pleine administration.

- 11.2.5 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.
- 11.2.6 Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la Loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits dans l'Immeuble après avoir vu au paiement de leurs charges respectives.
- 11.2.7 La liquidation du syndicat est close au moyen d'un avis de clôture que signe le liquidateur et qui est inscrit au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'Immeuble. La publication de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.
- 11.2.8 Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres de la copropriété pour une période de cinq 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.

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

12.1 Aliénation d'une fraction

- 12.1.1 Chaque copropriétaire a le droit de vendre sa fraction, ou de l'aliéner autrement.
- 12.1.2 Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires et sans respecter les formalités que prévoit la Loi à cet égard, aliéner une partie divisée de leur fraction.
- 12.1.3 Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.
- 12.1.4 Les stipulations du paragraphe 12.1 s'appliquent :
 - 12.1.4.1 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 l'usufruit et l'usage;
 - 12.1.4.2 à toutes les mutations en pleine propriété ou non, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux, y compris celles qui résultent de l'exercice par un créancier hypothécaire de son droit de prise en paiement d'une fraction.
- 12.1.5 Lors d'une telle mutation :
 - 12.1.5.1 la déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au Règlement de l'Immeuble, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.
 - 12.1.5.2 la personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir un état des charges communes dues (incluant les intérêts, le cas échéant) relativement à cette fraction. Le syndicat a l'obligation de fournir ledit état des charges communes dues dans un délai de 15 jours à compter de la date où la demande lui en est faite et peut facturer, conformément à l'alinéa 16.3.2.1, des frais administratifs au copropriétaire-cédant afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication de cet état des charges communes dues ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.
 - 12.1.5.3 tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec le copropriétaire-cédant des charges communes échues (incluant les intérêts, le cas échéant) et non payées par ce dernier au moment de l'acquisition de sa fraction. Il peut, tel que prévu ci-devant,

demander au syndicat un état des charges communes dues relativement à la fraction qu'il acquiert. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard du nouveau copropriétaire. Si ce dernier n'obtient pas l'état des charges dans les 15 jours à compter de la date où il a transmis sa demande, il ne peut être tenu au paiement des charges communes dues.

- 12.1.5.4 le copropriétaire-cédant 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. Le copropriétaire-cédant ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds d'opérations courantes, dans le fonds de prévoyance, dans le fonds d'autoassurance et dans tout autre fonds du syndicat. Les sommes restant disponibles sur les provisions qu'a versées le copropriétaire-cédant sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.
- 12.1.5.5 la personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir tout document ou renseignement concernant l'Immeuble ou le syndicat qui sont de nature à permettre à cette personne de donner un consentement éclairé à la transaction d'achat projetée. Le syndicat a l'obligation de fournir à cette personne tout tel document et renseignement, et peut lui facturer, conformément à l'alinéa 16.3.2.1, des frais administratifs afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication desdits documents et renseignements ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.
- 12.1.5.6 tout copropriétaire qui projette de vendre sa fraction a le droit d'obtenir une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. Le syndicat a l'obligation de fournir ladite attestation dans un délai de 15 jours à compter de la date où la demande lui en est faite et peut facturer au copropriétaire concerné, conformément à l'alinéa 16.3.2.1, des frais administratifs afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré à la préparation de l'attestation ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à la préparation de l'attestation, le cas échéant.
- 12.1.5.7 toute personne qui acquiert le droit de propriété d'une fraction, ou une quote-part indivise dudit droit de propriété, ou qui établit à l'égard d'une fraction une servitude, une emphytéose, un droit d'usufruit ou d'usage, ou qui acquiert l'un de ces droits à l'égard d'une fraction, doit le notifier par écrit au syndicat dans les 15 jours à compter de la date où survient la constitution ou le transfert de l'un des susdits droits.
- 12.1.5.8 tout nouveau copropriétaire, ou tout titulaire (emphytéote, nu-propriétaire, usufruitier ou usager) d'un droit résultant de l'établissement d'une emphytéose, d'un usufruit ou d'un droit d'usage 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 élu à l'adresse de la partie privative de la fraction concernée. Il relève de la responsabilité de chacune de ces personnes de s'assurer que son domicile, son adresse de correspondance et son courriel sont connus du syndicat afin que ces informations soient inscrites aux registres de la copropriété. Tout avis ou tout document transmis par le syndicat à la dernière adresse connue de ces personnes ou, à défaut, à l'adresse de la partie privative est valablement transmis.

12.2 Location d'un appartement situé dans le bâtiment B

- 12.2.1 Les stipulations contenues dans le paragraphe 12.2 sont également applicables aux autorisations d'occuper un appartement situé dans le bâtiment B (ci-après, dans le présent paragraphe 12.2, un « appartement », pour fins d'allègement) qui ne constituent pas des locations, notamment le prêt à usage, en faisant les adaptations nécessaires.

- 12.2.2 Tout copropriétaire a le droit de louer un appartement, sujet au respect de la déclaration de copropriété et plus particulièrement des dispositions de la présente rubrique et de la Loi.
- 12.2.3 La location d'un appartement confère au locataire le droit de se servir des parties communes à usage restreint attribuées à la jouissance exclusive du copropriétaire-locateur de la fraction concernée, de même que des parties communes de la copropriété, sans autre restriction que celles qu'imposent la déclaration de copropriété et les stipulations comprises dans le bail.
- 12.2.4 Le copropriétaire qui loue un appartement doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique le nom du locataire et/ou de l'occupant, son adresse, la durée du bail et la date prévue pour la fin du bail. Ces informations doivent être transmises au syndicat dans les 15 jours qui suivent la conclusion du bail et sont inscrites aux registres de la copropriété. Le copropriétaire fournit au syndicat les mêmes informations, dans le même délai, en cas de sous-location ou de cession de bail.
- 12.2.5 Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit inclure dans le bail l'obligation pour son locataire de souscrire une assurance de responsabilité civile d'un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), conformément au paragraphe 14.5.9, ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée au moyen d'un acte de modification aux présentes. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu au sous-paragraphe 12.2.4, doit lui remettre une copie de telle police d'assurance de son locataire.
- 12.2.6 Le copropriétaire qui consent un bail relativement à un appartement doit remettre au locataire et à tout occupant de tel appartement un exemplaire du Règlement de l'Immeuble. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu au sous-paragraphe 12.2.4, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation et indiquer dans ledit avis à quelle date il a remis le Règlement de l'Immeuble au locataire.
- 12.2.7 Tout copropriétaire qui loue un appartement doit remettre au syndicat une copie du bail de location de tel appartement, étant toutefois admis que tel copropriétaire peut biffer, sur ladite copie, les informations qui ont trait au montant du loyer précédent, au montant du loyer et aux modalités de paiement du loyer, et toute information personnelle du locataire (à l'exception des coordonnées pour le joindre – numéro(s) de téléphone et courriel(s)). À défaut de telle remise, le syndicat est en droit d'obtenir de tout copropriétaire qui loue un appartement une copie du bail de location, en faisant parvenir une demande écrite à cet égard au copropriétaire concerné, si la copie du bail est ou devient pertinente pour le syndicat, dans le cadre de la mission qui est la sienne au sens de la Loi ou des présentes. Le copropriétaire à qui est transmis une telle demande est dans l'obligation de fournir la copie du bail concerné au syndicat, sous peine d'imposition des pénalités prévues aux présentes pour chaque jour où la copie du bail concerné n'est pas transmise au syndicat, après l'expiration d'un délai de cinq jours ouvrables à compter du jour qui suit celui où la demande écrite du syndicat est transmise au copropriétaire visé.
- 12.2.8 Conformément à la Loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'un appartement lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un locataire ou occupant de l'Immeuble. Il peut, pour les mêmes motifs, et après avoir avisé le locataire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'un appartement.
- 12.2.9 Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire des dommages causés à l'Immeuble résultant de leur faute ou de leur négligence ou celle d'une personne qui fait partie de leur maison, de leurs visiteurs, de leurs clients, de leurs employés ou des personnes à qui il donne accès à l'Immeuble, ou par le fait d'un bien dont le locataire ou sous-locataire est légalement responsable, et ce, jusqu'à concurrence du montant de la couverture d'assurance responsabilité civile à laquelle le copropriétaire-locateur doit souscrire en vertu des présentes.
- 12.2.10 Le copropriétaire-locateur est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

- 12.2.11 En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'Immeuble décidés par le syndicat ou de travaux non urgents, et lorsque ces travaux s'effectuent dans un appartement ou en passant par celui-ci, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus aux articles 1922 et 1931 du C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux. Lorsque l'appartement est occupé autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire. Ni le locataire ni l'occupant ne peuvent faire obstacle à l'exécution de tels travaux ni non plus à celle de travaux urgents.

12.3 Location d'un local commercial situé dans le bâtiment A

- 12.3.1 Tout copropriétaire a le droit de louer un local commercial situé dans le bâtiment A (ci-après, dans le présent paragraphe 12.3, un « local » pour fins d'allégement) sujet au respect de la déclaration de copropriété et plus particulièrement des dispositions de la présente rubrique et de la Loi.
- 12.3.2 La location d'un local confère au locataire le droit de se servir des parties communes à usage restreint attribuées à la jouissance exclusive du copropriétaire-locateur de la fraction concernée, de même que des parties communes de la copropriété, sans autre restriction que celles qu'imposent la déclaration de copropriété et les stipulations comprises dans le bail.
- 12.3.3 Le copropriétaire qui loue un local n'a pas à le notifier au syndicat.
- 12.3.4 Le copropriétaire qui consent un bail relativement à un local doit inclure dans le bail l'obligation pour son locataire de souscrire une assurance de responsabilité civile d'un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), ou tout autre montant plus élevé que peut déterminer le copropriétaire-locateur, en tenant compte des circonstances de la location concernée. Le copropriétaire doit conserver une copie de telle police d'assurance de son locataire.
- 12.3.5 Le copropriétaire qui consent un bail relativement à un local doit remettre au locataire et à tout occupant de tel local un exemplaire du Règlement de l'Immeuble. Le copropriétaire doit se ménager une preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.
- 12.3.6 Le copropriétaire-locateur n'a pas à remettre au syndicat une copie du bail de location d'un local. Nonobstant ce qui précède, le syndicat est en droit d'obtenir de tout copropriétaire qui loue un local une copie du bail de location, en faisant parvenir une demande écrite à cet égard au copropriétaire concerné, si la copie du bail est ou devient pertinente pour le syndicat, dans le cadre de la mission qui est la sienne au sens de la Loi ou des présentes. Le copropriétaire à qui est transmis une telle demande est dans l'obligation de fournir la copie du bail concerné au syndicat, sous peine d'imposition des pénalités prévues aux présentes pour chaque jour où la copie du bail concerné n'est pas transmise au syndicat, après l'expiration d'un délai de cinq jours ouvrables à compter du jour qui suit celui où la demande écrite du syndicat est transmise au copropriétaire visé. Il en va de même pour la police d'assurance du locataire, tout comme pour la preuve que le copropriétaire-locateur a remis à son locataire un exemplaire du Règlement de l'Immeuble. Sur la copie du bail que le copropriétaire remet au syndicat, il peut biffer les informations qui ont trait au montant du loyer et aux modalités de paiement du loyer, et toute information personnelle du locataire (à l'exception des coordonnées pour le joindre – numéro(s) de téléphone et courriel(s)).
- 12.3.7 Conformément à la Loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'un local lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire, à un locataire ou à un occupant de l'Immeuble.
- 12.3.8 Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire des dommages causés à l'Immeuble résultant de leur faute ou de leur négligence ou celle d'une personne qui fait partie de leur maison, de leurs visiteurs, de leurs clients, de leurs employés ou des personnes à qui il donne accès à l'Immeuble, ou par le fait d'un bien dont le locataire ou sous-locataire est légalement responsable, et ce, jusqu'à concurrence du montant de la couverture d'assurance

responsabilité civile à laquelle le copropriétaire-locateur doit souscrire en vertu des présentes.

12.3.9 Le copropriétaire-locateur est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

12.3.10 En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'Immeuble décidés par le syndicat ou de travaux non urgents, et lorsque ces travaux s'effectuent dans un local ou en passant par celui-ci, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus aux articles 1922 et 1931 du C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux. Le locataire ne peut faire obstacle à l'exécution de tels travaux ni à celle de travaux urgents.

12.4 Travaux dans les parties privatives ou communes

12.4.1 Approbation des travaux

12.4.1.1 Tous les travaux majeurs que désire effectuer un copropriétaire dans ou sur sa partie privative doivent au préalable être soumis pour approbation au conseil d'administration, et ce, au moins 30 jours avant le début des travaux projetés. Toute demande d'approbation soumise au conseil d'administration doit être accompagnée de plans d'aménagement établis par une personne compétente en la matière (architecte, ingénieur, etc.). Tant qu'il n'a pas obtenu l'autorisation du conseil d'administration lui permettant de procéder aux travaux projetés, le copropriétaire qui est à l'origine de la demande ne peut effectuer aucuns travaux, y compris toute démolition préparatoire à de tels travaux.

12.4.1.2 Le conseil d'administration doit approuver ces travaux à moins qu'ils puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'Immeuble, ou qu'ils portent atteinte à l'harmonie architecturale des bâtiments ou des aménagements paysagers et autres aménagements (voies de circulation à pied et en voiture, etc.) situés dans les parties privatives et communes du projet.

12.4.1.3 Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux dans leur partie privative ou dans les parties communes, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou les autres parties privatives, plus particulièrement à l'égard de la qualité de la construction de l'Immeuble ou à l'égard de l'harmonie architecturale des bâtiments ou des aménagements paysagers et autres aménagements (voies de circulation à pied et en voiture, etc.) situés dans les parties privatives et communes du projet. Si les travaux qu'un copropriétaire désire effectuer dans sa partie privative impliquent les structures du bâtiment ou son apparence, le copropriétaire a l'obligation de fournir un rapport d'un ingénieur en structure ou d'un architecte afin d'établir que les travaux n'affecteront en rien la solidité de l'Immeuble ou l'harmonie architecturale dans le projet. De la même manière, les copropriétaires ne peuvent effectuer, dans leur partie privative ou dans les parties communes, des travaux pouvant avoir pour effet de rendre l'Immeuble, ou partie de l'Immeuble, dérogatoire à la Loi.

12.4.1.4 En considération de la destination de l'Immeuble et de son caractère, et tel que susdit, l'exécution des travaux ayant une répercussion significative sur les parties communes de la copropriété est subordonnée à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, si les travaux impliquent une transformation des parties communes, leur agrandissement ou tendent à les améliorer.

12.4.2 Conditions d'exécution des travaux

12.4.2.1 Une fois approuvés, les travaux doivent être exécutés dans les règles de l'art par un ou des contractants détenant une licence en bonne et due forme de la Régie du bâtiment du Québec (ou de toute autre entité concernée), et une couverture d'assurance responsabilité d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$). Le conseil d'administration peut exiger que le

copropriétaire qui fait exécuter les travaux lui fournisse la preuve que le ou les contractants retenus pour procéder aux travaux détiennent une telle licence et une telle couverture d'assurance.

- 12.4.2.2 Si la nature des travaux qu'un copropriétaire désire effectuer dans sa partie privative est telle que, de l'avis discrétionnaire du conseil d'administration, il pourrait en résulter des dommages à une autre partie privative ou aux parties communes, le conseil d'administration peut mandater un architecte ou un ingénieur (ou tout autre expert) en vue qu'il supervise et/ou surveille le déroulement des travaux. Dans cette éventualité, les honoraires de l'ingénieur ou de l'architecte (ou de tout autre expert) sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.
- 12.4.2.3 Pendant les travaux et une fois ceux-ci terminés, le copropriétaire concerné doit permettre aux préposés du syndicat (architecte, ingénieur, etc.) et/ou aux administrateurs d'accéder à sa partie privative en vue de déterminer que les travaux sont (ou ont été) exécutés correctement et en conformité avec l'autorisation donnée.
- 12.4.2.4 Le conseil d'administration est autorisé à établir des directives quant aux périodes d'exécution des travaux, quant à l'utilisation de machinerie lourde pour la livraison de matériaux ou requise pour l'exécution des travaux, quant à la manière de disposer des débris et quant au nettoyage général des parties communes. Il doit transmettre ces directives par écrit aux copropriétaires afin que celles-ci leur soient opposables. Les copropriétaires qui exécutent des travaux dans leur partie privative doivent se conformer à ces directives; tout défaut à cet égard est assujéti à l'application de la clause pénale générale prévue aux présentes.
- 12.4.3 Autres conditions relatives aux travaux
 - 12.4.3.1 Tout copropriétaire qui désire effectuer des travaux majeurs à l'égard des parties communes à usage restreint dont il a la jouissance exclusive se doit de procéder en conformité avec la présente section et plus particulièrement dans le respect de l'obligation établie à l'alinéa 12.4.1.4.
 - 12.4.3.2 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 effectués à la demande de ce dernier; autrement l'indemnité est à la charge du ou des copropriétaires qui ont effectué les travaux.
 - 12.4.3.3 En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'Immeuble décidés par le syndicat ou de travaux non urgents, et lorsque ces travaux s'effectuent dans un appartement ou un local commercial situé dans un bâtiment érigé sur une partie privative ou en passant par tel appartement ou local, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus aux articles 1922 et 1931 du C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux. Lorsque l'appartement est occupé autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire. Ni le locataire ni l'occupant ne peuvent faire obstacle à l'exécution de tels travaux ni non plus à celle de travaux urgents.
 - 12.4.3.4 Aucune des dispositions comprises au présent paragraphe 12.2 n'est applicable ou opposable au Déclarant, dans le cadre de l'aménagement et de la construction du ou des bâtiments à être érigés sur les parties privatives, ou dans le cadre du parachèvement des parties communes et privatives.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

13.1 Droits des créanciers hypothécaires

En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction constituée par la présente déclaration de copropriété, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, de la Loi ou de la déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription aux registres de la copropriété jouit des droits suivants :

- 13.1.1 le syndicat peut, à la demande d'un créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, lui faire rapport des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les 60 jours de leur échéance et peut également aviser tel créancier de toute réclamation pécuniaire qu'il peut avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation pécuniaire n'a pas été acquittée dans les 60 jours de leur échéance;
- 13.1.2 le syndicat peut également, à la demande d'un créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, lui faire parvenir, une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressé à ce copropriétaire relativement à sa fraction, et notamment toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du C.c.Q.

13.2 Consentement à parachever et droits du Déclarant dans ce contexte

- 13.2.1 Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des stipulations de l'article 7 (Destination de l'Immeuble), ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le Déclarant de terminer la construction et l'aménagement des parties privatives et des parties communes.
- 13.2.2 Le Déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions, dans le respect des limites stipulées aux présentes.
- 13.2.3 Jusqu'à ce que toutes les fractions constituées aux présentes soient construites et aménagées ou vendues, le Déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le Déclarant peut utiliser certains appartements situés dans le bâtiment érigé sur une partie privative comme unités modèles, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente dans un ou plus d'un appartement ou ailleurs dans le projet, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'Immeuble, et faire visiter l'Immeuble, le tout sans nuire de manière anormale aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires, locataires et occupants.
- 13.2.4 Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'Immeuble, le Déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives de la ou des fractions qu'il a vendues, le cas échéant. Le Déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du Déclarant peuvent être exercés par ses contractants, employés et préposés. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé par écrit au moins 24 heures à l'avance.
- 13.2.5 Le Déclarant exerce sans frais les droits qui lui sont conférés au présent paragraphe 13.2.

13.3 Contrats de services publics

Sous réserve de l'article 1107 du C.c.Q., le syndicat doit ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblodistribution ou autres services dont les tarifs sont réglementés par un organisme public. Le syndicat doit, en conséquence, prendre un engagement auprès des sociétés ayant ainsi contracté avec le Déclarant, à l'effet de respecter les obligations qu'a ainsi contractées le Déclarant, le tout à l'entière exonération de ce dernier.

|

13.4 Médiation et arbitrage

- 13.4.1 Est soumis à une médiation tout désaccord ou différend relatif à la déclaration de copropriété ou découlant de son interprétation ou de son application, incluant l'interprétation ou l'application des servitudes qui sont constituées aux présentes ou dans tout acte indépendant des présentes, y incluant une impasse au sein du conseil d'administration. À cet égard, les copropriétaires et les administrateurs directement concernés et/ou le syndicat, le cas échéant, doivent participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur est choisi par les parties et peut être soit un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété, soit un médiateur accrédité sans être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation doivent respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.
- 13.4.2 Si aucune entente n'est conclue dans les 60 jours suivant la désignation du médiateur, le litige doit être tranché de façon définitive par voie d'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux, selon les lois du Québec. Malgré ce qui précède, les parties peuvent à tout moment décider, d'un commun accord, de prolonger le délai avant de soumettre le différend à l'arbitrage.
- 13.4.3 À moins que les parties n'en décident autrement dans une convention d'arbitrage, l'arbitrage se déroule sous l'égide d'un seul arbitre et est conduit conformément aux règles de droit et aux dispositions du *Code de procédure civile du Québec* en vigueur au moment de ce différend. L'arbitre est choisi d'un commun accord par les parties directement concernées. L'arbitre ainsi désigné doit être un notaire ou un avocat en exercice accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice et posséder une expertise en matière de copropriété divise. La sentence arbitrale est rendue par écrit et est finale, exécutoire, sans appel et lie les parties.
- 13.4.4 La médiation ou la procédure d'arbitrage ne s'applique pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, ou qui pourraient l'être advenant le cas où le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette Cour a alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.
- 13.4.5 Les présentes dispositions relatives à la médiation ou à l'arbitrage ne doivent pas avoir pour effet de restreindre le droit des parties d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.
- 13.4.6 Toutefois, les stipulations du paragraphe 13.4 ne peuvent être opposées au Déclarant, non plus qu'à l'administrateur provisoire de la copropriété.

13.5 Registres de la copropriété

- 13.5.1 Les registres de la copropriété doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration et en conformité avec ce que prévoit la Loi à ce sujet. Dans tous les cas, l'article 37 du C.c.Q. doit être respecté : « Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la Loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. »
- 13.5.2 Les registres de la copropriété comprennent notamment les informations et documents suivants :
- 13.5.2.1 le registre des copropriétaires dans lequel sont notamment inscrits, pour chaque fraction, le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire – ce registre peut également contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire, un locataire ou un occupant de l'Immeuble, s'ils y consentent expressément;

- 13.5.2.2 le registre des attributions des blocs d'espaces de stationnement extérieurs établies conformément à l'alinéa 5.4.2.2 ainsi que de tous les échanges ou transferts d'espaces de stationnement entrant dans la composition des blocs – le registre comporte également une copie du plan montrant ces espaces de stationnement extérieurs;
- 13.5.2.3 le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires, les suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant;
- 13.5.2.4 le registre des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration, ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;
- 13.5.2.5 le budget et les états financiers du syndicat;
- 13.5.2.6 les déclarations que transmet le syndicat au Registraire des entreprises du Québec;
- 13.5.2.7 les déclarations de revenus que transmet le syndicat aux autorités fiscales;
- 13.5.2.8 les plans et devis de l'Immeuble bâti et/ou les plans et devis de l'Immeuble conformément à ce que prévoit la Loi; une copie du plan cadastral officiel; les autres plans et devis relatifs à l'Immeuble qui sont disponibles; les certificats de localisation relatifs à l'Immeuble qui sont disponibles; tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement, le cas échéant;
- 13.5.2.9 les plans et devis d'architecture ou d'ingénierie portant sur toute modification (addition, agrandissement, etc.) des parties communes et des parties privatives lorsque ces modifications sont effectuées par le syndicat ou des copropriétaires, après que le Déclarant a terminé le parachèvement des parties communes et privatives;
- 13.5.2.10 une copie authentique de la déclaration de copropriété et de tous les actes par lequel elle est modifiée – lorsque le Règlement de l'Immeuble n'est pas modifié par un acte notarié dûment publié au registre foncier, les modifications qui y sont apportées doivent être consignées de manière expresse dans un procès-verbal d'assemblée ou une résolution écrite des copropriétaires, et ce procès-verbal et cette résolution doivent être déposés aux registres de la copropriété;
- 13.5.2.11 les copies de contrats qu'a conclus le syndicat, notamment le contrat de services conclu entre le syndicat et le gérant, le cas échéant;
- 13.5.2.12 les copies des avis d'infraction ayant été donnés à des copropriétaires ayant fait défaut de respecter la déclaration de copropriété, un tel avis d'infraction émis à un copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, pouvant être communiqué à l'acquéreur de la fraction du copropriétaire concerné;
- 13.5.2.13 le carnet d'entretien;
- 13.5.2.14 l'étude du fonds de prévoyance;
- 13.5.2.15 la description d'une partie privative type étant l'unité de référence (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type de la copropriété), de telle manière que cette description puisse permettre de déterminer ce qui constitue une amélioration dans une partie privative – une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques;

- 13.5.2.16 les notes de couverture d'assurance des copropriétaires et des locataires, telles que remises au syndicat conformément à ce que prévoient les sous-paragraphes 10.4.3 et 12.2.5;
- 13.5.2.17 tout autre document ou renseignement relatif à l'Immeuble et au syndicat, ou que prescrit un règlement du gouvernement pris en application de l'alinéa 2 de l'article 1070 C.c.Q.
- 13.5.3 Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du syndicat et de la copropriété.
- 13.5.4 Les copropriétaires ont le droit de consulter certains des documents et certaines des informations que contiennent les registres de la copropriété, conformément à ce que prévoit l'article 1070 du C.c.Q. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires, en en faisant la demande au conseil d'administration.
- 13.5.5 Lorsque les copropriétaires consultent les registres de la copropriété relativement aux documents et informations qu'ils contiennent et auxquels ils ont accès conformément à ce que prévoit l'article 1070 du C.c.Q. et sous réserve de l'article 37 du C.c.Q., la consultation se fait en fonction des modalités suivantes :
 - 13.5.5.1 tout copropriétaire qui désire consulter les registres de la copropriété ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le gérant;
 - 13.5.5.2 lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;
 - 13.5.5.3 la consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne que désigne le conseil d'administration;
 - 13.5.5.4 tout copropriétaire doit acquitter le paiement des frais de consultation établis à l'alinéa 16.3.2.5, et ce, avant de consulter les registres;
 - 13.5.5.5 le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire;
 - 13.5.5.6 le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction.
- 13.6 Clauses pénales et autres au même effet
 - 13.6.1 Principes généraux
 - 13.6.1.1 Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la déclaration de copropriété est passible des pénalités suivant les montants établis de temps à autre par l'assemblée des copropriétaires, au moyen d'une modification au présent paragraphe 13.6, laquelle doit être notariée en minute. À défaut les montants de pénalités sont établis aux sous-paragraphes 13.6.2 et 13.6.3.
 - 13.6.1.2 Les pénalités, honoraires et déboursés prévus au présent paragraphe 13.6 sont payables au syndicat, à demande, par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat à un taux établi conformément à ce qui est prévu au sous-paragraphe 16.2.10.
 - 13.6.2 Défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement à échéance
 - 13.6.2.1 Le défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation annuelle, ou un versement exceptionnel en paiement d'une cotisation spéciale, ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration, y compris le refus de la banque

d'honorer le paiement d'un chèque (chèque sans provisions suffisantes (« NSF »)), donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$), pour chaque retard et chaque chèque non honoré.

- 13.6.2.2 Cette pénalité s'applique en sus des intérêts et du droit pour le conseil d'administration de se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, le tout en application du sous-paragraphe 16.2.9. Dans le cas où le conseil d'administration se prévaut du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, la pénalité de retard ne peut être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.

13.6.3 Autres infractions (clause pénale générale)

- 13.6.3.1 Pour chaque contravention spécifique autre que celle prévue à l'alinéa 13.6.2.1, le premier avis d'infraction, pendant la période de référence, donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$); 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 cent cinquante dollars (150,00 \$); tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième 200,00 \$, quatrième 250,00 \$, etc.);
- 13.6.3.2 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 cinquante dollars (50,00 \$) par jour; par exemple, s'il s'agit d'un deuxième avis d'infraction pendant une période de référence, la journée de la réception de l'avis donnera lieu à une pénalité de cent cinquante dollars (150,00 \$) et toutes les journées d'infraction subséquentes, à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$) chacune; pour des infractions continues, un nouvel avis d'infraction n'est pas nécessaire et n'a pas à être émis par le conseil d'administration, sauf en cas d'interruption de l'infraction.
- 13.6.3.3 La période de référence est l'exercice financier du syndicat. Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration 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.
- 13.6.3.4 Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.
- 13.6.3.5 Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait ou celui de ses employés ou préposés, ou par le fait de son locataire ou d'un occupant d'un appartement ou d'un local commercial situé dans le bâtiment érigé sur la partie privative qui entre dans la composition de sa fraction, ou d'une partie commune à usage restreint.
- 13.6.3.6 Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas la déclaration de copropriété. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes est assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.
- 13.6.3.7 Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la déclaration de copropriété, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tous autres recours en dommages-intérêts pour un préjudice à des biens ou à des personnes.

13.6.4 Honoraires et déboursés extrajudiciaires

Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le syndicat à la suite du défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, y

compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :

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

13.7 Convocations et communications diverses

- 13.7.1 Toutes communications par le syndicat, incluant notamment les avis de convocation et les notifications aux copropriétaires, locataires, occupants, créanciers hypothécaires et autres intéressés, doivent être faites, transmises ou délivrées sous forme de données numériques, par un procédé de communication électronique permettant un échange réciproque d’informations entre l’émetteur et le récepteur, ou par courrier électronique, pourvu qu’une preuve de transmission et de réception soit disponible et conservée aux registres de la copropriété.
- 13.7.2 À défaut, la transmission peut être faite sous la forme d’un écrit imprimé transmis au copropriétaire ou au tiers qui en fait la demande, moyennant un coût que détermine le conseil d’administration. Ce coût doit correspondre aux frais administratifs que la transmission des documents engendre. Il est assumé par la personne qui en a fait la demande.
- 13.7.3 Pareillement, toutes communications des copropriétaires, locataires, occupants, créanciers hypothécaires et autres intéressés avec le syndicat, et plus particulièrement avec le conseil d’administration, peuvent s’effectuer conformément à ce qui précède, en faisant les adaptations nécessaires.
- 13.7.4 On entend par courrier électronique tout message, sous forme de texte, de voix, de son ou d’image, envoyé par un réseau public de communication, stocké sur un serveur du réseau ou dans l’équipement terminal du destinataire, jusqu’à ce que ce dernier le récupère.
- 13.7.5 En cas d’impossibilité d’avoir recours à un procédé de transmission électronique, la communication peut être faite au moyen d’un avis imprimé transmis par courrier ordinaire ou de main à main, tel que stipulé au présent acte.

13.8 Interprétation

- 13.8.1 Advenant un conflit d’interprétation entre les dispositions de la Loi et celles de la déclaration de copropriété, ou de tout acte de modification à celle-ci, les dispositions de la déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu’elles ne soient contraires à une disposition impérative de la Loi.
- 13.8.2 Dans l’éventualité d’un conflit entre certaines dispositions énoncées dans la déclaration de copropriété et dans tout acte de modification, les dispositions énoncées dans l’acte de modification le plus récent ont préséance.
- 13.8.3 Aux fins de la déclaration de copropriété, 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.

PARTIE II : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

14. CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE ET À L'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

14.1 Conditions applicables aux parties privatives

- 14.1.1 Chacun des copropriétaires a le droit de jouir, comme bon lui semble, de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition : a) d'en respecter la destination telle qu'énoncée au paragraphe 7.2; b) de respecter en tout temps la déclaration de copropriété, et plus particulièrement le Règlement de l'Immeuble; c) de ne pas porter atteinte ou nuire aux droits des autres copropriétaires; d) de ne rien faire qui puisse soit porter atteinte à la destination de l'Immeuble, soit rompre l'harmonie architecturale des bâtiments, des aménagements paysagers et autres aménagements situés dans les parties communes du projet.
- 14.1.2 Tout copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des dommages résultant de sa faute ou de sa négligence ou de celle de ses employés et préposés ou des personnes à qui il donne accès à l'Immeuble, ou du fait d'un bien dont il est légalement responsable, et ce, jusqu'à concurrence du montant de la couverture d'assurance responsabilité civile à laquelle il doit souscrire en vertu des présentes. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes, aux parties communes à usage restreint ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment la somme représentant toute franchise d'assurance.
- 14.1.3 Tout copropriétaire, locataire et occupant est tenu de faire respecter par toutes les personnes qui font partie de sa maison, et par ses visiteurs, clients et employés, les dispositions de la Loi et de la présente déclaration de copropriété, et plus particulièrement du Règlement de l'Immeuble.
- 14.1.4 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à la sécurité de l'Immeuble ou des bâtiments du projet. En conséquence, ils sont tenus de repérer les sorties d'urgence et les extincteurs d'incendie, et d'en connaître le mode d'utilisation si possible. Ils ne doivent pas permettre à des étrangers d'accéder aux parties privatives ou communes de la copropriété, et sont tenus de faire preuve de vigilance afin de s'assurer que personne ne puisse pénétrer par les portes d'entrée des bâtiments après qu'ils les ont personnellement franchies.
- 14.1.5 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 qui font partie de leur maison, de leurs visiteurs ou de leurs employés.
- 14.1.6 À l'exception du droit du Déclarant d'installer de telles antennes ou structures dans le cadre de la construction et de l'aménagement des parties privatives ou communes du projet, aucune antenne de télévision ou parabolique, aucune tour de télécommunication ou structure similaire, et aucun équipement connexe ne peut être érigé ou installé dans ou sur une partie privative ou sur quelque partie commune que ce soit, y compris les parties communes à usage restreint.
- 14.1.7 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis dans les bâtiments érigés sur les parties privatives, ou ailleurs dans ou sur lesdites parties privatives.

14.2 Conditions relatives aux parties communes

- 14.2.1 Sous réserve des dispositions du C.c.Q., de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du Règlement de l'Immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations qui suivent. Il en va de même pour les locataires et occupants en faisant les adaptations nécessaires.
- 14.2.2 Les copropriétaires, locataires et occupants ont la responsabilité d'aviser le conseil d'administration lorsqu'ils prennent connaissance d'une défectuosité ou d'un besoin

d'entretien à l'Immeuble, afin que les mesures nécessaires soient prises pour y remédier dans les meilleurs délais.

- 14.2.3 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes qui font partie de leur maison, de leurs visiteurs, de leurs clients ou de leurs employés.
- 14.2.4 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent tolérer les inconvénients normaux résultant de l'existence et du fonctionnement des parties communes.
- 14.2.5 Les copropriétaires ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement les parties communes autres qu'une partie commune à usage restreint qui leur est spécifiquement attribuée ou dont ils ont acquis le droit de jouissance exclusive. Il en va de même pour les locataires et occupants en faisant les adaptations nécessaires.
- 14.2.6 Sous réserve de ce qui est stipulé relativement aux parties communes à usage restreint, aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble ne peut s'approprier ou encombrer les parties communes de la copropriété, notamment les voies de circulation à pied ou en voiture et autres endroits communs, ni entreposer ou laisser traîner quoi que ce soit sur ces parties de l'Immeuble.
- 14.2.7 Rien ne peut être placé ou entreposé dans ou sur les parties communes sans que soit obtenue au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration, et ce dernier ne peut accorder qu'une permission temporaire, à la condition que cela ne contrevienne pas à la Loi, et pour autant que cela ne nuise à quiconque.
- 14.2.8 Aucun copropriétaire, locataire et occupant de l'Immeuble ne peut installer quelque meuble que ce soit dans ou sur les parties communes, ni pareillement en ériger, en fixer, en placer ou en laisser traîner, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration, la notion de « meuble » englobant au sens des présentes, de façon non limitative, des chaises, tables, tentes, poubelles, incinérateurs, jeux, clôtures, barrières, cordes à linge, séchoirs à linge, équipements sportifs ou autres, et généralement toute structure (ou objet) amovible; le conseil d'administration ne peut accorder à cet égard qu'une permission temporaire à la condition que cela ne contrevienne pas à la Loi, et pour autant que cela ne nuise à quiconque.
- 14.2.9 Aucun véhicule ni aucune motocyclette ne peut circuler ailleurs que dans les voies de circulation prévues à cette fin dans les parties communes extérieures.
- 14.2.10 Aucun véhicule ni aucune motocyclette ne peut être stationné sur une partie commune qui n'est pas spécifiquement et expressément destinée au stationnement de tel véhicule ou motocyclette.
- 14.2.11 Il est interdit de circuler à vélo, en planche à roulettes, en patins à roues alignées ou tout autre équipement semblable dans les parties communes de la copropriété.
- 14.2.12 Aucune bicyclette ne peut être rangée dans les parties communes. Le conseil d'administration dispose de la prérogative de faire enlever toute bicyclette qui se trouverait en tout endroit des parties communes, et ce, sans préavis et aux frais du copropriétaire, du locataire ou de l'occupant concerné, auxquels s'ajoutent les pénalités et frais administratifs prévus aux présentes.
- 14.2.13 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent transporter leurs déchets, matières recyclables et matières compostables, jusqu'aux conteneurs semi-enfouis qui sont présents dans les parties communes extérieures de la copropriété, lesdits déchets, matières recyclables et matières compostables devant être convenablement enveloppés, et les boîtes, ou autre objet encombrant, devant être défaits avant d'y être déposés. Lorsqu'ils circulent dans les parties communes en vue d'amener leurs déchets, matières recyclables et matières compostables jusque dans lesdits conteneurs, les copropriétaires, locataires et occupants doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas salir les parties communes de la copropriété. En cas de contravention à la présente clause, tout contrevenant est responsable des frais administratifs résultant du nettoyage des parties communes ayant été souillées lors

du transport des déchets, matières recyclables et matières compostables, auxquels s'ajoutent les pénalités prévues aux présentes.

- 14.2.14 Il est interdit d'abandonner ou de déposer des déchets, des matières recyclables ou des matières compostables sur les parties communes, sauf dans les conteneurs semi-enfouis de la copropriété ou à tout autre endroit prévu à cette fin. En cas de contravention à la présente clause, le copropriétaire, locataire ou occupant fautif est responsable des frais administratifs relatifs à l'enlèvement des déchets, matières recyclables et matières compostables n'ayant pas été déposés aux emplacements désignés, ou au nettoyage des parties communes ayant été souillées lors du transport des déchets, matières recyclables et matières compostables, auxquels s'ajoutent les pénalités prévues aux présentes.
- 14.2.15 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent éviter d'obstruer les conteneurs semi-enfouis avec les déchets, matières recyclables et matières compostables qu'ils y amènent. Plus particulièrement, toute boîte de carton doit être convenablement défaire avant d'être laissée dans les conteneurs semi-enfouis.
- 14.2.16 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé dans ou sur les parties communes; les copropriétaires, locataires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux dans les parties communes aux fins d'entrée et de sortie à la condition que les animaux soient tenus en laisse, dans une cage ou une poussette à chien, ou dans leurs bras. Les animaux ne doivent jamais circuler seuls ou librement dans les parties communes.
- 14.2.17 Il est interdit de laisser un animal faire ses besoins en quelque endroit des parties communes de la copropriété. Le cas échéant néanmoins, son propriétaire ou son gardien doit enlever immédiatement les déjections et en disposer d'une manière hygiénique. Le présent règlement est également applicable lorsqu'un tel animal urine dans les parties communes; il doit être interprété en conséquence.
- 14.2.18 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant ne peut poser quelque geste que ce soit susceptible d'endommager les aménagements paysagers ou autres présents dans les parties communes, ou de nuire à la croissance du gazon, des plantes, des fleurs, des arbres et des arbustes, ni laisser traîner quoi que ce soit sur ces parties de l'Immeuble; il est également interdit de modifier lesdits aménagements paysagers ou autres.
- 14.2.19 Aucune antenne parabolique ou autre, aucune tour ou structure similaire, et aucun équipement connexe ne peut être érigé ou installé sur quelque partie commune que ce soit, y compris les parties communes à usage restreint.
- 14.2.20 Il ne doit être introduit dans l'Immeuble aucune matière malodorante.
- 14.2.21 Tout copropriétaire, locataire ou occupant doit s'abstenir de poser tout acte susceptible d'augmenter les primes d'assurance et de posséder, d'entreposer, d'utiliser ou de permettre que soient utilisés ou apportés dans l'Immeuble des liquides inflammables (essence, kérosène, naphthe, propane, etc.) autres que ceux que contient son véhicule dans ses réservoirs internes, ou des matières explosives ou dangereuses, ou toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances.
- 14.2.22 Les emménagements, déménagements et livraisons de biens (à l'exception notable des livraisons de nourriture ou de menus colis) ou de matériaux, et les travaux réalisés dans une partie privative s'effectuent aux conditions suivantes :
 - 14.2.22.1 Les copropriétaires, locataires et occupants sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas endommager les parties communes lors d'un emménagement, d'un déménagement, d'une livraison de biens ou de matériaux, ou de travaux effectués dans une partie privative.
 - 14.2.22.2 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent aviser le conseil d'administration de l'une ou l'autre de ces opérations, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour son déroulement, et respecter les directives qu'émet le conseil d'administration pour encadrer telle opération. Le conseil d'administration peut à sa discrétion exiger que le copropriétaire fasse remise d'un dépôt de garantie conformément à l'alinéa 16.3.2.4 en considération de l'opération projetée. S'il résulte de l'opération

projetée des dommages aux parties communes, le conseil d'administration est autorisé à employer tout ou partie de cette somme à titre de compensation pour réparer lesdits dommages. Toutefois, si le coût de la réparation des dommages dépasse le montant du dépôt de garantie, le syndicat conserve tous ses recours. En l'absence de dommages ou si une somme résiduelle demeure après la compensation, le conseil d'administration doit faire remise de cette somme ou du résidu de celle-ci, le cas échéant, dans les 10 jours de la fin de l'une ou l'autre de ces opérations, ou de la fin des travaux de réparation des parties communes.

14.2.22.3 Le présent règlement ne s'applique pas aux emménagements et livraisons de biens ou de matériaux des locataires de première génération, ayant signé le premier bail applicable à un appartement ou un local commercial situé dans l'un ou l'autre des bâtiments érigés sur les parties privatives; il ne trouve application que lors des locations subséquentes. Dans tous les cas, la présente exemption ne vaut que pour une période d'une année à compter de la date de publication de la déclaration de copropriété.

14.2.23 Lors de travaux effectués à une partie privative, d'un emménagement, d'un déménagement ou d'une livraison de biens ou de matériaux, il est interdit de stationner les véhicules de transport ailleurs qu'aux endroits que désigne le conseil d'administration pour cette fin.

14.2.24 Il est interdit de se livrer à de la cuisson sur barbecue ou autre appareil au même effet dans les parties communes de l'Immeuble, sauf dans cette éventualité où le conseil d'administration décide, à son entière discrétion, d'organiser dans les parties communes extérieures de la copropriété un événement festif et temporaire pour le bénéfice des locataires et occupants du projet.

14.2.25 Il est interdit de fumer du tabac en tout endroit des parties communes de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant au tabac qu'on trouve dans les cigarettes pré-roulées qu'à tous produits dérivés du tabac (cigares, tabac à pipe, tabac à rouler, huile pour cigarette électronique, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

14.2.26 Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

14.2.27 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes de l'Immeuble.

14.2.28 De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les personnes qui font partie de leur maison, leurs visiteurs, leurs employés, leurs clients, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, et plus particulièrement du présent Règlement de l'Immeuble.

14.3 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint : généralités

14.3.1 Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans des parties communes à usage restreint énumérées ci-devant à l'Acte constitutif de copropriété doit les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement, donc procéder à leur entretien et aux réparations mineures requises (et, lorsque la présente déclaration le prévoit, aux réparations majeures et au remplacement requis), sauf stipulations contraires, et est responsable des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien (ou parce que des réparations mineures n'ont pas été effectuées en temps utile) ou par sa faute,

ou que ce soit par son fait, par le fait d'une personne qui fait partie de sa maison, par le fait de ses locataires, de ses employés, de ses clients ou des personnes se trouvant chez lui, ou par la faute de telles personnes. À défaut pour le copropriétaire de procéder à tel entretien et réparations mineures (et, lorsque la présente déclaration le prévoit, aux réparations majeures et au remplacement requis), le syndicat peut y procéder, mais à la charge du copropriétaire concerné.

- 14.3.2 Il est interdit de fumer du tabac en tout endroit des parties communes à usage restreint de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant au tabac qu'on trouve dans les cigarettes pré-roulées qu'à tous produits dérivés du tabac (cigares, tabac à pipe, tabac à rouler, huile pour cigarette électronique, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.
- 14.3.3 Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.
- 14.3.4 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint.
- 14.3.5 Sous réserve des dispositions du C.c.Q., de la déclaration de copropriété et particulièrement du Règlement de l'Immeuble, chaque copropriétaire, locataire et occupant use des biens ci-après énumérés aux conditions qui suivent.
- 14.4 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint : espaces de stationnement extérieurs
 - 14.4.1 Aucune construction n'est permise dans ou sur les espaces de stationnement extérieurs.
 - 14.4.2 Rien, sinon un véhicule ou une motocyclette tel que permis aux présentes, ne peut être entreposé sur un espace de stationnement extérieur. Plus particulièrement, il est interdit en tout temps d'entreposer des biens meubles (autres qu'un véhicule ou une motocyclette) dans un espace de stationnement extérieur.
 - 14.4.3 Seul un véhicule ou une motocyclette en bon état de fonctionnement peut être stationné dans un espace de stationnement extérieur. La notion de « véhicule » exclut les véhicules récréatifs, les roulottes, les tentes-roulottes, les remorques pour bateau ou motoneige ou autre engin similaire, les bateaux ou autres embarcations, les véhicules tout-terrain et les motoneiges. La notion de « véhicule » et de « motocyclette » en bon état de fonctionnement exclut par ailleurs tout véhicule ou motocyclette dont le ou les pots d'échappement (« silencieux ») ont été modifiés de telle manière qu'ils produisent un bruit excessif et déraisonnable.
 - 14.4.4 Un seul véhicule en bon état de fonctionnement peut être stationné dans un espace de stationnement. Toutefois, il est permis d'y garer deux motocyclettes simultanément si l'espace et la taille des motocyclettes le permettent, pour autant que cela ne nuise pas à la circulation ou à l'accès à un autre espace de stationnement et à la libre circulation.
 - 14.4.5 Aucun véhicule ou motocyclette ne peut circuler ailleurs que dans les voies de circulation et les espaces de stationnement. La circulation dans les voies de circulation doit se faire de façon sécuritaire, conformément aux directives qu'établit ou qu'affiche le conseil d'administration.

- 14.4.6 Tout véhicule ou motocyclette doit être stationné de façon à ne pas nuire à la circulation ou à l'accès à un autre espace de stationnement et à la libre circulation dans les voies de circulation. Ainsi, tout véhicule ou motocyclette doit être stationné à l'intérieur des limites peinturées sur le sol, de manière à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, locataires ou occupants.
- 14.4.7 Aucun véhicule ou motocyclette ne doit obstruer la circulation ou l'accès aux parties communes ou aux parties communes à usage restreint.
- 14.4.8 Il est interdit d'empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à l'entretien de l'Immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites d'un espace de stationnement dont un copropriétaire a la jouissance exclusive, ou que loue ou occupe un locataire ou un occupant de l'Immeuble.
- 14.4.9 Chaque copropriétaire, locataire ou occupant est responsable envers les autres copropriétaires, locataires et occupants des dommages causés par l'utilisation de son espace de stationnement, que ces dommages aient été causés par sa faute ou sa négligence, ou par celle des personnes qui font partie de sa maison. Il est notamment responsable des troubles de voisinage que peut occasionner le système d'alarme sonore de son véhicule.
- 14.4.10 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant ne doit utiliser ou permettre que soit utilisé ou entreposé sur un espace de stationnement des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, propane, etc.) autres que ceux que contient son véhicule dans ses réservoirs internes, ou des matières explosives ou dangereuses, ou toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances.
- 14.4.11 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé dans les espaces de stationnement extérieurs. Les copropriétaires, locataires ou occupants qui possèdent un animal peuvent circuler avec lui lorsqu'ils sortent ou entrent de leur appartement et du local commercial, mais les animaux doivent être accompagnés en tout temps et tenus en laisse ou dans les bras de leur propriétaire, ou transportés dans une cage ou une poussette à chien. Il est entendu qu'aucun animal ne doit être laissé sans surveillance dans les espaces de stationnement extérieurs ni ne doit s'y comporter de manière nuisible.
- 14.4.12 Les copropriétaires, locataires et occupants ne peuvent effectuer aucune réparation ou autre opération similaire à leurs véhicules dans les espaces de stationnement extérieurs, ou dans les parties communes.
- 14.4.13 Il est interdit de procéder au lavage d'un véhicule dans un espace de stationnement extérieur.
- 14.5 Règlements concernant la location d'un appartement d'un local commercial situé dans les bâtiments érigés sur les parties privatives
 - 14.5.1 Conformément à la Loi, l'ensemble du Règlement de l'Immeuble de la copropriété ainsi que les modifications qui lui sont apportées sont opposables aux locataires et aux occupants d'un appartement (ci-après, dans le présent paragraphe 14.5, un « appartement », pour fins d'allégement) ou d'un local commercial (ci-après, dans le présent paragraphe 14.5, un « local », pour fins d'allégement) situé dans les bâtiments érigés sur les parties privatives, et ce, dès qu'un exemplaire leur en est remis par le copropriétaire-locateur ou par le conseil d'administration du syndicat.
 - 14.5.2 Les stipulations du présent paragraphe 14.5 s'appliquent à tous les tiers occupant un appartement ou un local, à quelque titre que ce soit.
 - 14.5.3 Les locataires résidentiels et les occupants d'un appartement sont tenus de respecter la destination résidentielle des parties privatives telle qu'établie aux présentes, notamment quant au fait que les appartements peuvent, sans qu'il soit contrevenu à leur destination résidentielle et sous réserve de la Loi, être affectés accessoirement, et sans cesser d'être occupés de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation (notamment toute situation de télétravail) pourvu : a) que cet exercice ne donne lieu que de façon occasionnelle à la visite de clients; b) qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue de personnes, la livraison

fréquente de biens, ou des bruits et des odeurs pouvant incommoder les autres locataires et occupants de l'Immeuble.

- 14.5.4 Les locataires commerciaux et autres occupants d'un local sont tenus de respecter la destination commerciale des parties privatives telle qu'établie aux présentes, notamment quant au fait qu'un local est destiné à tout usage commercial que permet la Loi, notamment la réglementation municipale applicable.
- 14.5.5 Les locataires résidentiels, les locataires commerciaux et les occupants d'un appartement ou d'un local sont tenus de respecter la destination des parties communes à usage restreint étant les espaces de stationnement extérieurs, notamment quant au fait que, pour des considérations de sécurité et de gestion de l'Immeuble, les espaces de stationnement extérieurs ne peuvent être loués qu'au syndicat (sans qu'il ne lui en résulte d'obligation à cet égard) ou qu'à un copropriétaire d'une fraction de la présente copropriété ou qu'aux locataires et occupants d'un appartement ou d'un local commercial situé dans un bâtiment érigé sur l'une ou l'autre des parties privatives du projet.
- 14.5.6 Les locataires résidentiels, les locataires commerciaux et les occupants d'un appartement ou d'un local doivent également respecter que le fait que les espaces de stationnement extérieurs sont destinés à garer un seul véhicule en bon état de fonctionnement, sous réserve de la possibilité d'y garer simultanément deux motocyclettes en bon état de fonctionnement, si l'espace et la taille des motocyclettes le permettent.
- 14.5.7 Les locataires résidentiels, les locataires commerciaux et les occupants d'un appartement ou d'un local doivent respecter le Règlement de l'Immeuble.
- 14.5.8 Les locataires et les copropriétaires-locateurs sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires, locataires et occupants, du respect du Règlement de l'Immeuble.
- 14.5.9 Les locataires résidentiels sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires.
- 14.5.10 Les locataires commerciaux sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), ou tout autre montant plus élevé que peut déterminer le copropriétaire-locateur, en tenant compte des circonstances de la location concernée.
- 14.5.11 Conformément aux dispositions de la Loi et de la déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'un appartement ou d'un local lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre locataire ou occupant de l'Immeuble. Il peut, pour les mêmes motifs, et après avoir avisé le locataire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'un appartement ou d'un local.

15. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ : CONSEIL D'ADMINISTRATION, ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ET GÉRANT

15.1 Composition du conseil d'administration

- 15.1.1 À compter de l'inscription de la déclaration de copropriété, le conseil d'administration est formé d'un seul membre, étant l'administrateur provisoire, désigné à cette fonction jusqu'à ce que survienne l'un des deux événements suivants :
 - 15.1.1.1 l'expiration de la troisième année à compter de la date de publication des présentes;
 - 15.1.1.2 le Déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

- 15.1.2 L'administrateur provisoire occupe sa charge jusqu'à la date où sont nommés les administrateurs du premier conseil d'administration. Conformément à l'article 1104 du C.c.Q., il doit convoquer une assemblée de copropriétaires (dite de « transition »), au plus tard dans les 90 jours suivant le premier des événements ci-devant à survenir. Les administrateurs du premier conseil d'administration désignés conformément à ce qui suit y acceptent alors formellement leur charge.
- 15.1.3 **Valérie Rainville** ou, en cas d'incapacité de cette dernière, toute personne que désigne le Déclarant au moyen de résolutions de son conseil d'administration, occupe la fonction d'administrateur provisoire.
- 15.1.4 À compter de la fin du mandat de l'administrateur provisoire, le conseil d'administration se compose soit de un seul administrateur si les deux fractions du projet appartiennent à la même personne ou à des sociétés liées, cet administrateur étant désigné par le propriétaire unique des deux fractions ou par les sociétés liées. Dans l'éventualité où les deux fractions du projet appartiennent à des personnes distinctes, n'ayant aucun lien entre elles, le conseil d'administration se compose alors de trois administrateurs, désignés comme suit :
- 15.1.4.1 Chacun des propriétaires d'une fraction de la copropriété désigne un administrateur;
- 15.1.4.2 Les copropriétaires désignent d'un commun accord le troisième administrateur.
- 15.1.5 Les administrateurs désignés acceptent leur charge expressément, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. À l'exception de l'administrateur provisoire, les administrateurs sont désignés pour une période d'un an. À l'expiration de ce délai, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine désignation ou élection.
- 15.1.6 La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne physique. Un administrateur doit obligatoirement être un copropriétaire d'une fraction du projet, ou un employé, un actionnaire, un dirigeant ou un administrateur d'une personne morale (ou un employé, un associé ou un administrateur d'une société de personnes) qui est copropriétaire d'une fraction du projet. Toutefois, il n'est pas nécessaire de résider dans la copropriété pour être administrateur.
- 15.1.7 Sont inhabiles à devenir ou à demeurer administrateurs :
- 15.1.7.1 un mineur, un majeur assisté, un majeur en tutelle, une personne inapte et celle à l'égard de laquelle a été homologué un mandat en cas d'incapacité;
- 15.1.7.2 une personne morale, même par l'intermédiaire d'un représentant;
- 15.1.7.3 un failli non libéré;
- 15.1.7.4 à moins d'avoir obtenu la suspension de son casier judiciaire, une personne ayant fait l'objet d'un jugement final la reconnaissant coupable d'une infraction criminelle relativement à la gestion, à l'utilisation ou au détournement de biens ou de sommes d'argent;
- 15.1.7.5 une personne ayant fait l'objet d'une condamnation personnelle, pénale ou criminelle, à l'égard d'actes accomplis dans l'administration ou la gestion d'un syndicat de copropriété;
- 15.1.7.6 une personne à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction;
- 15.1.7.7 un copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes – cette inhabilité cesse dès que le copropriétaire concerné acquitte la totalité des charges communes qu'il doit, incluant les intérêts, et il peut alors être de nouveau élu ou désigné comme administrateur – pour les fins d'interprétation des présentes, lorsqu'un administrateur est un employé, un actionnaire, un dirigeant ou un administrateur d'une personne morale qui est copropriétaire, ou un employé, un associé ou un administrateur d'une société de personnes qui

est copropriétaire, et que cette personne morale ou cette société de personnes n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois, tel administrateur est alors inhabile à demeurer administrateur, tant que la personne morale ou la société de personnes n'a pas acquitté la totalité des charges communes qu'elle doit, incluant les intérêts;

- 15.1.7.8 une personne ayant fait l'objet d'une ordonnance d'outrage au tribunal ou d'une ordonnance de vente de sa fraction dans une copropriété en vertu de l'article 1080 du C.c.Q.;
- 15.1.7.9 le gérant de la copropriété, ainsi que tout employé sous son autorité;
- 15.1.7.10 un administrateur ayant fait défaut de déposer auprès du syndicat, dans le délai requis, la déclaration d'intérêts prévue au sous-paragraphe 9.3.3;
- 15.1.7.11 un administrateur ayant été absent, sans raison valable, à plus de trois réunions consécutives du conseil d'administration depuis sa nomination.
- 15.1.8 Les actes qu'accomplit un administrateur dans l'ignorance d'une cause qui le rend inhabile ne peuvent être remis en question pour cette raison.
- 15.1.9 Le conseil d'administration, lorsqu'il se compose de plus d'un administrateur, désigne parmi ses membres un président, un vice-président et un secrétaire et tout autre officier qu'il juge approprié, et en informe les copropriétaires par tout moyen approprié.
- 15.1.10 Les administrateurs occupent leur charge jusqu'à la nomination de leurs successeurs et peuvent être redésignés à ce poste conformément à ce qui est stipulé aux présentes. Ils peuvent démissionner au moyen d'un avis écrit, transmis au président ou au secrétaire du conseil d'administration, lequel est déposé aux registres de la copropriété. L'avis de démission devient effectif 30 jours après sa remise au président ou au secrétaire du conseil d'administration tel que susdit; pendant cette période, la personne concernée demeure administrateur et doit en conséquence participer aux affaires du conseil d'administration et du syndicat. Si, pendant la susdite période de 30 jours, le successeur de l'administrateur démissionnaire est désigné conformément aux présentes et qu'il commence à exercer sa fonction d'administrateur, l'administrateur démissionnaire peut cesser d'agir sans attendre l'expiration du délai de 30 jours.
- 15.1.11 Les vacances au sein du conseil d'administration sont comblées par la nomination d'un nouvel administrateur par le ou les copropriétaires qui est/sont habilité(s) à le désigner conformément à ce qui est stipulé ci-devant au sous-paragraphe 15.1.4.
- 15.1.12 Un administrateur peut être destitué de sa charge par l'assemblée des copropriétaires pour un motif sérieux, au moyen d'un vote pris à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Son remplaçant est alors désigné conformément aux présentes.

15.2 Modalités de la charge des administrateurs

- 15.2.1 La rémunération des administrateurs ainsi que les autres conditions financières et les avantages rattachés à leur charge sont déterminés par l'assemblée des copropriétaires.
- 15.2.2 Dans la mesure du possible, les administrateurs doivent :
 - 15.2.2.1 participer à toutes les réunions du conseil d'administration, à moins d'avoir un empêchement valable et, dans ce cas, prévenir le président du conseil ou un autre membre du conseil de leur absence anticipée;
 - 15.2.2.2 se familiariser dès leur nomination avec les affaires du syndicat, notamment en prenant connaissance des procès-verbaux du conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires, des états financiers du syndicat, des contrats liant le syndicat, des procédures judiciaires

auxquelles le syndicat est partie et de tout document concernant l'état de l'Immeuble;

- 15.2.2.3 se préparer adéquatement à toute réunion du conseil d'administration, notamment en prenant préalablement connaissance de la documentation qui leur est fournie aux fins de ces réunions;
- 15.2.2.4 maintenir une conduite courtoise, respectueuse et réservée lors des réunions du conseil d'administration et, à l'extérieur de ces réunions, dans leurs rapports avec le gérant, les employés ou contractants du syndicat, et les copropriétaires, les locataires et occupants;
- 15.2.2.5 collaborer avec les autres administrateurs afin d'assurer l'efficacité et la sérénité des réunions du conseil d'administration;
- 15.2.2.6 respecter les décisions du conseil d'administration, même s'ils ont exprimé leur dissidence ou qu'ils n'ont pas participé à la prise de décision;
- 15.2.2.7 ne pas utiliser à des fins personnelles les biens du syndicat ou les informations le concernant, sauf dans la mesure prévue à la déclaration de copropriété;
- 15.2.2.8 ne pas utiliser à des fins personnelles, et aux frais du syndicat, les services des employés du syndicat ni ceux des prestataires de service du syndicat;
- 15.2.2.9 ne pas chercher à profiter d'avantages particuliers auxquels les copropriétaires n'ont pas droit;
- 15.2.2.10 exécuter avec diligence et mener à bien toute affaire que leur confie le conseil d'administration;
- 15.2.2.11 s'assurer que les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration reflètent véritablement et complètement les décisions qu'a prises le conseil d'administration;
- 15.2.2.12 respecter la confidentialité de toutes les délibérations du conseil d'administration;
- 15.2.2.13 porter à la connaissance du conseil d'administration toute demande qui leur est faite par un copropriétaire et qui relève de la compétence du conseil, sans prendre seuls de décision à cet égard;
- 15.2.2.14 référer aux procès-verbaux du conseil d'administration tout copropriétaire qui demande des explications à propos des décisions qu'a prises le conseil d'administration;
- 15.2.2.15 ne pas profiter de leur position pour requérir ou obtenir, à propos des copropriétaires, locataires et occupants, des informations de nature privée qui ne sont pas utiles à l'exercice de leurs fonctions;
- 15.2.2.16 ne pas profiter de leur position pour intervenir sans raison valable dans les affaires privées des copropriétaires, locataires et occupants;
- 15.2.2.17 ne pas divulguer, à propos des copropriétaires, locataires ou occupants, des informations de nature privée dont ils ont pris connaissance dans l'exercice de leurs fonctions, sauf dans la mesure où ils sont tenus de divulguer de telles informations;
- 15.2.2.18 respecter les règles régissant les relations entre le gérant et le conseil d'administration, ainsi que le contrat liant le syndicat au gérant;
- 15.2.2.19 lorsque nécessaire, se rendre raisonnablement disponible auprès des professionnels (avocats, notaires, comptables, etc.) dont le syndicat retient les services.

15.3 Réunions du conseil d'administration

- 15.3.1 Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat. Les réunions peuvent avoir lieu en tout endroit convenable à cette fin.
- 15.3.2 Les réunions du conseil d'administration peuvent également se tenir, en tout ou en partie, par tout moyen de télécommunication permettant un échange direct et instantané entre les administrateurs, pour autant que le moyen retenu permette de préserver le caractère secret du vote lorsqu'un tel vote est demandé, mais également permette l'enregistrement des résultats d'un vote, c'est-à-dire de recueillir les votes de façon qu'ils puissent être vérifiés subséquemment.
- 15.3.3 Le président ou le secrétaire du conseil d'administration convoque les réunions du conseil par avis écrit donné au moins 72 heures avant le moment prévu pour telles réunions et transmis par la poste, de main en main ou par tout mode électronique que prévoit la déclaration de copropriété ou auquel un administrateur a consenti. En cas d'urgence, ce délai est réduit à 12 heures. Les administrateurs peuvent renoncer à l'avis ou au délai de convocation; leur présence à la réunion, sans qu'ils n'en demandent l'ajournement pour ce motif, équivaut à renonciation.
- 15.3.4 À compter du moment où cesse le mandat de l'administrateur provisoire, et dans l'éventualité où le conseil d'administration se compose de plus d'un administrateur, le quorum aux réunions du conseil d'administration est de la majorité de ses membres et doit être maintenu pendant toute la réunion.
- 15.3.5 Peuvent seuls assister aux réunions du conseil d'administration les administrateurs et les personnes que le conseil y admet. Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration ou généralement déléguer ses pouvoirs à un mandataire au moyen d'une procuration, y incluant son droit de vote sur tout sujet relevant des pouvoirs du conseil d'administration.
- 15.3.6 À compter du moment où cesse le mandat de l'administrateur provisoire, et dans l'éventualité où le conseil d'administration se compose de plus d'un administrateur, les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des administrateurs, chacun d'eux disposant d'un vote. Leur vote est pris à main levée, à moins que l'un d'eux ne demande un vote secret; en ce cas, le président du conseil en détermine les modalités.
- 15.3.7 Lorsque le conseil d'administration discute d'une question dans laquelle l'un de ses membres a, directement ou indirectement, un intérêt pécuniaire ou autre, ce dernier doit divulguer la nature générale de cet intérêt avant le début des délibérations sur cette question et s'abstenir de participer à celles-ci et de voter ou de tenter d'influencer le vote sur cette question. Il doit aussi quitter la séance après avoir divulgué la nature générale de son intérêt, pendant toute la durée des délibérations et du vote sur la question.
- 15.3.8 Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées au moyen de procès-verbaux, qui doivent être versés aux registres de la copropriété. Les procès-verbaux sont rédigés en français, et le conseil d'administration peut, à sa discrétion, les faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent.
- 15.3.9 Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires, dans les 30 jours à compter de la date où s'est tenue l'une de ses réunions, les extraits pertinents du procès-verbal de telle réunion qui constatent une décision qu'a prise le conseil d'administration dans le cadre de telle réunion. Il n'a pas l'obligation de transmettre en entier le procès-verbal certifié, ou les extraits qui constatent les échanges intervenus avant que ne soit prise une décision.
- 15.3.10 Les résolutions écrites signées par tous les administrateurs, qu'elles soient ou non unanimes, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil et doivent être déposées aux registres de la copropriété. Les résolutions écrites sont rédigées en français, et le conseil d'administration peut, à sa discrétion, les faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent. Le conseil d'administration doit transmettre toutes telles résolutions écrites aux copropriétaires, dans les 30 jours à compter de la date où elles ont été signées.

15.4 Convocation des assemblées des copropriétaires

- 15.4.1 L'assemblée des copropriétaires peut être convoquée en tout temps. Elle doit être tenue au moins une fois par année, dans les 120 jours de la fin de l'exercice financier du syndicat.
- 15.4.2 L'assemblée des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration. Elle peut aussi être convoquée par des copropriétaires détenant au moins 10% des droits de vote si, après avoir fait une demande écrite en ce sens au conseil d'administration spécifiant l'objet de l'assemblée projetée, le conseil d'administration refuse ou néglige de la convoquer dans un délai de 21 jours de la réception de cette demande.
- 15.4.3 L'assemblée des copropriétaires est convoquée au moyen d'un avis écrit, transmis à chacun des copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires habilités à voter et dont le nom est inscrit aux registres de la copropriété, sans que cependant l'absence de convocation envoyée aux créanciers hypothécaires n'affecte la validité de l'assemblée. Lorsqu'une fraction est détenue en indivision, l'avis de convocation doit être donné à chaque indivisaire. Si l'assemblée n'est pas convoquée par le conseil d'administration, cet avis doit aussi être transmis à tout administrateur qui n'est pas un copropriétaire.
- 15.4.4 L'avis transmis à une personne apparaissant aux registres de la copropriété comme propriétaire d'une fraction ne peut être contesté par le nouvel acquéreur de cette fraction si, au moment de la transmission de l'avis, le conseil d'administration n'avait pas été informé par écrit du nom et des coordonnées du nouveau propriétaire.
- 15.4.5 Un copropriétaire peut désigner, au moyen d'un écrit transmis au conseil d'administration, le nom et les coordonnées d'un représentant à qui doivent être transmis les avis de convocation qui lui sont destinés. Dans ce cas, l'avis de convocation est valablement donné s'il est transmis à ce représentant, tant et aussi longtemps que le conseil d'administration ne reçoit pas de révocation écrite de la part du copropriétaire.
- 15.4.6 L'avis de convocation d'une assemblée des copropriétaires est transmis conformément à ce que prévoit le paragraphe 13.7.
- 15.4.7 L'avis de convocation est transmis au moins 10 jours, mais pas plus de 45 jours, avant la date prévue pour la tenue de l'assemblée. En cas d'urgence, il peut être transmis au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée.
- 15.4.8 L'avis indique la date, l'heure et l'emplacement où l'assemblée doit avoir lieu. Il contient un ordre du jour précisant les questions qui seront soumises à l'assemblée et est accompagné de tous les documents pertinents. L'avis de convocation de l'assemblée annuelle doit être accompagné des documents suivants :
 - 15.4.8.1 le bilan, l'état des résultats de l'exercice financier écoulé et l'état des dettes et créances;
 - 15.4.8.2 le budget prévisionnel;
 - 15.4.8.3 tout projet de modification à la déclaration de copropriété, le cas échéant;
 - 15.4.8.4 une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
 - 15.4.8.5 le texte de tout projet de résolution ou de règlement soumis à l'assemblée.
- 15.4.9 L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention. L'absence d'une telle mention n'a pas pour effet de faire cesser cette suspension.
- 15.4.10 Les copropriétaires et les créanciers hypothécaires peuvent renoncer au délai de convocation d'une assemblée ou à l'avis de convocation. Leur présence à l'assemblée, sans qu'ils n'en demandent l'ajournement pour ce motif, équivaut à renonciation.

- 15.4.11 Le cas échéant, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions qu'un copropriétaire lui demande, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée.
- 15.4.12 Les frais de convocation de l'assemblée des copropriétaires sont à la charge du syndicat et font partie des charges communes. Lorsque la convocation émane de copropriétaires, le syndicat leur rembourse les frais de convocation, à moins que l'assemblée n'en décide autrement.
- 15.4.13 L'avis de convocation à une assemblée de copropriétaires et tous les documents qui l'accompagnent sont rédigés en français. Le conseil d'administration peut, à sa discrétion, les faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent.

15.5 Déroulement des assemblées

- 15.5.1 L'assemblée des copropriétaires se tient dans l'Immeuble, ou à tout autre endroit situé dans la ville où se trouve l'Immeuble, que détermine le conseil d'administration et qui permet à l'assemblée de mener ses délibérations avec efficacité et discrétion.
- 15.5.2 Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée en donnant une procuration écrite à cette fin. Le représentant d'un copropriétaire peut participer à l'assemblée si la procuration qui le désigne est remise au président d'assemblée avant le début de l'assemblée.
- 15.5.3 Le copropriétaire indivis d'une fraction absent à l'assemblée est présumé, par l'effet de la Loi, avoir donné mandat de le représenter à celui ou ceux de ses co-indivisaires qui y sont présents, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.
- 15.5.4 En complément au sous-paragraphe 15.5.2, lorsqu'un copropriétaire est une personne morale ou une société de personnes, il est déterminé que toute personne physique qui est désignée au Registre des entreprises du Québec comme administratrice ou associée de telle personne morale ou société de personnes, et qui se présente à l'assemblée des copropriétaires, est présumée agir à titre de mandataire de telle personne morale ou société de personnes, sans qu'il soit nécessaire qu'elle produise une résolution du conseil d'administration ou des associés la désignant pour agir à ce titre lors d'une telle assemblée. Il en va de même, en faisant les adaptations nécessaires, pour le commandité d'une société en commandite ou pour le fiduciaire d'une fiducie immatriculée au susdit registre.
- 15.5.5 La présence des copropriétaires est notée par le secrétaire d'assemblée sur une feuille de présence identifiant leur fraction, le nombre de voix qu'ils détiennent et, le cas échéant, le nom de la personne qui les représente à l'assemblée. Cette feuille de présence est signée par le copropriétaire ou son représentant et versée aux registres de la copropriété.
- 15.5.6 Seuls les copropriétaires, leurs représentants et les administrateurs ont le droit d'assister aux assemblées des copropriétaires. L'assemblée des copropriétaires peut aussi autoriser toute autre personne à assister à l'assemblée ou à y prendre la parole. À moins que l'assemblée n'en décide autrement, le gérant peut également être présent à l'assemblée.
- 15.5.7 L'assemblée désigne un président d'assemblée, un vice-président et un secrétaire et toute autre personne exerçant des fonctions particulières aux fins des assemblées des copropriétaires. Ces personnes occupent leur fonction jusqu'à ce que l'assemblée désigne ou élise leur remplaçant ou qu'elles ne démissionnent de cette fonction.
- 15.5.8 Le président d'assemblée doit présider toutes les assemblées des copropriétaires et peut certifier conformes les procès-verbaux et extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires. Au cours d'une assemblée, les fonctions du président d'assemblée sont les suivantes :
 - 15.5.8.1 Il dirige les délibérations avec impartialité.
 - 15.5.8.2 Il veille au maintien de l'ordre et du décorum.

- 15.5.8.3 Il peut lever la séance ou la suspendre pour un temps déterminé en cas de désordre grave.
- 15.5.8.4 Il suit les sujets à l'ordre du jour, les soumet au vote s'il y a lieu et annonce les résultats du scrutin.
- 15.5.8.5 Il peut limiter le temps d'intervention d'un copropriétaire ou de son mandataire, et il peut également lui retirer la parole si son intervention n'est pas pertinente eu égard au sujet en discussion, s'il s'écarte du sujet en discussion ou si son comportement ou le langage qu'il utilise nuit au bon déroulement de l'assemblée.
- 15.5.8.6 Il peut demander l'expulsion de l'assemblée d'un copropriétaire ou mandataire qui a été rappelé à l'ordre deux fois.
- 15.5.8.7 Il clôture l'assemblée lorsque tous les points à l'ordre du jour ont été épuisés.
- 15.5.9 Le vice-président remplace le président si celui-ci doit quitter prématurément l'assemblée ou s'il lui est impossible de s'y présenter, et assume alors le rôle du président pendant l'assemblée.
- 15.5.10 Le secrétaire d'assemblée doit assister à toutes les assemblées des copropriétaires; il doit également rédiger les procès-verbaux de ces assemblées. Il peut de plus certifier conformes les procès-verbaux et les extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires.
- 15.5.11 Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Si le quorum n'est pas atteint dans les 30 minutes suivant l'heure à laquelle l'assemblée a été convoquée, l'assemblée est ajournée à une autre date, que détermine le conseil d'administration. Ce dernier transmet aux copropriétaires un avis écrit de la date à laquelle l'assemblée a été ajournée, et ce, dans les 15 jours qui suivent la date de l'assemblée où le quorum n'a pu être atteint, ledit avis devant être transmis conformément à ce que prévoient les sous-paragraphe 15.4.6 et 15.4.7. Le quorum à l'assemblée ainsi ajournée est constitué par les trois quarts des membres présents ou représentés. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 du C.c.Q. ne peuvent être prises à une assemblée ainsi ajournée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- 15.5.12 L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire ou un autre participant ayant le droit de vote le réclame, ou si le président de l'assemblée constate de lui-même qu'il n'y a plus quorum. Les stipulations du sous-paragraphe 15.5.11 s'appliquent, en faisant les adaptations nécessaires, pour la convocation et la tenue de l'assemblée ainsi ajournée.
- 15.5.13 À l'assemblée, les échanges, délibérations et discussions s'effectuent en français. Tout copropriétaire qui ne comprend pas ou ne parle pas le français peut s'y exprimer dans sa langue maternelle mais doit prendre toutes les mesures appropriées pour que ses propos puissent être compris par les autres copropriétaires, notamment en se faisant accompagner par un interprète, à ses frais; ce dernier n'est autorisé à prendre la parole que pour relayer les questions, propos et commentaires du copropriétaire qui retient ses services. Le conseil d'administration n'a en aucun cas l'obligation de retenir les services d'un interprète pour un tel copropriétaire, et le président d'assemblée n'a en aucun cas l'obligation de traduire les propos d'un copropriétaire qui, ne comprenant pas ou ne parlant pas le français, a omis de retenir les services d'un interprète pour les fins de l'assemblée.
- 15.5.14 L'assemblée ne peut délibérer et prendre des décisions sur des sujets autres que ceux énoncés à l'ordre du jour, ou qui ont été régulièrement inscrits à la demande d'un copropriétaire, à moins que tous les copropriétaires ne soient présents ou représentés à l'assemblée et qu'ils y consentent à l'unanimité. Lors de l'assemblée annuelle, les copropriétaires peuvent soulever toute question présentant un intérêt pour le syndicat ou les copropriétaires, sans qu'une décision ne soit prise à ce sujet.
- 15.5.15 Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau reproduit au paragraphe 8.5,

à moins que son nombre de voix ne soit réduit par l'effet de la Loi. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

- 15.5.16 Le copropriétaire qui, au moment de l'assemblée, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois est privé de son droit de vote, mais peut assister à l'assemblée et y prendre la parole. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée, en acquittant la totalité des charges communes qu'il doit, incluant les intérêts, et ce, au moyen d'une traite bancaire ou d'argent comptant qu'il remet au président de l'assemblée, ou d'un transfert de fonds électronique (virement *interac*) qu'il effectue en faveur du syndicat avant le début de l'assemblée et que constate le président de l'assemblée.
- 15.5.17 Le vote est pris à main levée ou par tout autre mode permettant de comptabiliser le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire. Sur demande d'un copropriétaire, le vote est pris au scrutin secret. Le président d'assemblée détermine les modalités du déroulement du vote de manière à permettre aux copropriétaires de voter en toute liberté.
- 15.5.18 Les délibérations et les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont constatées au moyen d'un procès-verbal, qui est versé aux registres de la copropriété. Le procès-verbal est rédigé en français, et le conseil d'administration peut, à sa discrétion, le faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent.
- 15.5.19 Le procès-verbal est rédigé par le secrétaire de l'assemblée et signé par ce dernier et le président de l'assemblée. Il indique notamment la date et le lieu où l'assemblée a été tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents ou représentés, ainsi que les décisions prises à l'égard de chacun des sujets discutés, en suivant l'ordre du jour et en indiquant le nom de la personne ayant fait une proposition et le résultat du vote. Il peut aussi contenir un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. La feuille des présences est annexée au procès-verbal et conservée avec lui.
- 15.5.20 Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal certifié de toute assemblée, et ce, dans les 30 jours à compter de la date où s'est tenue toute telle assemblée.
- 15.5.21 Les résolutions écrites que signent les copropriétaires, qu'elles soient ou non unanimes, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires et doivent être déposées aux registres de la copropriété. Les résolutions écrites sont rédigées en français, et le conseil d'administration peut, à sa discrétion, les faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent. Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires toute telle résolution écrite, et ce, dans les 30 jours à compter de la date où est adoptée une telle résolution.
- 15.5.22 Sous réserve de leur droit d'en demander l'annulation pour les motifs et dans les délais prévus par la Loi, les décisions de l'assemblée des copropriétaires lient tous les copropriétaires, y incluant ceux qui n'étaient pas présents lors d'une assemblée ou ceux qui ont voté à l'encontre d'une décision valablement adoptée par l'assemblée.

15.6 Assemblée virtuelle des copropriétaires

- 15.6.1 Nonobstant ce qui précède, les assemblées des copropriétaires peuvent également se tenir, en tout ou en partie, par tout moyen de télécommunication permettant un échange direct et instantané entre les copropriétaires, et que détermine le conseil d'administration.
- 15.6.2 Le copropriétaire qui participe par téléphone ou visioconférence à une assemblée tenue, en tout ou en partie, de manière virtuelle est réputé y avoir assisté.
- 15.6.3 Une assemblée entièrement tenue de manière virtuelle est réputée avoir eu lieu dans l'un des bâtiments de la copropriété.
- 15.6.4 Lorsque le conseil d'administration détermine que l'assemblée des copropriétaires se tient par visioconférence, l'avis de convocation doit être accompagné des instructions permettant d'accéder à ladite visioconférence. Le conseil d'administration doit s'assurer que la plateforme numérique qu'il désire utiliser à cette fin est sécuritaire et fiable. Ainsi, le conseil d'administration doit s'assurer que la plateforme qu'il

désire utiliser permet de protéger les données personnelles des copropriétaires, qu'elle permet de les identifier, de vérifier à distance les procurations et l'identité des mandataires, de prendre les présences de manière sécurisée, de calculer le quorum, d'enregistrer les résultats d'un vote, c'est-à-dire de les recueillir de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquent, de préserver le caractère secret du vote lorsqu'un tel vote est demandé, et qu'elle permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée peu importe le moyen par lequel ces derniers se connectent à la plateforme, et finalement qu'elle permet d'assurer des échanges fluides entre les officiers d'assemblée, les administrateurs, les copropriétaires et les divers intervenants qui participent à l'assemblée.

- 15.6.5 Le président d'une assemblée qui se tient, en tout ou en partie, de manière virtuelle doit, dès le début de l'assemblée, présenter un protocole pour la tenue de l'assemblée. Tel protocole doit prévoir, entre autres choses, de quelle manière les copropriétaires, et autres participants qui y assistent par un moyen de télécommunication peuvent y prendre la parole, et de quelle manière se déroulent le vote sur les questions qui le nécessitent.
- 15.6.6 Le président d'une assemblée qui se tient, en tout ou en partie, de manière virtuelle doit maîtriser les outils technologiques utilisés dans ce contexte pour être en mesure d'exercer adéquatement ses fonctions. Le vice-président ou le secrétaire de telle assemblée assiste le président dans l'utilisation desdits outils. Le vice-président de telle assemblée remplace le président si ce dernier assiste à l'assemblée par un moyen de télécommunication et qu'il s'absente momentanément, notamment en raison d'une mauvaise connexion ou d'une déconnexion. Le président reprend ses fonctions dès qu'il rejoint l'assemblée. Si le secrétaire s'absente momentanément de l'assemblée en raison d'une mauvaise connexion ou d'une déconnexion, le président peut, à sa discrétion, attendre que le secrétaire se reconnecte ou demander au vice-président de remplacer le secrétaire jusqu'à ce que ce dernier se reconnecte.
- 15.6.7 Avant la tenue d'une assemblée se déroulant, en tout ou en partie de manière virtuelle, et si aucun officier d'assemblée n'a été préalablement désigné ou élu lors d'une assemblée précédente conformément au sous-paragraphe 15.5.7, le conseil d'administration désigne un président, un vice-président et un secrétaire d'assemblée, étant donné que ces officiers doivent être connus d'avance dans l'intérêt du bon déroulement de ladite assemblée, et afin d'organiser celle-ci adéquatement au moyen des outils technologiques disponibles.
- 15.6.8 Dans le cadre d'une assemblée virtuelle, le vote peut, en tout ou en partie, se prendre au moyen de tout procédé électronique permettant notamment de préserver le caractère secret du vote lorsqu'un tel vote est demandé. Le procédé retenu doit également permettre l'expression des votes en temps réel dans le respect des droits de chacun et l'utilisation des procurations, et permettre la tenue de votes à plusieurs tours en ce qui concerne l'élection des administrateurs (si requis), le calcul du vote en fonction des majorités prévues par la Loi, tout comme il doit permettre l'enregistrement des résultats d'un vote, c'est-à-dire qu'il doit permettre de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquent.
- 15.6.9 Le quorum doit être constaté au moment du vote se tenant par un tel procédé électronique, et le procédé retenu doit permettre de déterminer que le quorum est maintenu pendant la durée du vote. Le copropriétaire dont le vote ne peut être comptabilisé, notamment en raison d'une mauvaise connexion ou d'une déconnexion, est réputé être absent de l'assemblée au moment du vote. La mauvaise connexion ou la déconnexion d'un copropriétaire n'invalide en aucun cas le vote pris en son absence, à moins que la mauvaise connexion ou déconnexion dudit copropriétaire ait eu pour conséquence d'entraîner la perte du quorum.
- 15.6.10 Le président de l'assemblée, à sa discrétion, peut choisir de recommencer un vote, dans les cas qui l'exigent.
- 15.6.11 Les dispositions de la présente section s'appliquent spécifiquement aux assemblées des copropriétaires tenues, en tout ou en partie, de manière virtuelle. Les dispositions des paragraphes 15.4 et 15.5 s'appliquent également à une assemblée tenue, en tout ou en partie, de manière virtuelle, en faisant les adaptations nécessaires.

15.7 Gérant de la copropriété

- 15.7.1 Le conseil d'administration peut confier l'administration courante du syndicat à un gérant.
- 15.7.2 Le conseil d'administration détermine les modalités de l'entente entre le syndicat et le gérant, notamment en ce qui a trait à sa rémunération. Cette entente doit prévoir l'obligation, pour le gérant, de détenir une assurance de responsabilité à l'égard des services qu'il fournit au syndicat et d'en remettre une copie au syndicat.
- 15.7.3 L'entente, ou le contrat, entre le gérant et le syndicat **doit impérativement contenir** des stipulations qui ont trait aux sujets qui suivent, et il relève de la responsabilité du conseil d'administration de les inclure dans ladite entente, ou le contrat, entre le gérant et le syndicat :
 - 15.7.3.1 L'obligation, pour le gérant, de divulguer par écrit au conseil d'administration, dans les 30 jours de la conclusion du contrat, tout intérêt qu'il possède, directement ou indirectement, dans des personnes morales, des sociétés et des entreprises qui sont en rapport avec le syndicat, ou qui pourraient le devenir;
 - 15.7.3.2 L'obligation, pour le gérant, d'aviser sans délai le conseil d'administration de toute situation qui le met en conflit entre son intérêt personnel et l'intérêt du syndicat;
 - 15.7.3.3 L'obligation, pour le gérant, d'informer sans délai le conseil d'administration de tout avantage ou bénéfice, de quelque nature qu'il soit, qui lui est proposé, offert ou remis par un fournisseur du syndicat ou une entité proposant des services au syndicat, ainsi que de tout avantage ou bénéfice proposés, offerts ou remis à son conjoint ou à sa conjointe, ou à une personne qui fait partie de sa maison.
- 15.7.4 Le conseil d'administration donne au gérant les instructions requises pour l'exercice des fonctions qui lui sont confiées, tout en conservant les responsabilités que la Loi ou la déclaration de copropriété lui imposent. Il assure la supervision des activités du gérant et détermine la façon dont ce dernier en rend compte au conseil d'administration.
- 15.7.5 Le conseil d'administration ne peut autoriser le gérant :
 - 15.7.5.1 à conserver ailleurs que dans l'Immeuble les biens, registres et documents appartenant au syndicat, sauf de manière temporaire et à la condition que ces biens, registres et documents soient promptement ramenés;
 - 15.7.5.2 à détenir des sommes appartenant au syndicat dans un compte bancaire dont le syndicat n'est pas le titulaire exclusif, ni de toute autre façon qui prive le syndicat du contrôle complet des sommes qui lui appartiennent ou qui lui sont destinées;
 - 15.7.5.3 à être le signataire exclusif des chèques émis à partir de tout compte bancaire du syndicat;
 - 15.7.5.4 à demander que toute somme destinée au syndicat soit payée au moyen de chèques faits à l'ordre du gérant ou à l'ordre conjoint du gérant et du syndicat, ni à recevoir de tels chèques.

16. COTISATIONS ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

16.1 Assujettissement aux charges communes et définition des charges

- 16.1.1 Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges communes. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes (ou mineures) de ces parties, conformément ou sous réserve de ce que prévoit le sous-paragraphe 8.2.2. Ces copropriétaires ou certains

d'entre eux lorsqu'applicable contribuent, seuls ou avec d'autres, en proportion de la valeur relative de leur fraction ou suivant un autre mode de répartition, au fonds de prévoyance pour les charges relatives aux réparations majeures et au remplacement des parties communes à usage restreint, conformément aux stipulations du sous-paragraphe 8.2.2.

16.1.2 Les charges communes comprennent l'ensemble des dépenses encourues par le syndicat pour la réalisation de la mission qui lui est attribuée par la Loi ou la déclaration de copropriété. Elles incluent notamment les dépenses suivantes :

- 16.1.2.1 les dépenses reliées aux parties communes et aux parties communes à usage restreint, en conformité aux stipulations du paragraphe 8.2;
- 16.1.2.2 les sommes versées au fonds de prévoyance;
- 16.1.2.3 les sommes versées au fonds d'autoassurance;
- 16.1.2.4 les dépenses reliées aux biens ou aux parties privatives dont le syndicat est propriétaire, le cas échéant, y compris leur coût d'acquisition;
- 16.1.2.5 les dépenses reliées aux services d'utilité publique qu'utilise le syndicat;
- 16.1.2.6 la rémunération et les avantages des employés du syndicat;
- 16.1.2.7 la rémunération et les avantages des administrateurs, le cas échéant;
- 16.1.2.8 les honoraires des professionnels dont le syndicat retient les services et du gérant, le cas échéant;
- 16.1.2.9 les sommes payables en vertu de tout contrat auquel le syndicat est partie;
- 16.1.2.10 les primes de toute police d'assurance à laquelle le syndicat a souscrit, ainsi que le montant des franchises que le syndicat doit assumer lors d'un sinistre, sujet au droit du syndicat de se faire rembourser par un copropriétaire fautif en application des sous-paragaphes 10.2.11 et 14.1.2;
- 16.1.2.11 les dépenses encourues pour la préparation, la convocation et la tenue des réunions du conseil d'administration et des assemblées des copropriétaires, ainsi que pour toute autre activité collective qu'organise le syndicat pour le bénéfice des copropriétaires;
- 16.1.2.12 les taxes, impôts et autres droits dont le syndicat peut être redevable;
- 16.1.2.13 les sommes dont le syndicat peut être redevable aux termes de décisions ou de jugements rendus par toute autorité judiciaire ou administrative, ainsi que les montants que le syndicat accepte de payer pour régler un litige né ou à naître;
- 16.1.2.14 les sommes dont les administrateurs peuvent être redevables, en cette qualité, aux termes de décisions ou de jugements rendus par toute autorité judiciaire ou administrative et que le syndicat décide de prendre à sa charge;
- 16.1.2.15 les coûts d'adhésion et de participation à toute association ou organisation dont le syndicat est membre;
- 16.1.2.16 les frais de préparation de toute évaluation faite aux fins d'assurance;
- 16.1.2.17 les charges relatives à l'exercice des servitudes constituées aux présentes, conformément à l'article 3, ou constituées dans tout autre acte de servitude affectant les parties communes à titre de fonds dominant ou servant.

16.2 Établissement et perception des charges communes

16.2.1 À moins d'une décision contraire du conseil d'administration, l'exercice financier du syndicat commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

- 16.2.2 Le conseil d'administration prépare le budget annuel dans les 120 jours de la fin de l'exercice financier. Le budget annuel comporte trois postes principaux, soit un poste relatif aux opérations courantes, un poste relatif au fonds de prévoyance et un poste relatif au fonds d'autoassurance, comme suit :
- 16.2.2.1 Le poste relatif aux opérations courantes comprend l'ensemble des dépenses anticipées pour l'exercice financier, ainsi qu'une provision pour les dépenses imprévues, si le conseil d'administration le juge approprié.
 - 16.2.2.2 Le poste relatif au fonds de prévoyance est établi sur la base des recommandations que contient l'étude du fonds de prévoyance en tenant compte de l'évolution de la copropriété. Ce fonds doit être en partie liquide et disponible à court terme; toute partie du capital du fonds de prévoyance qui est investie doit être garantie.
 - 16.2.2.3 La contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance s'établit annuellement comme suit : a) lorsque les sommes accumulées dans le fonds d'autoassurance sont inférieures ou égales à la moitié de la franchise la plus élevée prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, la contribution annuelle est égale à la moitié de cette franchise; b) lorsque les sommes accumulées dans le fonds d'autoassurance sont supérieures à la moitié de la franchise la plus élevée prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, la contribution annuelle est égale au montant résultant de la différence entre cette franchise et les sommes accumulées dans le fonds; c) lorsque les sommes accumulées dans le fonds d'autoassurance sont supérieures ou égales à la franchise la plus élevée prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, aucune contribution n'est requise. Pour l'établissement de la contribution minimale au fonds d'autoassurance en fonction des principes qui précèdent, il n'est pas tenu compte de la franchise applicable aux dommages causés par un tremblement de terre ou par une inondation, si ces protections sont incluses dans le contrat d'assurance du syndicat. Qui plus est, la contribution au fonds d'autoassurance peut être limitée au montant maximal que prescrit le gouvernement par règlement, en application de la Loi, dans l'éventualité où la franchise la plus élevée prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat excède le montant maximal de contribution que prescrit le susdit règlement. S'ajoute également à la contribution minimale susdite un montant additionnel raisonnable pour pourvoir à la réparation des dommages causés aux biens (ou à leur remplacement) dans lesquels le syndicat a un intérêt d'assurance, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir. Le conseil d'administration doit établir ce montant additionnel en tenant compte des caractéristiques intrinsèques de l'Immeuble, de sa valeur, de sa taille, de sa situation géographique, de la nature des matériaux qui entrent dans la composition des parties communes et des parties privatives, etc. Les sommes versées au fonds d'autoassurance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte bancaire distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme.
- 16.2.3 Le conseil d'administration peut aussi, en cours d'année, préparer tout budget additionnel requis par la situation financière du syndicat.
- 16.2.4 De la même manière, le conseil d'administration doit préparer les budgets spécifiques relativement aux parties communes à usage restreint et relativement à l'exercice des servitudes, lorsqu'applicable, et dont les charges doivent être réparties entre les copropriétaires, conformément au paragraphe 8.2 et à l'article 3.
- 16.2.5 Le conseil d'administration adopte le budget annuel ou le budget additionnel après consultation de l'assemblée des copropriétaires. Il en transmet ensuite une copie à chaque copropriétaire et à chacun des créanciers hypothécaires qui en font la demande, avec un avis indiquant le montant de sa contribution, le délai dans lequel cette contribution doit être payée ainsi que toute autre modalité afférente au paiement de cette contribution, y compris celles applicables en cas de défaut de paiement.

- 16.2.6 Le budget annuel et tout budget additionnel, si applicable, ne peuvent pas être déficitaires.
- 16.2.7 Chaque copropriétaire est tenu de payer le montant de la contribution déterminée par l'avis qui lui est transmis, dans le délai et selon les modalités indiquées dans cet avis.
- 16.2.8 En cas de retard dans l'adoption du budget annuel, les copropriétaires continuent à payer la contribution établie lors du budget annuel précédent, à la même époque et selon les mêmes modalités.
- 16.2.9 Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation annuelle ou un versement exceptionnel et échelonné en paiement d'une cotisation spéciale ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce, sept jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration doit donner au copropriétaire en défaut un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé. Dans telle éventualité, le conseil d'administration peut également facturer, en surplus des intérêts, un montant conformément à l'alinéa 13.6.2.1 au copropriétaire en défaut de paiement. Dans ce cas où le conseil d'administration se prévaut du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, la pénalité de retard ne peut être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.
- 16.2.10 Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt à compter de sa date d'exigibilité au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26,82 %) par année.
- 16.2.11 Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :
- 16.2.11.1 toutes les dépenses du syndicat occasionnées par le défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, telles que, notamment, les honoraires professionnels, les frais de remorquage, les frais de nettoyage, etc.;
 - 16.2.11.2 les pénalités qu'impose le syndicat à ce copropriétaire;
 - 16.2.11.3 toute autre somme due au syndicat par le copropriétaire, sauf quant aux intérêts et aux charges communes;
 - 16.2.11.4 les intérêts sur toutes les sommes que le copropriétaire peut devoir au syndicat;
 - 16.2.11.5 les charges communes que doit le copropriétaire.
- 16.2.12 Les copropriétaires indivis d'une fraction sont solidairement tenus au paiement des contributions relatives à cette fraction.
- 16.2.13 Le paiement des charges communes est garanti par une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part de celles-ci.
- 16.2.14 Chacun des administrateurs, ainsi que toute personne autorisée par le conseil d'administration, peut remplir les formalités requises par la Loi pour mettre en place cette hypothèque légale ou pour consentir à sa radiation. Les frais de préparation, d'inscription et de radiation d'une hypothèque légale, de même que les frais de recouvrement des charges communes impayées, sont à la charge du copropriétaire en défaut et peuvent être recouvrés auprès de ce dernier par le syndicat. La radiation d'une telle hypothèque légale est faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

- 16.2.15 Ainsi, en cas de défaut de paiement, tout administrateur peut faire valoir les droits résultant de l’hypothèque légale à l’encontre de la fraction du copropriétaire en défaut.
- 16.3 Frais liés à l’administration et au fonctionnement du syndicat
 - 16.3.1 Principes
 - 16.3.1.1 Si, dans la déclaration de copropriété, il est fait référence à des frais administratifs, et qu’aucune modification au présent paragraphe 16.3 n’a été adoptée par l’assemblée des copropriétaires, les frais qui suivent s’appliquent.
 - 16.3.1.2 Les frais administratifs prévus au présent paragraphe 16.3 sont payables au syndicat, à demande, par la personne concernée. Les sommes dues portent intérêt au profit du syndicat à un taux établi conformément à ce qui est prévu au sous-paragraphe 16.2.10.
 - 16.3.2 Frais administratifs
 - 16.3.2.1 Frais pour fournir par écrit soit à un copropriétaire, soit à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d’achat d’une fraction, soit à un notaire ou à un courtier immobilier : a) les informations sur l’état des charges communes liées à une fraction; b) tout autre information du syndicat; c) une attestation du syndicat sur l’état de la copropriété : au minimum 250,00 \$ par événement ou au maximum tout montant plus élevé correspondant aux frais que facture au syndicat le gérant de la copropriété s’il en est un, facturé à la personne qui est à l’origine de la demande, sauf entente écrite à l’effet contraire remise au conseil d’administration;
 - 16.3.2.2 Frais de gestion lors d’un événement imputable à la responsabilité d’un copropriétaire ou de l’un de ses locataires : 150,00 \$ par heure (un minimum de trois heures est facturé par événement);
 - 16.3.2.3 Frais de nettoyage lors d’un événement imputable à la responsabilité d’un copropriétaire ou de l’un de ses locataires : 100,00 \$ par heure;
 - 16.3.2.4 Dépôt en garantie pour dommages : 500,00 \$ par événement;
 - 16.3.2.5 Frais de consultation des registres de la copropriété : 100,00 \$ par heure.

PARTIE III : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

17. DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

17.1 Les parties privatives sont désignées comme suit :

Les lots numéros SIX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-CINQ et SIX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SIX (6 666 565 et 6 666 566), cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

17.2 Les parties communes sont désignées comme suit :

Le lot numéro SIX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUATRE (6 666 564), cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

18. DESCRIPTION DES DROITS RÉELS AFFECTANT L'IMMEUBLE

L'Immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne paraît pas affecté par des servitudes ou d'autres droits réels similaires à l'exception des servitudes prévues aux présentes et de la garantie hypothécaire (et autres sûretés additionnelles qui s'y greffent) constituée en faveur de la Caisse Desjardins de Salaberry-de-Valleyfield, aux termes d'un acte inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Vaudreuil, sous le numéro 28 420 215.

19. CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

19.1 Aux présentes intervient :

CAISSE DESJARDINS DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD, une coopérative régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (R.L.R.Q., c. C-67.3), ayant son siège social au 120, rue Alexandre, Salaberry-de-Valleyfield, Québec, J6S 3K4, ici représentée par ● dûment autorisé en vertu de résolutions du conseil d'administration adoptées en date du ● (●), lui-même étant représenté par ●, mandataire, dûment autorisée aux termes du mandat aux fins de signature adopté en date du ● (●), lesdites résolutions et ledit mandat étant toujours en vigueur pour n'avoir pas été modifiés ni révoqués, et dont copies demeurent annexées aux présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par le représentant avec et en présence du notaire soussigné;

Ci-après appelée « l'Intervenante ».

19.2 L'Intervenante déclare être créancière contre l'Immeuble affecté par les présentes en vertu de l'acte ci-devant relaté à l'article 18.

19.3 L'Intervenante reconnaît avoir pris connaissance du présent acte et consent à son inscription et à sa publication au registre foncier contre l'Immeuble désigné aux présentes, à la condition que sa garantie hypothécaire, ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent, continue d'affecter comme auparavant l'Immeuble sans subir de division entre les fractions en fonction de la valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes, et ce, nonobstant l'article 1051 du C.c.Q.

19.4 Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours de l'Intervenante aux termes de l'acte ci-devant relaté à l'article 18, ou aux termes de toutes autres sûretés que détient l'Intervenante, cette dernière se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours.

19.5 Le Déclarant fait, par les présentes, cession à l'Intervenante de tous les droits de vote dont il est ou sera titulaire en qualité de copropriétaire et il s'engage à signer sans délai tout document requis par l'Intervenante pour lui permettre d'exercer ces droits de vote. Le Déclarant et l'Intervenante conviennent que, jusqu'à avis contraire de cette dernière, le Déclarant continue d'exercer ces droits de vote comme procureur de l'Intervenante.

19.6 Dans l'éventualité où l'Intervenante exercerait les droits de vote du Déclarant en fonction de la cession qui précède, il est convenu que l'Intervenante n'a pas l'obligation de consulter le Déclarant quant à la manière dont elle exerce lesdits droits de vote, et qu'elle n'a même pas l'obligation d'exercer dans les faits lesdits droits de vote. Dans l'exercice des droits de vote,

l'Intervenante ne s'engage aucunement à protéger les intérêts du Déclarant, ou de toute autre personne détenant des droits réels dans l'Immeuble. De ce point de vue, le Déclarant accepte que l'Intervenante ne peut en aucun cas engager sa responsabilité lorsqu'elle exerce lesdits droits de vote, ou même lorsqu'elle décide de ne pas exercer lesdits droits de vote. Ni le fait que l'Intervenante détienne des hypothèques ou garanties hypothécaires à l'égard de l'Immeuble, ni le fait qu'elle exerce lesdits droits de vote, ni le fait qu'elle consente à la publication des présentes ne font de l'Intervenante un créancier ayant possession du bien grevé pour les fins de son administration, ou ne fait naître une obligation que devrait respecter toute personne liée à l'Intervenante.

- 19.7 De même, le Déclarant fait, par les présentes, cession à l'Intervenante de tous ses droits dans toutes sommes recueillies ou à être recueillies à titre de charges communes de la présente copropriété. La cession relative à ces sommes prend effet seulement si l'Intervenante obtient le titre de propriété de l'Immeuble ou de l'une ou l'autre de ses fractions ; dans ce dernier cas, cette cession ne concerne que la proportion afférente aux fractions en question dans lesdits fonds, le tout sujet à la Loi.

CLÔTURE

DONT ACTE, à ●Montréal, sous le numéro ● (●) des minutes du notaire soussigné.

Le Déclarant et l’Intervenante, ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et exemptant expressément le notaire de leur en donner lecture formelle, signent en présence du notaire.

9493-5624 QUÉBEC INC.

Par : ●

Date :

Heure :

CAISSE DESJARDINS DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

Par : ●

Par : ●

Date :

Heure :

Émery Brunet, notaire

Date :

Heure :

COPIE CONFORME à la minute des présentes demeurant en mon étude.