



DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ CONCOMITANTE
L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE VINGT-TROIS NOVEMBRE

DEVANT Me Sylvie FREDETTE, notaire à
Sherbrooke, province de Québec.

COMPARAÎT :

9209-5728 QUÉBEC INC., une société constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies, partie 1A*, maintenant régie en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), ayant son siège social au 10291, rue des Riverains, , Sherbrooke, province de Québec, J1N 3H5, agissant et représentée par Matthieu Cardinal, son secrétaire et trésorier, dûment autorisé en vertu d'une résolution des administrateurs en date du 22 novembre 2016 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.

Ci-après appelée « LE DÉCLARANT » ou « LE COMPARANT »;

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS

ARTICLE 1. LE DÉCLARANT expose ce qui suit :

1.1 Aux termes d'un acte reçu devant M^e François Sylvestre, notaire, et publié audit bureau de la publicité des droits de Sherbrooke, le 7 juin 2016 sous le numéro 22 372 205 il est l'unique propriétaire d'un immeuble autrefois connu et désigné comme étant le lot numéro 5 833 399 au cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke.

1.2 Cette propriété constitue la Phase 1 du projet immobilier « Urbano » et est située en la ville de Sherbrooke avec façade sur la rue Bellevue, portant le numéro 255, sur lequel est érigé un bâtiment de douze (12) étages ;

1.3 L'immeuble a fait l'objet d'un remplacement cadastral aux fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Maryse Phaneuf, arpenteur-géomètre, sous le numéro 5388 de ses minutes, dossier numéro 1103369, lequel a été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 29 septembre 2016, pour former les lots décrits ci-après à l'État descriptif des fractions et que les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*;

1.4 L'immeuble décrit ci-après est libre de tout droit réel sauf et excepté les hypothèques mentionnées à la section 9.3 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres droits réels mentionnés à l'État descriptif des fractions;

1.5 L'immeuble décrit ci-dessus ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

1.6 L'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété constitue l'une des parties privatives d'une copropriété initiale par phases créée aux termes d'une déclaration de copropriété reçue par Me Sylvie Fredette, notaire, le 2 juin 2016 et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, le 3 juin 2016 sous le numéro 22 362 479.

LIMITATION ET EXTINCTION PARTIELLE DES SERVITUDES

1.7 Il est, par les présentes, établi, en application des articles 1187 et 1191 du *Code civil du Québec* et suivant la volonté du déclarant, que les servitudes entre les fractions constituées aux termes de la déclaration initiale, et sauf exceptions y stipulées, s'éteignent, par la publication des présentes, sur toutes les parties privatives ci-après désignées à l'État descriptif des fractions pour ne subsister que sur les parties communes de la présente copropriété dont la désignation suit et pour être exercées conformément aux dispositions de la déclaration initiale et du présent acte.

SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

1.8 Le comparant a érigé des constructions et des aménagements sur les parties privatives et les parties communes qui composent l'immeuble faisant l'objet des présentes. Ainsi, il apparaît nécessaire ou utile de constituer dans le présent document, toutes les servitudes requises de manière à ce que toutes les constructions et tous les aménagements soient parfaitement régularisés, dans l'état et la situation dans lesquels ils seront à la fin de la construction. De plus, il est dans l'intention du comparant de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation des immeubles, des parties privatives et des parties communes faisant l'objet des présentes et d'en garantir le libre accès.

Vue, surplomb et égouttement

1.8.1 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte que toute vue, tout surplomb et tout égouttement d'une partie privative ou commune sur une autre partie privative ou commune de l'immeuble dans l'état et la situation dans lesquels ils seront à la fin de la construction soient permis et régularisés par l'effet de la présente servitude.

Empiètement

1.8.2 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, toute servitude d'empiètement qui pourrait être rendue nécessaire si une partie privative devait, à la fin de la construction, empiéter sur une partie commune ou si une partie commune devait, au même moment, empiéter sur une partie privative, toutes les parties privatives et communes ci-après décrites, étant considérées à la fois comme fonds servant et fonds dominant; cette servitude permettra de maintenir l'empiètement dans son état d'origine. La présente servitude n'est créée que pour corriger, le cas échéant, tout empiètement qui pourrait exister à la date des présentes dans l'immeuble ou lors de la réalisation finale des travaux de construction par le comparant, tel que construit et aménagé par le comparant. La présente clause ne devra pas être interprétée comme permettant à quelque copropriétaire que ce soit ou au syndicat de créer tout nouvel empiètement ou d'aggraver tout empiètement existant, le cas échéant.

Empiètement quant aux services

1.8.3 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte que tout empiètement des éléments de services et de mécanique de l'immeuble pouvant exister et desservir l'immeuble lors

de sa construction, soit, par le fait de la présente servitude, régularisé sans autre formalité. Ainsi, tout élément de services et de mécanique commun ou privatif pourra, qu'il desserve les parties communes ou l'une ou l'autre des parties privatives, circuler sur ou traverser les parties privatives ou communes sans que tel empiétement ne puisse être considéré comme illégal. Aux fins des présentes, les éléments de service et de mécanique sont notamment le câblage d'électricité, de câblodistribution et de téléphonie, les compteurs et les boîtes électriques, ainsi que les conduits et la tuyauterie.

Compte tenu du fait que certains éléments de service et de mécanique ci-dessus mentionnés peuvent être situés à l'intérieur des bornes des parties privatives, il est établi que les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments de service et de mécanique communs seront partagés selon les principes suivants. Chaque copropriétaire sera responsable de l'entretien, de la réparation et du remplacement de la partie du système et tout élément de service et de mécanique desservant uniquement sa partie privative, peu importe sa localisation dans l'une ou l'autre des parties privatives ou communes. Les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie d'éléments de service et de mécanique communs (soit tout équipement ou toute partie du système desservant plus d'une partie privative), seront répartis selon les dispositions de la présente déclaration de copropriété.

Les droits conférés par la présente servitude comprennent le droit d'accès à toute partie privative, mais doivent être exercés de bonne foi et sont à charge de remettre les lieux en état, après intervention. Dans l'hypothèse où l'un des copropriétaires subirait un préjudice temporaire en raison de l'atteinte à la jouissance ou d'un préjudice permanent résultant de l'exercice de la présente servitude, il aura 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 et de l'identité de son responsable ainsi que de l'appréciation de l'importance des compensatoires, sera expressément soumis à la médiation et, au besoin, à l'arbitrage, tel que stipulé aux présentes.

Accès

1.8.4 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, permettant à tous les copropriétaires, aux administrateurs et à leurs représentants et préposés, le libre accès à l'une ou l'autre des parties privatives aux fin de l'exercice des servitudes constituées au présent préambule. La présente servitude d'accès contre les parties privatives permet également aux administrateurs du syndicat de s'assurer du respect des dispositions de la présente déclaration de copropriété quant aux travaux dans les parties privatives, notamment les revêtements de sol.

Tolérance de construction

1.8.5 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude de tolérance réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, à l'effet de tolérer les inconvénients liés à la construction de l'immeuble et à sa finition initiale, y compris tous les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs initiaux, sans pouvoir réclamer quelque dédommagement, indemnité ou autre compensation relativement aux troubles que pourraient causer ces travaux.

Non-limitation aux droits du déclarant

1.8.6 Les servitudes constituées par le présent acte n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon les autres droits de propriété du déclarant, tant en ce qui concerne le parachèvement de la construction du bâtiment, qu'en toute autre matière.

Rien de ce qui est prévu aux présentes n'aura pour effet d'imposer au déclarant des obligations supplémentaires et particulières quant à l'architecture et à l'aménagement des constructions et du bâtiment érigé sur l'immeuble, non plus que de lui imposer un délai d'exécution pour le parachèvement des travaux projetés.

Modalités

1.8.7 Les servitudes établies aux présentes sont faites dans 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 communes.

1.8.8 Tous les droits conférés aux présentes aux copropriétaires ou au syndicat en vertu des servitudes créées ci-dessus devront être exercés de manière raisonnable, prudente et diligente et sur avis préalable donné dans un délai raisonnable.

MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL

1.9 Considérant qu'il peut être dans l'intérêt des copropriétaires et du syndicat de la copropriété que de nouveaux actes soient réalisés et publiés.

Ainsi, Matthieu Cardinal est de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandaté, avec plein pouvoir de substitution et désignation d'une personne physique, pour et au nom de tous les copropriétaires, en vertu d'une résolution unanime des copropriétaires conforme à l'article 354 du *Code civil du Québec*, pour représenter et exercer le vote des copropriétaires, agir comme administrateur, représenter le syndicat devant comparaître à la création ou à l'amendement de tout acte de servitude, autres droits réels ou autres conventions utiles ou nécessaires avec les immeubles voisins, la municipalité, ou autre instance gouvernementale, ainsi qu'avec les services d'utilités publiques, notamment, Hydro-Québec, Gaz Métropolitain, Bell Canada et Vidéotron et y procéder de manière à leur donner effet.

Le présent mandat irrévocable spécial aura une durée de deux (2) ans à compter de la publication de la présente déclaration de copropriété.

2. DÉFINITIONS

ARTICLE 2. Dans la présente déclaration, les termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divise d'un immeuble. De plus, et à moins d'indication contraire, les termes mentionnés ci-dessus ont le sens suivant :

Assemblée de transition :

Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires ayant notamment pour objet la première élection d'un conseil d'administration, en application de l'article 1104 du *Code civil du Québec*;

Balcon :

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

Conseil d'administration :	Jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'expression « conseil d'administration » désigne l'administrateur unique nommé aux présentes;
Copropriétaire, chaque copropriétaire, chacun des copropriétaires :	Personne ou groupe de personnes qui détiennent collectivement le droit de propriété d'une fraction. L'utilisation des expressions « chaque copropriétaire » ou « chacun des copropriétaires » dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant collectivement le droit de propriété d'une fraction;
Déclaration initiale :	La déclaration de copropriété initiale publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke, sous le numéro 22 362 479.
Famille du copropriétaire :	Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil;
Fraction :	Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que stipulé ci-après et, à titre accessoire, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint ainsi qu'une une quote-part dans les parties communes et certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint en vertu de la déclaration initiale;
Immeuble :	Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et la construction et désigné à l'État descriptif des fractions;
Patio :	Espace de terrain tenant lieu de balcon au bénéfice des parties privatives situées au rez-de-chaussée et au troisième étage;
Syndicat :	La personne morale constituée dès la publication de la présente déclaration de copropriété.

TABLE DES MATIÈRES

Préambule

- 1. Déclarations
- 2. Définitions

PREMIÈRE PARTIE: ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1 : Assujettissement de l'immeuble au régime de la copropriété divise

Chapitre 2 : Répartition de l'immeuble en parties privatives et parties communes et composition du patrimoine du syndicat

- 2.1 Parties privatives
- 2.2 Parties communes
- 2.3 Parties communes à usage restreint – composition et attribution

2.4 Patrimoine du syndicat

Chapitre 3 : Destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes

- 3.1 Destination de l'immeuble
- 3.2 Destination des parties privatives
- 3.3 Destination des parties communes
- 3.4 Destination des parties communes à usage restreint

Chapitre 4 : Détermination de la valeur relative, de la quote-part des charges, du nombre de voix et de la quote-part dans les parties communes afférentes à chaque fraction

- 4.1 Valeur relative de chaque fraction
 - 4.1.1 Méthode d'établissement de la valeur relative
 - 4.1.2 Détermination de la valeur relative
- 4.2 Quote-part des charges communes afférente à chaque fraction
- 4.3 Nombre de voix attachées à chaque fraction
- 4.4 Quote-part dans les parties communes afférentes à chaque fraction
- 4.5 Tableau

Chapitre 5 : Pouvoirs et devoirs respectifs des organes du syndicat

- 5.1 Le conseil d'administration
 - 5.1.1 Obligations et devoirs du conseil d'administration
 - 5.1.2 Attributions et pouvoirs du conseil d'administration
 - 5.1.3 Responsabilité et immunité du conseil d'administration
- 5.2 L'assemblée des copropriétaires
 - 5.2.1 Devoirs de l'assemblée des copropriétaires
 - 5.2.2 Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires
 - 5.2.2.1 Décisions courantes
 - 5.2.2.2 Décisions extraordinaires
- 5.3 Les copropriétaires

Chapitre 6 : Assurances de la copropriété

- 6.1 Responsabilité du syndicat
- 6.2 Responsabilité des administrateurs
- 6.3 Responsabilité individuelle des copropriétaires
- 6.4 Fiduciaire aux fins d'assurances
- 6.5 Indemnités d'assurance

Chapitre 7 : Conditions d'exercice du droit de propriété dans les fractions

- 7.1 Conditions relatives à la mutation de la fraction ou à un démembrement du droit de propriété de la fraction
 - 7.1.1 Communication de la déclaration de copropriété et de renseignements
 - 7.1.2 Obligations aux charges
 - 7.1.3 Notification des mutations, constitution d'hypothèques et élection de domicile
- 7.2 Conditions relatives à la location de la fraction
- 7.3 Autres conditions

Chapitre 8 : Fin de la copropriété

- 8.1 Destruction du bâtiment
- 8.2 Décision de l'assemblée des copropriétaires

Chapitre 9 : Dispositions diverses

- 9.1 Conflits d'interprétation

- 9.2 Droits des créanciers hypothécaires
- 9.3 Consentement à la publication de la présente déclaration de copropriété
- 9.4 Consentement à parachever
- 9.5 Contrats de services publics
- 9.6 Médiation et arbitrage
- 9.7 Registres du syndicat
- 9.8 Clauses pénales

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1 : Conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes

- 1.1 Conditions relatives aux parties privatives
- 1.2 Conditions relatives aux parties communes
- 1.3 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint

Chapitre 2 : Fonctionnement et administration de la copropriété

- 2.1 Le conseil d'administration du syndicat
 - 2.1.1 Composition du conseil d'administration, nomination, inhabilités et rémunération des administrateurs
 - 2.1.2 Tenue des réunions du conseil d'administration
 - 2.1.2.1 Époque et convocation des réunions du conseil d'administration
 - 2.1.2.2 Quorum, vote, majorité et forme des réunions
 - 2.1.2.3 Élection des dirigeants
 - 2.1.2.4 Procès-verbaux
 - 2.2 L'assemblée des copropriétaires
 - 2.2.1 Époque et convocation des assemblées des copropriétaires
 - 2.2.2 Tenue des assemblées des copropriétaires
 - 2.2.2.1 Présences
 - 2.2.2.2 Élection des dirigeants
 - 2.2.2.3 Votes, quorum et majorité
 - 2.2.2.4 Le procès-verbal
 - 2.2.2.5 Vote des créanciers hypothécaires

Chapitre 3 : Cotisation et recouvrement des contributions aux charges communes

- 3.1 Définition et énumération des charges
- 3.2 Budget, cotisation et recouvrement des contributions aux charges

Chapitre 4 : Dispositions spéciales concernant la location des fractions

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

Chapitre 1 : Désignation cadastrale des parties de l'immeuble

- 1.1 Parties privatives
- 1.2 Parties communes

Chapitre 2 : Description des droits réels concernant l'immeuble

PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 3. Le déclarant assujettit par les présentes l'immeuble aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divise d'un immeuble et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 4. La présente déclaration de copropriété prend effet dès sa publication au bureau de la publicité des droits et lie tous les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription au registre foncier.

Les modifications apportées à l'Acte constitutif de copropriété et à l'État descriptif des fractions sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Celles apportées au Règlement de l'immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du syndicat dans le registre de la copropriété.

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

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

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

ARTICLE 5. Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'immeuble est composé de quatre-vingt-onze (91) parties privatives ayant un usage résidentiel.

2.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6. Les parties privatives sont celles décrites à l'État descriptif des fractions et comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment :

6.1 Les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que les balcons, les patios et autres biens tels que stipulé ci-après;

6.2 Le droit conféré au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive d'une case de rangement attribuée conformément à l'article 13 ci-après;

6.3 Le droit conféré au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive d'un espace de stationnement attribué conformément à l'article 13 ci-après;

ARTICLE 7. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

ARTICLE 8. Chacune des parties privatives décrites à l'État descriptif des fractions est bornée tel qu'il appert des plans officiels.

2.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9. Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, de ce qui suit :

9.1 Le sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins ou terrasses, les espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout et les stationnements qui ne sont pas des parties communes à usage restreint;

9.2 Les fondations, la toiture, les murs extérieurs, les passages et les corridors, le hall d'entrée, les escaliers et les ascenseurs, le gros œuvre, les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative, les fenêtres, les chutes à ordures, la piscine, le spa, le jacuzzi, la salle de réception, les salles de déchets, les salles électriques et mécaniques, la salle pour la génératrice, les salles de visiteurs, les lobby, le bureau réservé à l'administration situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, le salon de type « lounge » et la terrasse situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, la salle d'entraînement située au deuxième étage de l'immeuble, les espaces pour la salle mécanique pour la piscine, les salles où se trouvent les espaces de rangement et la salle de boîte aux lettres, etc.;

9.3 Les espaces de rangement, les balcons et les patios, etc.;

9.4 Les garages situés au rez-de-chaussée et au deuxième (2^e étage) de l'immeuble, incluant les stationnements;

9.5 Les systèmes communs de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de climatisation, le système de chauffe-eau central, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives sans desservir exclusivement cette partie privative.

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

Les copropriétaires ont également des droits dans les parties communes et les parties communes à usage restreint définies et attribuées à la déclaration initiale.

ARTICLE 10. Sont notamment accessoires aux parties communes le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun, le droit de construire et d'aménager des équipements ou des bâtiments nouveaux sur toute partie commune, le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune, le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes et les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes, ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

ARTICLE 11. La quote-part des parties communes d'une fraction et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément de la partie privative ni d'une aliénation ni d'une action en partage.

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT – COMPOSITION ET ATTRIBUTION

ARTICLE 12. Les parties communes à usage restreint sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives, mais doivent, par leur nature, être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement. Elles comprennent notamment :

- 12.1 Les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;
- 12.2 Les portes d'entrée de chacune des parties privatives;
- 12.3 Les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives;
- 12.4 Les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives attribués de la manière prévue ci-après;
- 12.5 les espaces de stationnement intérieur et extérieur attribués de la manière prévue ci-après;
- 12.6 Les espaces attenants aux espaces de stationnement intérieur attribués de la manière ci-après;
- 12.7 Tout conduit et toute canalisation situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative;
- 12.9 Toute parcelle de toute partie privative qui pourrait, à la date de la fin de la construction, empiéter sur une partie commune, laquelle parcelle serait alors régie notamment par la servitude créée ci-dessus.

ARTICLE 13. L'attribution de certaines parties communes à usage restreint est soumise aux règles ci-après.

Cases de rangement

13.1 Les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives sont attribuées comme stipulé ci-après :

13.1.1 Cases de rangement :

13.1.1.1 Au moment de l'établissement de la copropriété divise sur l'immeuble, le déclarant a la jouissance exclusive de toutes les cases de rangement parties communes à usage restreint de la copropriété. Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque case de rangement tant et aussi longtemps qu'il ne l'attribue pas à un copropriétaire comme stipulé ci-après.

13.1.1.2 Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive d'une case de rangement à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué une case de rangement à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer une nouvelle case de rangement; le déclarant reprend alors le droit d'usage exclusif de la case de rangement attribuée en premier lieu.

13.1.1.3 Quant aux cases de rangement excédentaires, elles sont attribuées exclusivement par le déclarant aux acquéreurs des fractions. Ce droit de jouissance exclusive dans les cases de rangement excédentaires est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement.

13.1.1.4 Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger, par acte notarié en minute, les cases de rangement qui leur ont été initialement attribuées, ils doivent alors aviser par écrit le syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Cet échange est inscrit aux registres de la copropriété.

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

13.1.1.6 Toute attribution, modification et cession doivent être faites par acte notarié en minute et être notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elles sont inscrites au registre de la copropriété.

13.1.1.7 Personne, à l'exception du déclarant, ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans une case de rangement si elle n'est pas propriétaire d'une fraction. Si, à la suite de l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de rangement, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du déclarant. Le déclarant, dans l'exercice de sa servitude, sera tenu de respecter les stipulations relatives aux cases de rangement contenues aux présentes.

13.1.1.8 Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas la case de rangement qui lui a été attribuée, ne peut la louer qu'à un autre copropriétaire ou à un occupant de l'immeuble aux termes et conditions qu'il juge à propos.

Espaces de stationnement

13.2 Les espaces de stationnement sont attribuées comme stipulé ci-après :

13.2.1 Espaces de stationnement

13.2.1.1 Au moment de l'établissement de la copropriété divise sur l'immeuble, le déclarant a la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement parties communes à usage restreint de la copropriété. Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque espace de stationnement tant et aussi longtemps qu'il ne l'attribue pas à un copropriétaire comme stipulé ci-après.

13.2.1.2 Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive d'un espace de stationnement intérieur ou extérieur à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué un espace de stationnement à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer un nouvel espace de stationnement ; le déclarant reprend alors le droit d'usage exclusif de l'espace de stationnement attribué en premier lieu.

13.2.1.3 Quant aux espaces de stationnement excédentaires, ils sont attribués exclusivement par le déclarant aux acquéreurs des fractions. Ce droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement excédentaires est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement. Par contre, si le déclarant demeure avec un inventaire d'espaces de stationnement, il pourra les louer

temporairement à un copropriétaire, sujet au paiement des frais d'entretien de ces espaces de stationnement ainsi loués.

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

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

13.2.1.6 Toute attribution, modification et cession doivent être faites par acte notarié en minute et être notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elles sont inscrites au registre de la copropriété.

13.2.1.7 Personne, à l'exception du déclarant, ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement si elle n'est pas propriétaire d'une fraction. Si, à la suite de l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de stationnement, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du déclarant. Le déclarant, dans l'exercice de sa servitude, sera tenu de respecter les stipulations relatives aux espaces de stationnement contenues aux présentes.

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

13.2.1.9 Les espaces vacants attenants aux espaces de stationnement intérieur non spécifiquement attribués par le promoteur au bénéficiaire de tel espace de stationnement intérieur.

13.2.1.10 Espaces de stationnement intérieur de type « *tandem* »

13.2.1.10.1 Tout copropriétaire d'une fraction bénéficiant d'un espace de stationnement intérieur de type « *tandem* », c'est-à-dire un espace de stationnement d'une profondeur approximative d'onze mètres (11,00 m) pourra, à ses frais, cloisonner en tout ou en partie l'espace de stationnement et, le cas échéant, y installer une porte de garage. Les murs de cloison, la porte de garage ainsi que le mécanisme de la porte de garage et autres ouvrages qui sont érigés sur l'espace de stationnement intérieur sont considérés comme étant parties communes à usage restreint attribuées à la partie privative concernée. L'espace de stationnement pourra être partiellement cloisonnée afin d'y aménager un espace de rangement en autant que les dispositions des présentes soient respectées.

13.2.1.10.2 Les murs de cloison doivent être construits en blocs de béton de bonne qualité et respecter les normes et conditions qui pourront être établies dans le Règlement de l'immeuble, et devront satisfaire les exigences normatives et esthétiques de l'immeuble.

13.2.1.10.3 Le syndicat de copropriété agira à titre de mandataire pour le copropriétaire qui désire effectuer de tels travaux de cloison sur l'espace de stationnement intérieur et sera seul responsable de mandater un entrepreneur en construction et de coordonner les travaux pour et au nom du copropriétaire. Les honoraires de l'entrepreneur ainsi que les frais d'administration du syndicat devront être payés par le copropriétaire au syndicat et ce, avant le début des travaux. Tous les frais afférents aux travaux de cloison ou à sa démolition seront à la charge du copropriétaire.

Dispositions générales

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

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

13.5 Aucun droit d'usage et de jouissance exclusifs d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par les présentes, par un acte de modification aux présentes, par un acte d'attribution, de cession ou d'échange en faveur de ce copropriétaire faits en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications. La présente clause doit toutefois être interprétée sous réserve des droits du déclarant stipulés aux présentes, notamment des servitudes créées à son bénéfice.

2.4 PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 14. Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

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

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

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

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

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

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

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 15. En application des stipulations de la déclaration initiale, l'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 16. Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation. Sous réserve de la réglementation municipale et conformément à la déclaration initiale, les parties privatives peuvent toutefois, sans qu'il soit contrevenu à leur destination, être affectées accessoirement et sans cesser d'être occupées de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation pourvu que cet exercice ne donne lieu qu'occasionnellement à la visite de clients et qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue, la livraison fréquente de biens et de marchandises ou des bruits pouvant incommoder les autres occupants de l'immeuble. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives édictées au Règlement de l'immeuble ci-après.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 17. Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. Chacune des parties communes doit être utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes stipulées au Règlement de l'immeuble ci-après.

3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 18. Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus au CHAPITRE 2, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire, de sa famille et des occupants de sa fraction dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

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

Les espaces de stationnement réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinés au stationnement des véhicules du copropriétaire, ceux de sa famille et ceux des occupants de sa fraction et leur usage ne peut porter préjudice aux autres copropriétaires.

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

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

4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 19. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction. En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 20. La valeur relative de chaque fraction (*dont la description se retrouve à l'État descriptif des fractions*) est déterminée au tableau reproduit ci-après à l'article 24.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 21. Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires selon la loi et sujet à et selon ce qui suit :

21.1 Charges communes générales – fonds de prévoyance pour les parties communes à usage général

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

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

21.2 Charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint

Lorsque le calcul est possible et significativement utile, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint, soit les charges d'entretien et de réparation courante de ces parties, sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint. Ces charges sont réparties entre eux, en proportion des droits d'usage exclusif de chaque copropriétaire, donc en fonction de l'utilisation. Ainsi, à titre indicatif et de façon non limitative, les charges résultant de l'entretien et de la réparation courante des fenêtres, des portes, des balcons, des cases de rangement et des espaces de stationnements sont attribuées aux copropriétaires concernés en fonction de leurs droits d'usage exclusif.

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

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

Malgré ce qui précède et lorsque la présente déclaration de copropriété le prévoit spécifiquement, il doit être tenu compte, pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur certaines parties communes à usage restreint. Cependant, toutes les charges de réparations majeures ou de remplacement des stationnements de type « *tandem* » feront l'objet d'une cotisation spéciale au copropriétaire concerné. Les copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint seront tenus, en application de l'article 1072 *Code civil du Québec*, à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement de ces parties.

21.4 Autres charges

21.4.1 Services

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

21.4.2 Eau chaude domestique

L'Immeuble est équipé d'un chauffe-eau central dont la consommation d'eau chaude sera facturée aux copropriétaires par le syndicat. Les coûts de consommation pour l'eau chaude ne sont pas considérés comme des charges communes. Ces charges seront défrayées par les copropriétaires et seront calculées en fonction de la superficie de leur partie privative et ce, sans égard au nombre d'occupants et sans égard à la valeur relative de la fraction. Ces charges seront établies lors du budget annuel, conformément à l'article 34.6, et seront facturées aux copropriétaires de la manière établie par le syndicat.

21.4.3 Chauffage et climatisation

L'Immeuble est équipé de systèmes de chauffage et de climatisation dont la consommation d'énergie sera facturée aux copropriétaires par le syndicat. Ces charges ne sont pas considérées comme des charges communes. Ces charges seront défrayées par les copropriétaires en fonction du coût réel de la consommation des services par les parties privatives, sans égard à la valeur relative de la fraction, tel qu'établie aux compteurs de chacun de ces systèmes. Elles seront facturées au copropriétaire de la manière établie par le syndicat.

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 22. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'indiqué au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du Règlement de l'immeuble.

4.4 QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 23. La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, tel qu'indiqué au tableau ci-après.

4.5 TABLEAU

ARTICLE 24. Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes, le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes, à savoir :

Numéro d'appartement	Fraction (identifiée par le numéro de lot de la partie privative)	Valeur relative, quote-part des charges communes et droits indivis en pourcentage (%)	Nombre de voix
101	5 895 825	0.44	44
102	5 895 826	0.34	34
103	5 895 828	0.41	41
104	5 895 829	0.80	80
201	5 895 830	0.89	89
202	5 895 831	0.60	60
203	5 895 832	0.87	87
204	5 895 833	0.93	93
301	5 895 834	0.76	76
302	5 895 835	0.82	82
303	5 895 836	0.67	67
304	5 895 837	0.76	76
305	5 895 838	0.57	57
306	5 895 839	0.82	82
307	5 895 840	0.34	34
308	5 895 841	0.75	75
309	5 895 842	1.18	118
310	5 895 843	1.15	115
401	5 895 844	0.87	87
402	5 895 845	0.75	75
403	5 895 846	0.68	68
404	5 895 847	0.67	67
405	5 895 848	0.92	92
406	5 895 849	0.97	97
408	5 895 850	0.78	78
409	5 895 851	1.14	114
410	5 895 852	1.16	116
501	5 895 853	0.91	91
502	5 895 854	0.76	76
503	5 895 855	0.74	74

504	5 895 856	0.68	68
505	5 895 857	0.96	96
506	5 895 858	1.08	108
508	5 895 859	0.87	87
509	5 895 860	1.15	115
510	5 895 861	1.16	116
601	5 895 862	0.95	95
602	5 895 863	0.85	85
603	5 895 864	0.68	68
604	5 895 865	0.76	76
605	5 895 866	0.71	71
606	5 895 867	1.12	112
608	5 895 868	0.91	91
609	5 895 869	1.72	172
610	5 895 870	1.19	119
701	5 895 871	1.03	103
702	5 895 872	0.97	97
703	5 895 873	0.82	82
704	5 895 874	0.96	96
705	5 895 875	0.66	66
706	5 895 876	1.21	121
707	5 895 877	0.40	40
708	5 895 878	1.00	100
709	5 895 879	1.24	124
710	5 895 880	1.28	128
801	5 895 881	1.09	109
802	5 895 882	1.00	100
803	5 895 883	0.87	87
804	5 895 884	0.87	87
805	5 895 885	1.26	126
806	5 895 886	1.24	124
808	5 895 888	1.02	102
809	5 895 889	1.27	127
810	5 895 890	1.30	130
901	5 895 891	1.12	112
902	5 895 892	1.02	102
903	5 895 893	0.90	90
904	5 895 894	0.90	90
905	5 895 895	0.73	73

906	5 895 896	1.23	123
908	5 895 898	1.05	105
909	5 895 899	1.79	179
910	5 895 900	1.33	133
1001	5 895 901	2.11	211
1002	5 895 902	1.82	182
1003	5 895 903	1.12	112
1004	5 895 904	1.70	170
1005	5 895 905	1.78	178
1006	5 895 906	1.95	195
1101	5 895 907	2.12	212
1102	5 895 908	1.84	184
1103	5 895 909	1.15	115
1104	5 895 910	1.72	172
1105	5 895 911	1.86	186
1106	5 895 912	1.97	197
1201	5 895 913	2.16	216
1202	5 895 914	1.89	189
1203	5 895 915	1.23	123
1204	5 895 916	1.78	178
1205	5 895 917	2.00	200
1206	5 895 918	2.00	200
TOTAL		100 %	10 000

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

CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

ARTICLE 25. Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale s'appelle « syndicat ».

ARTICLE 26. Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant : « **Syndicat des copropriétaires Urbano Phase 1** ».

ARTICLE 27. Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante : 255, rue Bellevue, Sherbrooke, province de Québec, J1J 2Y3.

ARTICLE 28. Le syndicat comporte deux organes, à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 29. Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par la ou les personnes désignées soit par le conseil d'administration, soit par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 30. L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

ARTICLE 31. La composition du conseil d'administration du syndicat, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées au Règlement de l'immeuble.

5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 32. Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi et par la déclaration de copropriété. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat.

ARTICLE 33. Chaque administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. Il doit dénoncer au syndicat tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Toute dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration.

ARTICLE 34. Outre les obligations et les devoirs que la loi et la présente déclaration de copropriété leur imposent, les administrateurs du syndicat doivent :

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

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

34.3 veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'immeuble, soit le carnet d'entretien qui doit inclure tous les entretiens requis par toute loi et tout règlement applicable à l'immeuble, dressé par une personne compétente; faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet et selon toutes les lois et règlements applicables à l'immeuble; tenir des registres des entretiens effectués en conformité avec le carnet d'entretien, incluant tous les registres d'entretien requis par toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble; réviser périodiquement le carnet d'entretien, au moins tous les cinq (5) ans;

- 34.4 veiller à établir un plan de gestion des mesures d'urgence; faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'immeuble et constituer le fonds de prévoyance en fonction des résultats de cet exercice prévisionnel;
- 34.5 représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes;
- 34.6 conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble, établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance; décider de toute cotisation spéciale aux charges communes et en établir le montant; soumettre le budget annuel ou la cotisation spéciale aux copropriétaires en assemblée pour consultation qui doit être faite par vote consultatif de l'assemblée des copropriétaires; adopter ensuite le budget par résolution du conseil d'administration; après avoir adopté le budget annuel et toute cotisation spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les vingt et un (21) jours de l'assemblée, copie du budget annuel ou de la cotisation spéciale et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles; percevoir les contributions des copropriétaires; en poursuivre le paiement; si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;
- 34.7 établir une comptabilité des recettes et déboursés ou des revenus et dépenses effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;
- 34.8 ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat dans une ou des institutions financières;
- 34.9 acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;
- 34.10 tenir la première assemblée des copropriétaires dans les six (6) mois de la publication de la présente déclaration de copropriété;
- 34.11 convoquer une assemblée des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires;
- 34.12 rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cette fin formulée par l'assemblée des copropriétaires;
- 34.13 convoquer, à chaque année, l'assemblée générale annuelle des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;

- 34.14 s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires; ces livres et registres demeurant la propriété du syndicat;
- 34.15 s'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement concernant les parties communes et les parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;
- 34.16 désigner une personne pour tenir les livres et registres du syndicat; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur;
- 34.17 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;
- 34.18 acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et d'entretenir les parties communes;
- 34.19 retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements;
- 34.20 confier à un gérant professionnel ou à une société de gestion, contre rémunération à des conditions qu'il peut déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, et le remplacer pour tout motif valable ;
- 34.21 contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6 et nommer un fiduciaire d'assurances au besoin, notamment à la suite d'une perte importante;
- 34.22 obtenir une évaluation périodique de l'immeuble d'un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou au moins à tous les trois (3) ans;
- 34.23 remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire-bailleur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications apportées au Règlement de l'immeuble, le cas échéant;
- 34.24 voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est réputé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède aux réparations, et il doit rembourser au syndicat le coût de telles dépenses. Ces dépenses peuvent inclure les frais de perception et les honoraires légaux encourus pour le recouvrement des dépenses ainsi entraînées et portent intérêt au taux de deux

pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26.82 %) par année ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut accepter le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de ce copropriétaire;

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

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

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

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

34.29 obtenir au besoin un nouveau certificat de localisation de l'immeuble ;

34.30 communiquer au conseil d'administration du syndicat constitué par la déclaration initiale toute l'information requise afin d'assurer la pleine administration de la copropriété initiale et la sauvegarde des droits des copropriétaires.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 35. Toutes les décisions concernant le syndicat, la copropriété ou l'immeuble qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée des copropriétaires, sont de la compétence du conseil d'administration, dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède :

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

35.2 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;

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

35.4. Consentir une hypothèque mobilière sur les créances du syndicat résultant des charges communes aux conditions suivantes :

35.4.1 après consultation de l'assemblée concernant les travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet, sous réserve de l'alinéa ci-après;

35.4.2 avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires exprimée selon la majorité prévue par la loi, à la date de l'assemblée, pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes;

35.5 Approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie de ces derniers, conformément au budget dûment adopté. Ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux (2) ans;

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

35.7 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;

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

35.9 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;

35.10 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;

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

35.12 Puisez à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes;

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

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 36. Les administrateurs ne sont pas personnellement tenus responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. De même, les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat

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

ARTICLE 37. Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

ARTICLE 38. Les administrateurs sont individuellement indemnités et remboursés à même les fonds du syndicat, de :

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

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

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 39. L'assemblée des copropriétaires doit agir avec impartialité dans l'intérêt du syndicat, de l'immeuble et de la copropriété. Elle ne doit adopter aucune décision dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou à certains d'entre eux ou au mépris de leurs droits.

5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.2.1 DÉCISIONS COURANTES

ARTICLE 40. L'assemblée des copropriétaires, agissant avec la majorité prévue par la loi, soit à ce jour, avec la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée :

40.1 élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;

40.2 se prononce sur le budget annuel ou la cotisation proposé par le conseil d'administration au moyen d'un vote consultatif;

40.3 a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'immeuble;

40.4 ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration;

40.5 destitue et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;

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

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 41. Les décisions concernant les actes énumérés ci-après doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires suivant les dispositions du *Code civil du Québec* en vigueur à la date de l'assemblée.

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

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

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

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

- L'article 1098 *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires, les décisions :

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

- L'article 1102 *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

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

- Le premier alinéa de l'article 1108 *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

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

5.3 LES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 42. Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la présente déclaration de copropriété et à toutes les modifications qui pourront lui être apportées. En cas de refus de l'un d'eux de se conformer à la déclaration de copropriété, le syndicat ou un autre copropriétaire peut demander au tribunal de l'enjoindre à s'y conformer, au moyen notamment d'une injonction sans avoir à prouver un préjudice sérieux et irréparable. Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir et qu'il en résulte, pour le syndicat ou l'un des copropriétaires, un préjudice sérieux et irréparable, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction de copropriété conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* relatives à la vente du bien d'autrui.

CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 43. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.

Nonobstant ce qui est prévu au présent chapitre relativement à l'assurance de la copropriété constituée par le présent acte, les dispositions de la déclaration initiale pourront s'appliquer à l'assurance de l'immeuble faisant l'objet des présentes, conformément à ce qui y est stipulé, de telle sorte que la copropriété faisant l'objet des présentes soit intégralement assurée en application des dispositions contenues à la déclaration initiale. Dans une telle hypothèse, les prescriptions contenues au présent chapitre s'appliqueront à titre complémentaire en autant que faire se peut.

ARTICLE 44. Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

ARTICLE 45. L'assureur ne pourra invoquer contre l'assuré la déchéance de l'une ou l'autre police d'assurance prévue aux présentes, s'il n'a pas été informé d'un sinistre, sauf s'il en a subi un préjudice et si une disposition précise de la police le prévoit.

6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

ARTICLE 46. Tel que stipulé ci-dessus, il peut être déterminé, à l'assemblée des copropriétaires tenue en vertu de la déclaration initiale, que les syndicats issus de la publication de la présente déclaration et l'autre déclaration concomitante ainsi que les autres copropriétaires des fractions qui n'ont pas fait l'objet de la publication d'une déclaration de copropriété concomitante soient seuls responsables de l'assurance de biens portant sur les immeubles leur appartenant et sur les parties communes et privatives soumises à leur administration.

Dans ce cas, le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction de l'immeuble, incluant la reconstruction de l'immeuble à l'état d'origine, les mises aux normes, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

Cette faculté de l'assemblée des copropriétaires de la copropriété initiale de confier l'assurance des fractions issues de la déclaration initiale aux copropriétaires et aux syndicats créés par les déclarations de copropriété concomitantes ne pourra toutefois recevoir son application qu'à la condition que le syndicat constitué aux termes de la déclaration initiale continue de souscrire à une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction des constructions et installations aménagées sur la partie commune constituée par la déclaration initiale, incluant la reconstruction de l'immeuble à l'état d'origine, les mises aux normes, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables, ainsi que la responsabilité civile en résultant, de même que celle du conseil d'administration et de ses membres et que le syndicat constitué par la déclaration initiale soit désigné comme assuré additionnel sur la police souscrite par le syndicat de la copropriété constituée par la publication du présent acte.

Conformément aux dispositions ci-dessus, le conseil d'administration doit obtenir périodiquement une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé aux trois (3) ans afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction telle que définie au paragraphe ci-dessus. La première évaluation devra être faite dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

Le conseil d'administration doit également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris de machineries, s'il y a lieu, et pour une limite appropriée, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.

Le syndicat doit mettre la police d'assurance et les preuves de son renouvellement à la disposition des copropriétaires et en donner copie au conseil d'administration de la copropriété constituée par la déclaration initiale.

ARTICLE 47. Cette assurance de bien doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.

Le syndicat constitué par la publication de la déclaration initiale doit être désigné à titre d'assuré additionnel.

ARTICLE 48. Cette assurance de bien doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé par le conseil d'administration, en cas de telle perte.

ARTICLE 49. Le conseil d'administration doit contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, à titre d'assuré désigné, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins 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.

ARTICLE 50. Cette assurance de responsabilité civile doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police. De plus, le mot « assuré » doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat. Le syndicat constitué par la publication de la déclaration initiale doit être désigné à titre d'assuré additionnel.

ARTICLE 51. Toute police d'assurance contractée par le syndicat doit prévoir :

51.1 une renonciation partielle par l'assureur du syndicat à tous recours contre les administrateurs, chacun des copropriétaires et, pourvu qu'ils habitent avec lui, le conjoint d'un copropriétaire, tout parent de l'un ou de l'autre ainsi que toute autre personne de moins de vingt et un (21) ans dont le copropriétaire a la garde, sauf dans les cas d'incendie volontaire, de fraude et d'impact de véhicules. Cette renonciation doit valoir seulement pour les sommes excédant le montant de la couverture d'assurance en responsabilité civile du copropriétaire concerné moins les sommes à payer aux assureurs individuels des autres copropriétaires, occupants ou autres tiers qui seront subrogés dans les droits de leurs assurés. Ainsi, telle assurance du syndicat prévoira que l'assureur du syndicat pourra exercer un recours subrogatoire contre l'auteur du dommage mais ne pourra être subrogé au-delà du montant de la couverture d'assurance en responsabilité civile du copropriétaire ou personne responsable restant disponible, une fois les autres assureurs subrogés. La couverture minimale en assurance responsabilité des copropriétaires est stipulée ci-dessous;

51.2 une clause stipulant que les violations de la police ne sont opposables à l'assuré qu'en ce qui concerne les biens en ayant fait l'objet, et que les violations de la police par un copropriétaire, ou s'ils habitent avec lui, son conjoint, tout parent de l'un ou de l'autre ou toute autre personne de moins de vingt et un (21) ans dont le copropriétaire a la garde, n'entraînent pas la nullité de l'assurance.

ARTICLE 52. Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE 53. La franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 54. Le conseil d'administration doit contracter une assurance couvrant la responsabilité civile des administrateurs pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 55. Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations apportées par lui ou en sa faveur et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

ARTICLE 56. Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000\$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

ARTICLE 57. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

6.4

FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

ARTICLE 58. Le conseil d'administration du syndicat peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante, avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilitée par la loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, prévoit les clauses ci-après énoncées :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 59. Les administrateurs peuvent, au nom du syndicat et à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

6.5

INDEMNITÉS D'ASSURANCE

ARTICLE 60. À chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure prévue dans l'entente le nommant à cette fonction.

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

ARTICLE 61. Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, cette stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier renonce à l'application de toute disposition statutaire ou

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

ARTICLE 62. Pour tout dommage causé aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat, de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

ARTICLE 63. Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

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

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

ARTICLE 64. Les dispositions de la présente section s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage.

7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE RENSEIGNEMENTS

ARTICLE 65. La déclaration initiale ainsi que la présente déclaration de copropriété et leurs 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.

ARTICLE 66. La personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction de la copropriété, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir toute information du syndicat relativement à l'immeuble, aux registres de la copropriété, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de sa fraction. Ainsi, les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées. De plus, toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété a le droit de

recevoir un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer un montant de cent dollars (100,00 \$), ou tout autre montant fixé de temps à autre par le conseil d'administration, au copropriétaire vendeur afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication des renseignements mentionnés ci-dessus ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 67. En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance et dans tout autre fonds. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

ARTICLE 68. Sous réserve des dispositions de l'article 1069 *Code civil du Québec*, tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec l'ancien copropriétaire des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents. Il peut, tel que prévu ci-dessus, demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état ajusté des charges communes dues selon le dernier budget annuel du syndicat, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les quinze (15) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux arrérages de charges en vertu des présentes.

ARTICLE 69. Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations en pleine propriété ou non, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux y compris celles qui résultent de l'exercice par un créancier de son droit de prise en paiement d'une fraction.

7.1.3 NOTIFICATION DES MUTATIONS, CONSTITUTION D'HYPOTHÈQUES ET ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 70. Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une hypothèque, d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrément de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié par écrit au syndicat dans les quinze (15) jours de la publication de l'acte.

ARTICLE 71. Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la partie privative de la fraction concernée.

7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

ARTICLE 72. Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui ne constituent pas des locations.

ARTICLE 73. Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction sous réserves des dispositions du Règlement de l'immeuble et des lois et règlements applicables à l'immeuble. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat, ainsi qu'au syndicat constitué par la déclaration initiale, au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire, son adresse, la durée du bail et le nom de l'occupant. Il doit également les aviser de la fin du bail. Le terme d'un bail d'une fraction ne doit pas être inférieur à un (1) an.

ARTICLE 74. Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble, ainsi qu'un exemplaire de celui résultant de la déclaration initiale. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article précédent, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

ARTICLE 75. Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtie a consenti un ou des baux au-delà du maximum prévu à la note d'information.

ARTICLE 76. Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 77. En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.

7.3 AUTRES CONDITIONS

ARTICLE 78. Les copropriétaires de parties privatives contigües ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives. Une telle modification ne peut affecter la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers hypothécaires et des copropriétaires concernés.

ARTICLE 79. Sous réserve de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, aliéner une partie divise de leur fraction.

ARTICLE 80. Sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec* et des dispositions du Règlement de l'immeuble, toute modification, même partielle, apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Le conseil d'administration doit approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation. Aucune modification ne peut être apportée par un copropriétaire au mur mitoyen séparant deux parties privatives, ce mur étant, malgré sa mitoyenneté, soumis à l'administration du conseil d'administration pour

assurer la qualité de la construction et de l'insonorisation. Toutefois, lors de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, le conseil d'administration peut autoriser le déplacement d'un tel mur à la condition que le nouveau mur soit construit de la même façon que l'ancien. Les ou les copropriétaires de deux parties privatives contigües qui désirent communiquer d'une partie privative à l'autre peuvent pratiquer une ouverture permettant d'y circuler, à la condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du conseil d'administration. La présente clause exigeant cette autorisation ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.

ARTICLE 81. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou les autres parties privatives, notamment à l'égard de la qualité de la construction et de l'insonorisation de l'immeuble.

ARTICLE 82. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, et même à l'égard d'un mur mitoyen qui sépare sa partie privative d'une autre partie privative, le cas échéant, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Toutefois, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution de tels travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

ARTICLE 83. Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.

CHAPITRE 8 : FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

8.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT

ARTICLE 84. En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

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

Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme stipulé ci-dessus à la section 6.5 du présent Acte constitutif de copropriété.

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

Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante le syndicat doit procéder à la reconstruction ou à la réparation du bâtiment, par des personnes qualifiées et accréditées, sans qu'il soit nécessaire de consulter l'assemblée des copropriétaires et octroyer tout contrat. Dans ce cas, le conseil d'administration est habilité à prendre toute décision. Il fait parvenir, par écrit, à chacun des copropriétaires un rapport l'informant de la situation.

8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 85. L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée à la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 86. Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires au cours de laquelle il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

ARTICLE 87. Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

ARTICLE 88. Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq (5) ans, de tous les biens du syndicat, de l'immeuble ainsi que de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble. Il agit à titre d'administrateur des biens d'autrui chargé de la pleine administration.

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

ARTICLE 89. 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.

ARTICLE 90. La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

ARTICLE 91. Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres du syndicat pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

ARTICLE 92. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de la présente déclaration de copropriété, ou de toute modification à celles-ci, les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi.

Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la présente déclaration de copropriété et ses règlements et les dispositions de la déclaration initiale et ses règlements, les dispositions de la déclaration initiale et ses règlements prévaudront.

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

9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 93. En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété jouit des droits suivants :

1° Le syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance;

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

9.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 94. Aux présentes interviennent :

A) CAISSE DESJARDINS DU NORD DE SHERBROOKE, coopérative régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, ayant son siège social à 1845, rue King Ouest, Sherbrooke, province de Québec, J1J 2E4, ici représentée par Denis Dussault, directeur de comptes, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution en date du 26 janvier 2016, dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence de la notaire soussignée;

Ci-après appelée la « **CAISSE** »;

LAQUELLE déclare être créancière hypothécaire contre l'immeuble affecté par les présentes en vertu des actes suivants, à savoir : un acte d'hypothèque par 9262-7702 Québec inc. en faveur de Caisse Desjardins du Nord de Sherbrooke publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro 21 925 897.

La Caisse reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre l'immeuble et le déclarant et la Caisse déclarent que l'hypothèque de la Caisse qui affecte l'immeuble décrit aux présentes et qui lui résultent de l'acte d'hypothèque susmentionné, ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent se reportent en totalité et continuent d'affecter l'immeuble ci-après décrit, sans subir de division entre les fractions et ce nonobstant l'article 1051 du *Code civil du Québec*, sans réduction ni diminution daucune sorte,