

affectant en totalité chaque fraction pour le plein montant de l'hypothèque principale, des intérêts et de l'hypothèque additionnelle.

Les présentes sont consenties par la Caisse sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours de la Caisse aux termes de l'acte d'hypothèque ci-dessus relaté ou aux termes de toute autre sûreté ou garanties détenues par la Caisse, celle-ci se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours.

**B) 9262-7702 QUÉBEC INC.**, une société constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), ayant son siège social au 1831, rue Tracy, Sherbrooke, province de Québec, J1J 2J9, 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 de la notaire soussignée,

Ci-après appelée « **9262** »;

LAQUELLE déclare être créancière hypothécaire contre l'immeuble affecté par les présentes en vertu des actes suivants, à savoir : un acte d'hypothèque par 9209-5728 Québec inc. en faveur de 9262-7702 Québec inc. publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sherbrooke sous le numéro 22 372 206.

9262 reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre l'immeuble et le déclarant et 9262 déclarent que l'hypothèque de 9262 qui affecte l'immeuble décrit aux présentes et qui lui résultent de l'acte d'hypothèque ci-dessus relaté au présent sous-paragraphe B), 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 d'aucune sorte, affectant en totalité chaque fraction pour le plein montant de l'hypothèque principale, des intérêts et de l'hypothèque additionnelle.

Les présentes sont consenties par 9262 sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours de 9262 aux termes de l'acte d'hypothèque ci-dessus relaté au présent sous-paragraphe B) ou aux termes de toute autre sûreté ou garanties détenues par 9262, celle-ci se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours.

#### 9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

**ARTICLE 95.** Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du Chapitre 3 du présent Acte constitutif de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente pour toutes les fractions constituées par la déclaration initiale, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, avec les inconvénients normaux que cela peut entraîner à l'égard des autres copropriétaires.

**ARTICLE 96.** Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et sous-traitants. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre heures (24) à l'avance.

#### 9.5 CONTRATS DE SERVICES

**ARTICLE 97.** Sous réserve de l'article 1107 *Code civil du Québec*, le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblo-distribution ou autres services dont les tarifs sont réglementés par un organisme public à condition que ces contrats n'excèdent pas une durée de dix (10) ans à compter de leur signature par le déclarant. Le syndicat devra, en conséquence, prendre auprès des compagnies ayant ainsi contracté un engagement à l'effet de respecter les obligations assumées par le déclarant à l'entièvre exonération de celui-ci.

Sous réserve de l'article 1107 *Code civil du Québec*, lors de la première (1<sup>re</sup>) assemblée des copropriétaires, le syndicat devra ratifier le contrat de gestion de l'immeuble intervenu avec Services Immobiliers First inc. dont la durée est de cinq (5) ans.

#### 9.6 MÉDIATION ET ARBITRAGE

**ARTICLE 98.** Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y délégant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

**ARTICLE 99.** Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-après.

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

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

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

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que

requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

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

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

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

#### 9.7 REGISTRES DU SYNDICAT

**ARTICLE 100.** Les registres du syndicat doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Dans tous les cas, l'article 37 du *Code civil du Québec* doit être respecté: «Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation».

**ARTICLE 101.** Les registres de la copropriété et du syndicat comportent notamment :

101.1 La liste des copropriétaires qui comporte les noms et adresses des copropriétaires, des locataires et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis;

101.2 Le registre des attributions des cases de rangement et espaces de stationnements dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des cases de rangement et des espaces de stationnement conformément à l'article 13 des présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces cases de rangement et espaces de stationnement;

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

101.4 Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

101.5 Les modifications qui peuvent être adoptées au Règlement de l'immeuble, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible;

101.6 Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

101.7 Les états financiers du syndicat; et

101.8 Les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises.

**ARTICLE 102.** Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du syndicat et de la copropriété. Notamment, le conseil d'administration peut, s'il le juge utile ou pertinent :

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

**ARTICLE 103.** Les plans et devis de l'immeuble démontrant notamment la finition standard des parties privatives, excluant les améliorations apportées par les copropriétaires, une copie authentique du plan cadastral, une copie authentique de la déclaration de copropriété et toutes les modifications qui y sont apportées, que ce soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble et à l'État descriptif des fractions ainsi que le certificat de localisation de l'immeuble doivent être conservés avec les registres de la copropriété. Il en va de même des copies de contrats conclus par le syndicat. Peuvent également être déposés aux registres des informations permettant d'identifier quelles sont les améliorations apportées par un copropriétaire dans une partie privative et ce relativement à la responsabilité des assureurs du syndicat et des copropriétaires. Le déclarant ne peut toutefois pas être tenu de déposer aux registres les plans des parties privatives avec mention spécifique, pour chacune d'elles, de telles améliorations.

**ARTICLE 104.** Conformément à la loi, les copropriétaires ont le droit de consulter les registres de la copropriété. La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus.

**ARTICLE 105.** La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :

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

#### 9.8 CLAUSES PÉNALES

**ARTICLE 106.** Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente déclaration de copropriété relatives à l'usage des parties communes ou des parties privatives est passible des pénalités suivantes envers le syndicat :

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

Pour les infractions continues (travaux illégaux, affichage illégal, etc.), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis donne lieu en plus à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) par jour. Par exemple, s'il s'agit d'un deuxième avis d'infraction pendant une période de référence, la journée de la réception de l'avis donnera lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75,00 \$) et toutes les journées d'infraction subséquentes, à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) chacune. Pour des infractions continues, un nouvel avis d'infraction n'est pas nécessaire et ne peut être émis par le conseil d'administration, sauf en cas d'interruption de l'infraction.

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

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

Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables par

celui-ci le premier jour du mois suivant.

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

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

**ARTICLE 107.** Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le syndicat à la suite du défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :

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

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

## **DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE 1 : CONDITIONS RELATIVES À LA JOUSSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

**ARTICLE 108.** Le présent règlement est stipulé sous réserve de toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble ainsi que tout règlement applicable en vertu de la déclaration initiale, qui a préséance sur les conditions de jouissance énoncées aux présentes.

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

**ARTICLE 109.** Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent Règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la qualité de la construction de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

**ARTICLE 110.** La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis aux conditions suivantes :

110.1 La location des fractions est autorisée. Le terme du bail d'une fraction ne devra pas être inférieure à un (1) an. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite;

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

110.3 À l'exception du droit du déclarant d'annoncer et de mettre en évidence la vente des fractions, il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble ni ailleurs, aucune enseigne, aucune réclame, aucune lanterne ni aucun écritage;

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

110.5 Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou des carreaux ou d'infiltration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire dont l'appartement est muni d'un système d'alarme est libre de laisser la combinaison aux administrateurs. Toutefois, à défaut de le faire, il est seul responsable de tout dommage qui peut être causé à ce système pour en arrêter le fonctionnement. Il est aussi responsable des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers et des pompiers répondant au déclenchement sans raison du système d'alarme, le cas échéant;

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

110.7 Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance;

110.8 Tout copropriétaire, locataire et occupant est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur;

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

110.10 Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives, sur rendez-vous, à

toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, sauf en cas d'urgence;

110.11 Seul un animal domestique de quinze (15) livres ou moins peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines à compter de la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, se défaire définitivement de cet animal, sous peine des clauses pénales prévues ci-dessus. Les animaux exotiques sont strictement interdits.

110.12 Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à son exploitation;

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

110.14 Les rideaux et habillage de fenêtres des parties privatives devront être de couleurs sobres et discrètes; il est interdit d'installer aux fenêtres des draps, couvertures, couvre-lits et serviettes pour fins de tentures, de draperies, rideaux, système de ventilation ou de climatisation.

110.15 Sujet à l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Les administrateurs doivent approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation, de l'isolation ou changer et modifier l'aspect architectural de l'immeuble. Cependant, les travaux ne peuvent être exécutés que du lundi au vendredi entre 8 h et 17 h et s'il s'agit d'une journée fériée, tels travaux ne pourront être faits. Cette dernière restriction ne s'appliquera pas au déclarant.

110.16 Les copropriétaires qui décideront d'installer ou de remplacer des revêtements de planchers durs dans leur partie privative devront respecter les normes minimales indiquées aux plans architecturaux de l'Immeuble.:

Pour assurer la quiétude de tous les occupants du bâtiment, les copropriétaires qui décident d'installer des revêtements de plancher durs à l'intérieur des pièces de leur partie privative, autres que les cuisines, salles de bain et vestibule d'entrée ou ceux dont les unités possèdent déjà de tels revêtements à l'achat, acceptent la responsabilité qui leur incombe de ne pas générer une quantité excessive de bruits d'impact ou d'autres bruits solidiens (glissement de chaise par exemple) susceptibles de déranger leurs voisins. Les copropriétaires qui feront l'objet de plaintes répétées de la part de leurs voisins en regard des bruits d'impact ou solidiens qu'ils génèrent pourraient être forcés par le syndicat de prendre les moyens nécessaires pour réduire la quantité de bruit d'impact ou solidien qu'ils génèrent, incluant, en dernier recours, le recouvrement des surfaces de plancher dures à l'intérieur de leur partie privative par un tapis et un sous-tapis dans les pièces autres que le vestibule d'entrée, la cuisine et les salles de bain.

110.17 Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de maintenir sa partie privative à une température raisonnable en tout temps (c'est-à-dire à un minimum de 15° Celsius).

110.18 Il est interdit d'avoir un bain tourbillon, jacuzzi, un bain thérapeutique et un lit d'eau dans toute partie privative.

## 1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 111.** Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entièvre jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir :

111.1 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de tous les dommages résultant d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble;

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

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

111.4 Aucun objet susceptible d'obstruer les chutes à ordures, de quelque nature qu'il soit, ne peut y être déposé; de tels objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué à cette fin par le conseil d'administration du syndicat;

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

111.6 Aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne peut être transporté dans les corridors, les ascenseurs, les vestibules et les entrées; les déménagements se font suivant les règles édictées par le conseil d'administration du syndicat. De plus, il ne doit être introduit aucune matière dangereuse ou malodorante dans l'immeuble;

111.7 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes. Les copropriétaires, les locataires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux dans les parties communes, soit dans leurs bras ou dans une cage, mais en aucun cas les animaux ne doivent jamais circuler seuls ou librement ni même en laisse; de plus, chaque copropriétaire, locataire ou occupant est

responsable de la propreté de son animal et, notamment, du ramassage de ses excréments, sous peine des sanctions prévues ci-dessus;

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

111.9 Sauf en cas d'urgence, aucune réparation ni aucun ajustement à un véhicule ne sont permis dans les allées de circulation ou en bordure de ces allées;

111.10 Les stationnements réservés aux visiteurs et personnes handicapés ne peuvent être utilisés que par ces personnes et ne doivent pas servir à l'usage personnel des copropriétaires, locataires, ou occupants, sous peine des sanctions prévues ci-dessus.

111.11 De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent Règlement de l'immeuble et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

### 1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

**ARTICLE 112.** Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'Acte constitutif de copropriété doit les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien ou que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. À son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

**ARTICLE 113.** Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, à savoir :

#### 113.1 Fenêtres, balcons et patios :

113.1.1 Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon ou à un patio a la jouissance exclusive de ce balcon ou de ce patio;

113.1.2 Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon ou à un patio doit assurer, à ses frais, le bon entretien et la propreté de ce balcon ou de ce patio; il ne peut en changer ni l'apparence ni la consistance;

113.1.3 Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ni aucun auvent (à l'exception pour les parties privatives ci-après déterminées) ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons et patios; aucune corde à linge ou séchoir à linge et aucune bicyclette ne peuvent être installés sur les balcons et patios. Aucun vase à fleurs ni autre article ne peuvent être suspendus aux fenêtres ni déposés sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon. Nonobstant ce qui est prévu au présent article, les copropriétaires des parties privatives numéros 903, 909, 904 et 908 pourront faire installer des auvents au-dessus de leur(s) balcon(s). Le type, le modèle et les couleurs des auvents auront été

préalablement approuvés par l'architecte du projet ou celui désigné par ce dernier, ou par le syndicat ultérieurement ;

113.1.4 Aucun objet autre que les meubles de patios et les poêles barbecue ne peuvent être entreposés ou installés sur les balcons et les patios;

113.1.5 Une seule bonbonne de gaz en bon état de fonctionnement peut être installée sur un balcon ou sur un patio pour l'utilisation d'un poêle barbecue;

113.1.5 Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée de sa partie privative;

113.1.6 Chaque copropriétaire doit, à ses frais, maintenir les fenêtres dont il a la jouissance exclusive dans un état de propreté acceptable.

113.2 Cases de rangement :

113.2.1 Chaque copropriétaire d'une fraction a la jouissance exclusive d'au moins une case de rangement conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété;

113.2.2 Le copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'une case de rangement; il doit en plus éliminer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou occasionner une augmentation des primes d'assurance incendie;

113.2.3 Chaque copropriétaire est responsable, à ses frais, de l'entretien des cases de rangement dont il a la jouissance exclusive.

113.3 Espaces de stationnement

113.3.1 Aucun véhicule moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement ne peut être stationnée dans un espace de stationnement intérieur et extérieur, de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte;

113.3.2 Il sera toujours possible de stationner des bicyclettes dans un espace de stationnement intérieur;

113.3.3 Il ne peut être effectué aucune réparation aux véhicules dans les espaces de stationnement intérieur et extérieur.

113.3.4 À l'exception de ce qui est prévu à l'article 13.2.1.10 concernant les stationnements de type « *tandem* », aucune construction ni aucune structure n'est permise sur les espaces de stationnement intérieur et extérieur ;

113.3.5 Tout véhicule doit être stationné de façon à ne pas nuire à la circulation ou à l'accès aux autres espaces de stationnement intérieur et extérieur; les copropriétaires, membres de leur famille, leurs employés, visiteurs, locataires ou toute autre personne utilisant les espaces de stationnement intérieur et extérieur doivent obéir aux règlements de circulation et de stationnement qui seront adoptés par les administrateurs pour la sécurité, le confort et la commodité des copropriétaires;

113.3.6 Les administrateurs ont libre accès, en tout temps, aux espaces de stationnement intérieur et extérieur pour effectuer l'entretien et les réparations nécessaires;

113.3.7 Tout entretien et toute réparation des espaces de stationnement intérieur et extérieur doivent être effectués par les administrateurs. Les charges afférentes seront considérées comme une charge commune à usage restreint pour l'ensemble des parties privatives d'habitation, payables au prorata de leur valeur relative, sauf en ce qui concerne l'entretien, les réparations et le remplacement des constructions sur les stationnements de type « *tandem* », lesquels feront l'objet d'une cotisation spéciale au copropriétaire de la partie privative préalablement à l'exécution des travaux. De plus, les dommages occasionnés par la faute d'un copropriétaire devront être compensés par le copropriétaire responsable;

113.3.8 Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à la réparation de l'immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de l'espace de stationnement intérieur ou extérieur dont il a l'usage exclusif aux termes des présentes ;

113.3.9 Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement.

113.4 Autres dispositions relatives aux parties communes à usage restreint :

113.4.1 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes à usage restreint. Les copropriétaires, les locataires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux dans les parties communes aux fins d'entrée et de sortie mais les animaux ne doivent jamais circuler seuls ou librement dans les parties communes; de plus, chaque copropriétaire, locataire ou occupant est responsable de la propreté de son animal;

113.4.2 Aucune antenne de télévision, antenne parabolique, tour ou ligne de transmission ou autre installation du genre ne peut être installées sur les parties communes ou sur les parties communes à usage restreint;

113.4.3 Les copropriétaires, occupants ou leurs invités doivent s'abstenir de faire, sur les parties communes et sur les parties communes à usage restreint, quoique ce soit de bruyant ou de choquant qui puisse nuire à la jouissance des parties communes ou des parties privatives par les autres copropriétaires.

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

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

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

**ARTICLE 114.** Christian James est par les présentes nommé seul administrateur du syndicat et reste en fonction jusqu'à la première élection des administrateurs qui aura lieu à l'assemblée de transition. S'il ne peut occuper ce poste jusqu'à cette date, il sera remplacé par Matthieu Cardinal. À compter de l'assemblée de transition, le conseil d'administration du syndicat est composé d'un nombre minimum de deux (2) ou d'un nombre maximum de cinq (5) administrateurs.

**ARTICLE 115.** À compter de l'assemblée de transition, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.

**ARTICLE 116.** Un administrateur peut être réélu.

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

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

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

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée des copropriétaires, le cas échéant.

**ARTICLE 117.** Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inhabitabilité ou d'autres causes, les administrateurs restants combleront cette vacance en nommant un administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires.

**ARTICLE 118.** Dans le cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un mois à compter de cette vacance, le président de l'assemblée des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, tout copropriétaire pourra convoquer une assemblée.

**ARTICLE 119.** Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler un poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et ces frais sont considérés comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

**ARTICLE 120.** L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix exprimées, destituer pour faute les administrateurs ou l'un d'entre eux. L'assemblée doit, dans un tel cas, pourvoir immédiatement au remplacement par l'élection du nombre d'administrateurs nécessaire et fixer, s'il y a lieu, leur rémunération jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

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

#### 2.1.2 TENU DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

##### 2.1.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**ARTICLE 121.** Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat. Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou par le secrétaire du conseil d'administration au moyen d'un avis écrit mentionnant la date, l'heure et le lieu de la réunion. Un ordre du jour doit être joint à l'avis de convocation.

**ARTICLE 122.** L'avis de convocation est transmis par courrier ordinaire à l'adresse des administrateurs apparaissant dans les registres du Registraire des entreprises ou remis de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion. À moins d'une résolution à l'effet contraire du conseil d'administration, l'avis peut aussi être transmis par courriel.

**ARTICLE 123.** Le conseil d'administration peut, par résolution, déterminer le lieu, la date et l'heure auxquels seront tenues les réunions régulières du conseil d'administration. Une copie de telle résolution doit être transmise à chacun des administrateurs sitôt après son adoption. Dans ce cas, aucun autre avis de convocation à ces réunions n'est requis.

**ARTICLE 124.** Les administrateurs peuvent, verbalement ou par écrit, renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai qui y est indiqué ainsi qu'à toute modification de cet avis. Cette renonciation peut être valablement donnée en tout temps, soit avant, pendant ou après la réunion. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit présent que pour contester la régularité de la convocation.

##### 2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

**ARTICLE 125.** À moins que le conseil d'administration ne soit composé d'un administrateur unique, le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité des administrateurs en poste. En l'absence de quorum à une réunion du conseil d'administration dans les quinze minutes suivant l'ouverture de la réunion, la réunion ne peut être tenue. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la réunion, à défaut de quoi elle est ajournée.

**ARTICLE 126.** Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration.

**ARTICLE 127.** Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents, chacun des administrateurs détenant une voix. Le président de la réunion n'a pas de vote prépondérant en cas d'égalité des voix.

**ARTICLE 128.** Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur.

**ARTICLE 129.** Les résolutions écrites, signées par tous les administrateurs, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil

d'administration. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

**ARTICLE 130.** Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

#### 2.1.2.3 ÉLECTION DES DIRIGEANTS

**ARTICLE 131.** Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président et un trésorier.

#### 2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

**ARTICLE 132.** Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux rédigés en français par le secrétaire du conseil d'administration. Ils sont tenus et conservés dans les registres de la copropriété, conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

### 2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

#### 2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

**ARTICLE 133.** L'assemblée de transition doit être convoquée au plus tard 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. Le déclarant a toute discrétion pour la convoquer avant.

**ARTICLE 134.** Lors de cette assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat.

**ARTICLE 135.** Une assemblée générale des copropriétaires est tenue au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

**ARTICLE 136.** Une assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

**ARTICLE 137.** Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

À défaut par le conseil d'administration de convoquer une assemblée dans les vingt et un jours (21) suivant la réception de cet avis, tout copropriétaire signataire de l'avis peut convoquer lui-même l'assemblée. Le syndicat est alors tenu de rembourser aux copropriétaires les frais utiles qu'ils ont engagés pour tenir l'assemblée, à moins qu'il n'en soit décidé autrement lors de cette assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

**ARTICLE 138.** L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de droits de vote inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée; cet avis peut être envoyé par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins quinze (15) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la copropriété tel que prévu au CHAPITRE 8 de l'Acte constitutif de copropriété, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

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

**ARTICLE 139.** L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, des états et des documents suivants, à savoir :

139.1 Le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances;

139.2 Le budget prévisionnel;

139.3 Tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'Etat descriptif des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

139.4 Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;

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

**ARTICLE 140.** Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient présents que pour contester la régularité de la convocation.

**ARTICLE 141.** L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et n'y consentent.

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

**ARTICLE 142.** Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour dans la mesure où cette question nécessite un vote de l'assemblée, à défaut de quoi la question pourra être soulevée au point « varia » ou « questions diverses » à l'assemblée sans avoir à être inscrite à l'ordre du jour. Les questions qui peuvent être ainsi portées à l'ordre du jour sont celles qui doivent faire l'objet d'un vote, autrement, elles sont soulevées sous l'item « varia » ou « questions diverses » sans avoir à être inscrites à l'ordre du

jour. Le copropriétaire qui désire faire ainsi inscrire une question à l'ordre du jour doit le faire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'il désire y faire inscrire. Les documents transmis au conseil d'administration doivent être suffisamment clairs, précis et complets pour permettre à ce dernier de faire la modification à l'ordre du jour et d'en aviser les copropriétaires conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de modifier l'ordre du jour de cette assemblée. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

**ARTICLE 143.** Les mandats donnés par les copropriétaires aux fins de représentation à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire. En cas d'indivision, la convocation est valablement adressée à au moins un indivisaire.

#### 2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

**ARTICLE 144.** L'assemblée générale des copropriétaires se tient en la ville de Sherbrooke, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

**ARTICLE 145.** Les assemblées seront tenues selon les règles de procédures reconnues sous réserve de toute disposition contraire au présent acte, à ses modifications ou à ses règlements.

##### 2.2.2.1 PRÉSENCES

**ARTICLE 146.** Une feuille de présence est préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale, elle contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la réduction et à la suspension du droit de vote.

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

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

**ARTICLE 147.** Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Ce mandat écrit est remis aux administrateurs.

**ARTICLE 148.** Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

##### 2.2.2.2 ÉLECTION DES DIRIGEANTS

**ARTICLE 149.** L'assemblée générale élit, lors de l'assemblée annuelle, son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire. En cas d'absence de cette personne, l'assemblée élit un secrétaire. Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas

d'absence ou d'incapacité. Les dirigeants sont élus jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et agissent à ce titre à toute assemblée extraordinaire tenue durant l'année.

#### 2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

**ARTICLE 150.** À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé au CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété. Les indivisaires d'une fraction exercent ce droit dans la proportion de leur quote-part indivise. Toutefois, si tous les indivisaires d'une fraction ne sont pas présents à une assemblée des copropriétaires, ceux qui y assistent exercent, en proportion de leur quote-part indivise, les droits de vote de l'indivisaire absent, à moins que l'indivisaire absent n'ait donné un mandat écrit à une autre personne. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par l'usufruitier ou par le nu-propriétaire, selon la loi.

**ARTICLE 151.** Nonobstant ce qui précède, et conformément à la loi, le déclarant, à titre de promoteur au sens du *Code civil du Québec*, ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de soixante pour cent (60 %) de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date de la publication de la présente déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à vingt-cinq pour cent (25 %) par la suite.

**ARTICLE 152.** Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être convoqué à l'assemblée. Il peut remédier à son défaut, en capital et intérêts, en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et autres prérogatives. Le paiement fait par un tel copropriétaire dans les sept (7) jours précédant l'assemblée, doit, pour lui permettre de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce ou par traite bancaire à l'ordre du syndicat. Si le syndicat s'est prévalu, préalablement à la convocation de l'assemblée, de son droit d'exiger le paiement complet des cotisations annuelles d'un tel copropriétaire (clause de déchéance du terme stipulée ci-après), ce paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-dessus, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.

**ARTICLE 153.** Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

**ARTICLE 154.** Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans les trente (30) minutes qui suivent l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée ne peut être ouverte à défaut de quorum. Le président doit suspendre la séance s'il constate lui-même qu'il n'y a plus quorum ou à la demande d'un copropriétaire qui invoque le défaut de quorum. L'assemblée qui n'a plus quorum ne peut validement délibérer. Dans ce cas, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée en constituent le quorum.

**ARTICLE 155.** Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, sous

réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

**ARTICLE 156.** Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée.

**ARTICLE 157.** Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée, soit par deux copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le vote peut également être pris par l'appel des fractions par le président, qui comptabilise lui-même les voix. Dans tous les cas, le président d'assemblée doit s'assurer que le vote est régulièrement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des copropriétaires.

#### 2.2.2.4 LE PROCÈS-VERBAL

**ARTICLE 158.** Le procès-verbal est rédigé en français par le secrétaire de l'assemblée. Il est ensuite signé par le secrétaire et le président de l'assemblée et déposé aux registres de la copropriété.

**ARTICLE 159.** Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat dans les trente (30) jours suivant une assemblée. Il en est de même de tout règlement.

**ARTICLE 160.** Le procès-verbal indique notamment, le nom du syndicat, le lieu, la date et l'heure où l'assemblée est tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents et représentés. Il est rédigé suivant l'ordre du jour en faisant un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. Il mentionne le nom de celui qui fait une proposition. Chaque proposition apparaît au procès-verbal ainsi que le résultat du vote.

**ARTICLE 161.** La feuille de présence est annexée au procès-verbal et est conservée avec lui.

#### 2.2.2.5 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

**ARTICLE 162.** Quand un acte contient une stipulation transportant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée des copropriétaires et quand le créancier hypothécaire veut exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliquent :

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

162.2 À compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur du droit de vote et reconnaît son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis ou rapport;

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

162.4 Cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit;

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

**ARTICLE 163.** Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

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

**ARTICLE 164.** Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et de la servitude publiée sous le numéro 21 741 329, telle qu'amendée aux termes d'un acte publié sous le numéro 22 715 626 décrite au chapitre 2 de la déclaration de copropriété, ainsi que les contributions au fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'Acte constitutif de copropriété et à la déclaration initiale. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours de payer sa quote-part de charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. L'hypothèque légale n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais du copropriétaire visé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

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

**ARTICLE 165.** Les charges dites « communes » comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et de la servitude ci-dessus mentionnée, ainsi que le fonds de prévoyance et plus particulièrement les frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction, ainsi que les charges de même nature résultant de la copropriété constituée par la déclaration initiale.

Les charges communes, la contribution au fonds de prévoyance et celles résultant de l'exercice des servitudes issues de la déclaration initiale, de la servitude ci-dessus mentionnée, à l'exception de celles afférentes aux parties privatives seulement, sont considérées comme des charges communes aux termes de la présente déclaration de copropriété, de telle sorte que le défaut d'acquitter ces charges donnera lieu à une hypothèque légale au bénéfice du syndicat créé aux termes des présentes sur la fraction du copropriétaire en défaut, ainsi qu'au bénéfice du syndicat créé par la déclaration initiale, sur toutes ou certaines fractions de la présente copropriété, conformément à ce qui y est stipulé et à ce qui est stipulé ci-dessous.

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

**ARTICLE 166.** Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telle qu'établie au budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

**ARTICLE 167.** L'exercice financier de la copropriété est fixé de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, il couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

**ARTICLE 168.** Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de tout exercice financier, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation afférente à chaque fraction.

**ARTICLE 169.** Le budget doit comporter deux postes principaux soit « opérations courantes » et « fonds de prévoyance ».

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

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

**ARTICLE 170.** Lorsque le budget est dûment adopté, le conseil d'administration en notifie une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle qui doit être payée par le copropriétaire.

**ARTICLE 171.** À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme indiquée dans l'avis accompagnant la copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série de douze (12) chèques postdatés ou toute autre autorisation de paiement acceptée par le conseil d'administration et couvrant le montant total de cette cotisation. Tout défaut de paiement à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

**ARTICLE 172.** En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la cotisation établie dans le budget de l'exercice précédent.

**ARTICLE 173.** Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce, sept (7) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration du syndicat doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le

bénéfice du terme pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

**ARTICLE 174.** Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration 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, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :

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

**ARTICLE 175.** Si, au cours d'un exercice financier, le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il doit préparer un budget révisé qui doit être soumis pour consultation à une assemblée extraordinaire des copropriétaires. Après cette consultation, le conseil d'administration fait parvenir, le cas échéant, un avis d'augmentation des frais communs à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt, avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la contribution mensuelle révisée.

Copie de la résolution de l'assemblée est envoyée à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt dans ce budget révisé avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser aux administrateurs la contribution mensuelle révisée.

**ARTICLE 176.** Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidiairement tenus des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe quel copropriétaire indivis. Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat. Les sommes dues au syndicat constitué par la déclaration initiale sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des copropriétaires

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

**ARTICLE 177.** Conformément à la loi, l'ensemble du présent Règlement de l'immeuble ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire de ce

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

**ARTICLE 178.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, à quelque titre que ce soit.

**ARTICLE 179.** Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété. Ils doivent respecter le présent Règlement de l'immeuble.

**ARTICLE 180.** Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

**ARTICLE 181.** Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000\$).

**ARTICLE 182.** Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtie a consenti un ou des baux au-delà de la période maximale indiquée à la note d'information.

### **TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS** **CHAPITRE 1 : DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE** **L'IMMEUBLE**

#### 1.1 PARTIES PRIVATIVES

**ARTICLE 183.** Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir :

- 1) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT VINGT-CINQ (5 895 825)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 2) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT VINGT-SIX (5 895 826)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 3) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT VINGT-HUIT (5 895 828)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 4) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT VINGT-NEUF (5 895 829)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 5) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTE (5 895 830)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

- 6) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-ET-UN (5 895 831)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 7) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-DEUX (5 895 832)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 8) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-TROIS (5 895 833)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 9) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-QUATRE (5 895 834)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 10) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-CINQ (5 895 835)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 11) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-SIX (5 895 836)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 12) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-SEPT (5 895 837)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 13) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-HUIT (5 895 838)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 14) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT TRENTÉ-NEUF (5 895 839)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 15) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE (5 895 840)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 16) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-ET-UN (5 895 841)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 17) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-DEUX (5 895 842)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 18) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS (5 895 843)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 19) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE (5 895 844)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

- 20) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ (5 895 845)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 21) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX (5 895 846)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 22) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-SEPT (5 895 847)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 23) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT (5 895 848)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 24) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-NEUF (5 895 849)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 25) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE (5 895 850)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 26) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-ET-UN (5 895 851)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 27) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-DEUX (5 895 852)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 28) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (5 895 853)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 29) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-QUATRE (5 895 854)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 30) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ (5 895 855)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 31) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SIX (5 895 856)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 32) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT (5 895 857)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 33) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-HUIT (5 895 858)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

- 34) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF (5 895 859)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 35) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE (5 895 860)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 36) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-ET-UN (5 895 861)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 37) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX (5 895 862)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 38) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS (5 895 863)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 39) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE (5 895 864)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 40) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ (5 895 865)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 41) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SIX (5 895 866)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 42) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT (5 895 867)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 43) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT (5 895 868)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 44) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-NEUF (5 895 869)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 45) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX (5 895 870)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 46) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-ET-ONZE (5 895 871)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 47) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE (5 895 872)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

- 48) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE (5 895 873)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 49) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATORZE (5 895 874)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 50) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE (5 895 875)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 51) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEIZE (5 895 876)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 52) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (5 895 877)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 53) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (5 895 878)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 54) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (5 895 879)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 55) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT (5 895 880)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 56) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN (5 895 881)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 57) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DEUX (5 895 882)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 58) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS (5 895 883)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 59) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (5 895 884)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 60) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ (5 895 885)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 61) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX (5 895 886)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

- 62) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (5 895 888)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 63) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-NEUF (5 895 889)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 64) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 895 890)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 65) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE (5 895 891)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 66) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (5 895 892)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 67) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (5 895 893)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 68) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (5 895 894)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 69) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (5 895 895)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 70) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (5 895 896)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 71) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (5 895 898)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 72) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5 895 899)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 73) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENTS (5 895 900)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 74) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT UN (5 895 901)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

- 75) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT DEUX (5 895 902)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 76) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT TROIS (5 895 903)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 77) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT QUATRE (5 895 904)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 78) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT CINQ (5 895 905)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 79) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SIX (5 895 906)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 80) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SEPT (5 895 907)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 81) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT HUIT (5 895 908)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 82) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT NEUF (5 895 909)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 83) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT DIX (5 895 910)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 84) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT ONZE (5 895 911)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 85) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT DOUZE (5 895 912)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 86) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT TREIZE (5 895 913)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 87) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT QUATORZE (5 895 914)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.
- 88) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT QUINZE (5 895 915)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

89) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT SEIZE (5 895 916)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

90) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT DIX-SEPT (5 895 917)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

91) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE NEUF CENT DIX-HUIT (5 895 918)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

## 1.2 PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 184.** Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE HUIT CENT VINGT-QUATRE (5 895 824)** du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Sherbrooke.

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

**ARTICLE 185.** Outre les hypothèques mentionnées ci-dessus au chapitre 9 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

- les servitudes de vue, surplomb, égouttement, empiètement, empiètement quant aux services, d'accès et de tolérance de construction créées aux termes de 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;
- une servitude d'empiètement pour des espaces de stationnement et deux (2) lampadaires, de droit de passage et pour des conduits souterrains et/ou aériens en faveur du lot 5 321 929 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 21 741 329, telle qu'amendée aux termes d'un acte publié sous le numéro 22 715 626;
- une servitude d'égout sanitaire et pluvial et de restriction d'usage prohibant la construction et l'exploitation d'une résidence privée pour aînés en faveur du lot 5 651 190 du cadastre du Québec, une servitude de restriction d'usage prohibant l'occupation, l'utilisation ou l'exploitation d'un projet d'habitation locatif, sans services offerts généralement dans une résidence privée pour aînés contre le lot 5 651 190 du cadastre du Québec et une servitude réciproque de vue entre l'immeuble et le lot 5 651 190 du cadastre du Québec publiés audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 20 377 212;
- une servitude d'appui et de passage pour un égout de surface en faveur de la Ville de Sherbrooke avec droit de superficie pour les ouvrages qui seront faits publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 262 452;
- une servitude de droit de passage en faveur de l'immeuble (ancien lot 17-2-L du cadastre du Canton d'Orford) publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 56 222.

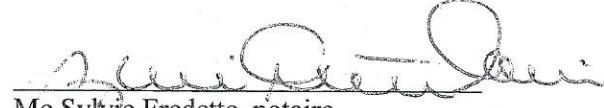
DONT ACTE à Sherbrooke, sous le numéro ONZE MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS (11 843) des minutes du notaire soussigné.

LE DÉCLARANT ET LES INTERVENANTES, ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et ayant exempté expressément le notaire de leur en donner lecture formelle, signent en présence du notaire.

9209-5728 QUÉBEC INC.  
Par : Matthieu Cardinal

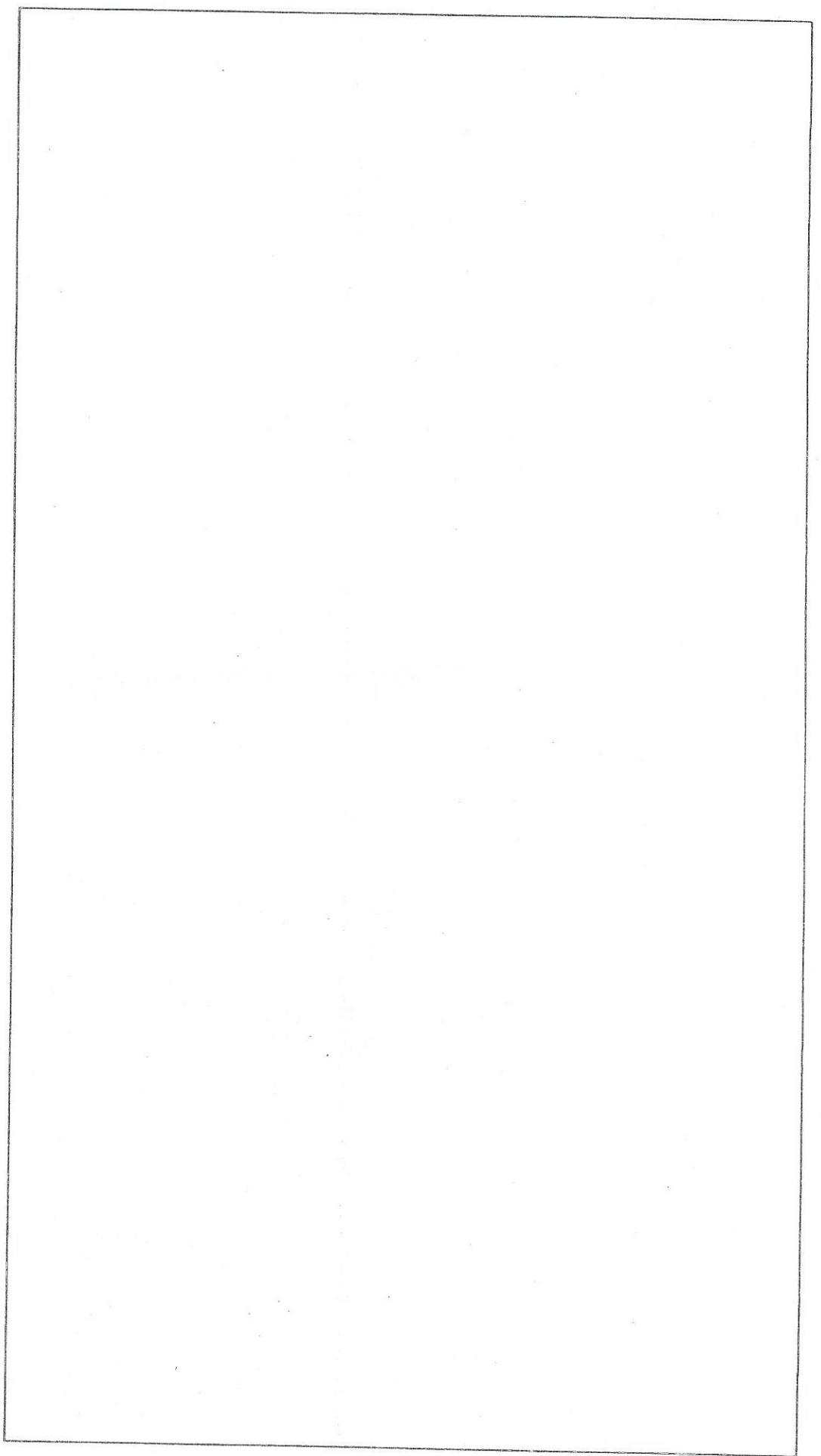
9262-7702 QUÉBEC INC.  
Par : Matthieu Cardinal

CAISSE DESJARDINS DU NORD DE SHERBROOKE  
Par : Denis Dussault

  
Me Sylvie Fredette, notaire

*POUR EXPÉDITION CONFORME À LA MINUTE DES PRÉSENTES  
DEMEURANT EN MON ÉTUDE.*

  
ME SYLVIE FREDETTE, NOTAIRE



No: 11 843  
Le 23 novembre 2016

**DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ  
CONCOMITANTE**

Par

9209-5728 QUÉBEC INC.

Copie: 77

Publié à Sherbrooke  
Le 23 novembre 2016  
Sous le numéro : 22 755 660

**Fredette Gauvreau Ruel, notaires**

Me Sylvie FREDETTE, notaire



Notaires/Notaries  
Conseillers juridiques  
Title Attorneys

---

165, rue Heneker  
Sherbrooke (Québec) J1J 3G2  
Téléphone : (819) 565-8080  
Télécopieur : (819) 563-6259  
Courriel : [sfredette@notarius.net](mailto:sfredette@notarius.net)

