

**VERSION WEB**

**DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE**

par

**COHABITAT QUÉBEC CQ2, COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ**

Re : Syndicat de la Copropriété Cohabitat Québec

Version adoptée à l'AGA du 23 octobre 2021

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE .....	4
1. DÉCLARATIONS .....	4
2. DÉFINITIONS .....	8
<b>PREMIÈRE PARTIE – ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 .....</b>	<b>9</b>
<b>ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 .....</b>	<b>9</b>
<b>RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN FRACTIONS, PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT .....</b>	<b>9</b>
2.1 PARTIES COMMUNES.....	9
2.2 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT.....	10
2.2.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION.....	10
2.2.2 ATTRIBUTION.....	11
2.3 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT.....	12
<b>CHAPITRE 3 .....</b>	<b>12</b>
<b>DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES.....</b>	<b>12</b>
3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE.....	12
3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES.....	13
3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES.....	13
3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT .....	13
<b>CHAPITRE 4 .....</b>	<b>13</b>
<b>DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE, DE LA QUOTE-PART DES CHARGES, DU NOMBRE DE VOIX ET DE LA QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES À CHAQUE FRACTION ...</b>	<b>13</b>
4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION.....	13
4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE.....	13
4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE.....	14
4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION .....	14
4.2.1 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES .....	14
4.2.2 CHARGES COMMUNES RÉSULTANT DE L'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT.....	14
4.3 NOMBRE DE VOIX RELATIF À CHAQUE FRACTION .....	14
4.4 QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION .....	14
4.5 TABLEAU .....	14
<b>CHAPITRE 5 .....</b>	<b>16</b>
<b>POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT .....</b>	<b>16</b>
5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	16
5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	16
5.1.2 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	23
5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES.....	23
5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES.....	23
5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES.....	24
5.3 LES COPROPRIÉTAIRES.....	25
<b>CHAPITRE 6 .....</b>	<b>25</b>
<b>ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ .....</b>	<b>25</b>
6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT .....	25
6.2 RESPONSABILITÉ PERSONNELLE DES ADMINISTRATEURS ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	26
6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES .....	27
6.4 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES.....	27
6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE .....	28
6.6 RÈGLEMENT SUR LES ASSURANCES.....	29
<b>CHAPITRE 7 .....</b>	<b>29</b>
<b>CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS.....</b>	<b>29</b>
7.1 CONDITIONS RELATIVES À LA MUTATION DE LA FRACTION OU À UN DÉMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DE LA FRACTION .....	29
7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ.....	29
7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES ET ACCÈS À L'INFORMATION .....	29
7.1.3 NOTIFICATION DES MUTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE.....	30
7.1.4 CONDITIONS RELATIVES À LA VENTE ET À LA LOCATION D'UNE FRACTION.....	30

7.1.5	AUTRES CONDITIONS.....	31
<b>CHAPITRE 8</b>	.....	<b>32</b>
<b>FIN DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	.....	<b>32</b>
8.1	DESTRUCTION DES BÂTIMENTS.....	32
8.2	DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES.....	33
<b>CHAPITRE 9</b>	.....	<b>34</b>
<b>DISPOSITIONS DIVERSES</b>	.....	<b>34</b>
9.1	CONFLITS D'INTERPRÉTATION.....	34
9.2	DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES.....	34
9.3	CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ.....	34
9.4	PARACHÈVEMENT ET CONTRATS.....	35
9.5	REGISTRES DE LA COPROPRIÉTÉ.....	36
9.6	CLAUSES PÉNALES.....	37
<b>DEUXIÈME PARTIE - RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE</b> .....		<b>39</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	.....	<b>39</b>
<b>CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES</b> .....		<b>39</b>
1.1	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES.....	39
1.2	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.....	42
1.3	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT.....	44
<b>CHAPITRE 2</b>	.....	<b>46</b>
2.1	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT.....	46
2.1.1	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS.....	46
2.1.2	TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	48
2.2	L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES.....	49
2.2.1	ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES.....	49
2.2.2	TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES.....	51
<b>CHAPITRE 3</b>	.....	<b>54</b>
<b>BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES</b> .....		<b>54</b>
3.1	DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES.....	55
3.2	BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES.....	55
<b>TROISIÈME PARTIE - ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS</b> .....		<b>59</b>
<b>CHAPITRE 1</b>	.....	<b>59</b>
<b>DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE</b> .....		<b>59</b>
1.1	PARTIES PRIVATIVES.....	59
1.2	PARTIE COMMUNE.....	60
<b>CHAPITRE 2</b>	.....	<b>60</b>
<b>DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE</b> .....		<b>60</b>

**L'AN DEUX MILLE TREIZE; le trois juin.**

**DEVANT** Me Jean-François GAUTHIER, notaire à Québec, province de Québec,

**COMPARAÎT** :

**COHABITAT QUÉBEC CQ2, COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ**, coopérative de solidarité légalement constituée sous l'autorité de la *Loi sur les coopératives*, immatriculée le 4 décembre 2008, sous le numéro 1165565186, ayant le siège de ses affaires au 1650, rue Louis-Jetté, Québec, province de Québec, G1S 2W3, ici représentée et agissant par Céline BERGERON, vice-présidente et par Robert FAGUY, administrateur, dûment autorisés aux termes d'une résolution de son conseil d'administration adoptée le 15 mai 2013, laquelle n'est pas modifiée ni révoquée, extrait de cette résolution est annexé à l'original des présentes, notaire, après avoir été reconnu véritable par les mandataires et signés par eux en présence dudit notaire, pour identification.

Ci-après nommée : le « **DÉCLARANT** », le « **COMPARANT** » ou la « **COOPÉRATIVE** »;

**PRÉAMBULE**

**1. DÉCLARATIONS**

**ARTICLE 1**

Le **DÉCLARANT** expose ce qui suit :

- 1) Qu'aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, sous le numéro 17 362 575, il est l'unique propriétaire de l'immeuble faisant l'objet des présentes.
- 2) En vertu du dépôt d'un plan cadastral au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, préparé par Alain Paquet, arpenteur-géomètre (minute no 3661), il a été procédé à la division de l'immeuble.
- 3) L'immeuble faisant l'objet des présentes est libre de tous droits réels, sauf et excepté les hypothèques ci-après mentionnées à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ** et les autres droits réels ci-après mentionnés à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS** .
- 4) L'immeuble et l'opération faisant l'objet des présentes ne sont pas assujettis à l'application des articles 46 et 51 de la *Loi sur la Régie du logement*.
- 5) L'immeuble faisant l'objet des présentes est composé de **quatre (4)** bâtiments réunis dans une seule et même copropriété.

**SERVITUDES**

- 7) Sur l'immeuble faisant l'objet des présentes sont érigé des bâtiments avec des aménagements.

Ainsi, il apparaît nécessaire de constituer toutes les servitudes requises de manière à ce que toutes les constructions et tous les aménagements existants, soient, par l'effet des présentes, parfaitement régularisés, dans leur état et situation après la construction.

De plus, il est dans l'intention du **COMPARANT** de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation des immeubles, parties privatives et communes, faisant l'objet des présentes.

Les servitudes contenues au présent article sont constituées par destination du propriétaire de manière réelle et perpétuelle, sauf lorsque le contraire est indiqué, pour et à l'encontre de chacune des parties privatives et communes faisant l'objet des présentes, chacune étant constituée à titre de fonds dominant et fonds servant, sauf stipulation contraire.

### **Servitude relative aux vues, surplombs et égouttements**

7.1) Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte qu'aucun surplomb, vue et égouttement d'une partie privative ou commune sur une autre partie privative ou commune de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne soit considéré illégal.

### **Servitude d'empiétement quant aux services**

7.2) Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte que tout empiétement sur une partie privative ou commune des escaliers, des éléments mécaniques, des installations de plomberie d'alimentation et d'évacuation, d'électricité, de câblage et de tout élément des constructions et de tous les services pouvant exister et desservir l'immeuble, après la fin de la construction de toutes les parties privatives et communes, soit, par l'effet de la présente servitude, régularisé sans autre formalité.

Ainsi, toute parcelle de la construction, tout élément d'équipement ou de service commun ou privatif existant à la fin de la construction pourra, qu'il desserve les parties communes ou l'une ou l'autre des parties privatives, être maintenu dans sa situation, circuler ou traverser quelque partie privative ou commune sans que tel empiétement ne puisse être considéré comme illégal, le tout conformément à la situation des lieux après le parachèvement de la construction.

### **Servitude d'accès, de passage et d'utilisation**

7.3) Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, permettant aux copropriétaires, au conseil d'administration et à ses représentants et préposés, l'accès aux parties privatives et communes pour les fins de l'exercice des droits individuels des copropriétaires et des servitudes constituées au présent **PRÉAMBULE** et au présent acte.

Ce droit d'accès général est toutefois limité au devoir d'avis préalable suffisant, sauf en cas d'urgence et de nécessité, s'il doit être exercé à l'encontre d'une partie privative.

### **Servitude d'empiétement**

7.4) Il est, par les présentes, constitué toute servitude d'empiétement qui pourrait être rendue nécessaire dans l'éventualité où une partie privative devait empiéter sur une partie commune ou sur une autre partie privative, ou si une partie commune devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie privative. Toutes les parties privatives et communes décrites aux présentes sont à la fois fonds servant et fonds dominant.

La présente servitude d'empiétement est créée afin de corriger, le cas échéant, tout empiétement, toute dérogation aux plans cadastraux et tout défaut de concordance entre le cadastre et l'occupation en date de ce jour et qui pourraient exister dans l'immeuble et dans les bâtiments.

De plus, des stipulations afférentes à la création et à l'attribution des parties communes à usage restreint sont stipulées au présent acte et ont pour effet de corriger, par attribution de parties communes à usage restreint, tous les empiétements des parties privatives sur les parties communes.

### **Servitude de construction**

7.5) Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et temporaire de construction à l'encontre de toutes les parties privatives et communes constituées au présent acte, au bénéfice de toutes les parties privatives dont la construction et l'aménagement intérieur ne sont pas terminés, de telle manière à imposer aux copropriétaires des fonds servants de tolérer les inconvénients de la construction sur les fonds dominants, pendant les travaux de construction et d'aménagement projetés sur l'immeuble, et permettre un accès suffisant pour toute fin relative à la construction et à l'exercice des présentes servitudes,

jusqu'au parachèvement des travaux relatifs à l'érection des bâtiments ainsi qu'à leur finition.

La présente servitude s'éteindra lorsque la construction initiale sur les parties privatives et communes sera parachevée.

Les copropriétaires des fonds servants ne pourront s'opposer à son exercice, quand bien même les inconvénients normaux du voisinage en seraient temporairement augmentés.

### **Servitude pour l'apparence extérieure des bâtiments**

7.6) Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, aux fins de conserver dans son intégralité l'apparence extérieure des bâtiments, tel que construits par le DÉCLARANT et ainsi d'interdire à tout copropriétaire d'en modifier ou d'en altérer la teneur autrement que dans le respect du devis architectural déposé par le DÉCLARANT au registre de la copropriété.

### **Limitation aux droits du DÉCLARANT**

7.8) Les servitudes constituées par le présent acte n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon les autres droits de propriété du DÉCLARANT et de ses ayants droit, tant en ce qui concerne la construction des bâtiments, qu'en toute autre matière.

Rien de ce qui est prévu aux présentes n'aura pour effet d'imposer au **DÉCLARANT**, ou à ses ayants droit des obligations supplémentaires et particulières quant à l'architecture et à l'aménagement des constructions et des bâtiments érigés sur l'immeuble, non plus que d'imposer un délai d'exécution pour la réalisation de ses travaux projetés. Le **DÉCLARANT** étant, à ces égards, libre d'agir conformément à ses intentions, étant réputé avoir toute discrétion à ce sujet.

### **Administration et charges afférentes à l'exercice des servitudes**

7.9) Sauf exceptions stipulées aux présentes, chaque immeuble désigné au présent acte étant considéré comme fonds dominant et fonds servant, par lui-même ou par son inclusion dans la composition d'une fraction de copropriété, chaque propriétaire ou copropriétaire est en conséquence titulaire de droits individuels afférents à l'exercice des servitudes ainsi constituées.

Il est établi que les décisions ayant pour effet d'engendrer une modification à l'un quelconque des aspects des servitudes affectant toutes les parties privatives constituées au présent acte devront être prises à l'unanimité des copropriétaires des fractions constituées aux présentes.

Dans le respect des règles prévalant en droit de la copropriété, les articles 1097 et 1102 du *Code civil du Québec* recevront leur application, de telle sorte que les modifications au présent acte requerront la double majorité du vote des copropriétaires et que les actes seront posés par le syndicat.

Des limitations et définitions d'assiette des servitudes pourront être faites par le conseil d'administration de la présente copropriété et publiées sur les parties communes de la présente copropriété et sans que cela ne constitue l'extinction des présentes servitudes ou la création de nouvelles servitudes.

Nonobstant le fait que des systèmes soient situés à l'intérieur des bornes des parties privatives, il est établi que les coûts, notamment, d'électricité, de chauffage, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements et systèmes dont l'usage est mis en commun par l'effet des présentes servitudes, sont partagés en application des principes suivants :

- Chaque copropriétaire sera responsable de l'entretien, de la réparation et du remplacement de la partie du système et de tout élément d'équipement desservant uniquement sa partie privative, peu importe sa localisation dans l'une ou l'autre des parties privatives ou communes.
- Les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie de systèmes ou équipements communs (soit tout équipement ou toute partie du

système desservant plus d'une partie privative), seront supportés par tous les copropriétaires en proportion, entre eux, de leurs valeurs relatives.

### **Modalités**

7.10) Les servitudes établies au présent article sont faites en raison de l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et communes; en conséquence, le propriétaire d'un fonds dominant ne pourra renoncer à une servitude sans le consentement des propriétaires des autres fonds dominants et servants concernés.

Tous les droits conférés aux présentes aux copropriétaires ou au syndicat devront être exercés de manière raisonnablement prudente et diligente et sur avis préalable donné dans un délai raisonnable.

Les charges susceptibles d'être imposées à plus d'un copropriétaire en application des dispositions des servitudes constituées au présent acte sont intégrées à la définition des charges communes et les droits en résultant sont confiés à l'administration du syndicat créé au moyen des présentes.

Il est expressément établi qu'aucun copropriétaire ou utilisateur ne pourra exercer la faculté d'abandon lui résultant, le cas échéant, de la loi.

### **Interprétation**

7.11) Les servitudes constituées par l'effet des présentes ont pour objet et pour cause la mise en commun de certains espaces et services, au bénéfice de tout ou partie de l'immeuble affecté par les présentes.

Le **DÉCLARANT** soumet que ces servitudes doivent être interprétées de telle manière à assurer et garantir telle utilité commune et établit que les copropriétaires des immeubles affectés par les présentes devront souscrire à tout acte susceptible d'être requis afin de donner plein effet aux dispositions des présentes et à la destination des servitudes y contenues.

### **MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL**

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

Ainsi, toute personne dont le titre de propriété dans une fraction sera publié subséquemment à la publication des présentes consent d'avance, tant pour elle-même que pour ses successeurs en titre, à ce que des modifications mineures au présent acte et des corrections d'erreurs matérielles, y compris les servitudes y contenues, ou tout acte de modification ou de correction à la présente déclaration de copropriété, toutes servitudes et tout autre acte soit réalisés et publiés, dans la mesure où les corrections, modifications ou adjonctions soient souhaitables, ou requises, en application de la loi, du *Code civil du Québec* ou de la réglementation municipale soit reçu et publié.

Le **DÉCLARANT**, agissant par **deux (2)** personnes désignées par lui au moyen d'une résolution de son conseil d'administration, est, de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandaté, avec pleins pouvoirs de substitution et de désignation d'une personne physique, et au nom de tous les copropriétaires, pour exercer le vote de tous les copropriétaires et pour agir le cas échéant et représenter le syndicat à l'acte requis et y procéder, en vertu d'une résolution unanime conforme à l'article 354 du *Code civil du Québec*, de manière à lui donner plein effet, conformément aux dispositions du présent acte.

De plus, les dispositions du paragraphe précédent autoriseront, de telle manière, la création, au besoin, de toute servitude ou autre convention avec la municipalité ou une autre instance gouvernementale, où est situé l'immeuble ainsi qu'avec les services d'utilités publiques, notamment, Hydro-Québec, Bell Canada et Vidéotron relativement à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions actuelles et futures ou autres fins et objets, ainsi que toute servitude ou autre droit réel avec les immeubles et bâtiments voisins qui seraient susceptibles d'être requises ou simplement utiles

Le présent mandat irrévocable est stipulé pour valoir pour une durée de **deux (2)** ans après la publication du présent acte.

Tout acte d'acquisition d'une fraction constituée par la publication du présent acte vaudra ratification du présent mandat irrévocable par l'acquéreur copropriétaire.

## **2. DÉFINITIONS**

### **ARTICLE 2**

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

**Cadastre** : Tous les lots désignés au présent acte sont du cadastre du **Québec**, circonscription foncière de **Québec**.

**Coopérative** : **COHABITAT QUÉBEC CQ2, COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ.**

**Conseil d'administration** : Le conseil d'administration du syndicat constitué par le présent acte et la ou les personnes ou les membres de la **COOPÉRATIVE** désignés ou délégués pour exercer une responsabilité.

**Immeuble** : Immeuble ci-haut mentionné à l'ARTICLE 1 comprenant le terrain et les constructions.

**Parties communes** : Les parties communes constituées aux présentes et existant au bénéfice des parties privatives désignées aux présentes et les droits qui leur sont accessoires, toutes regroupées dans le lot **5 233 276**.

**Syndicat** : La collectivité des copropriétaires constituant une personne morale.

## **PREMIÈRE PARTIE – ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**

### **CHAPITRE 1**

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

##### **ARTICLE 3**

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

##### **ARTICLE 4**

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

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

Les modifications aux dispositions du présent acte devront être faites dans le respect des conditions de formation imposées par la loi et ne pourront être tacites ou résulter d'un seul état de fait.

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

### **CHAPITRE 2**

#### **RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN FRACTIONS, PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT**

##### **ARTICLE 5**

Conformément à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**, l'immeuble est composé de **QUARANTE-DEUX (42)** parties privatives d'habitation.

##### **ARTICLE 6**

Les parties privatives comprennent leur contenu et leurs accessoires, compris à l'intérieur de bornes cadastrales.

##### **ARTICLE 7**

Les parties privatives sont la propriété exclusive de la ou des personnes qui en sont les copropriétaires.

Chacune des parties de l'immeuble décrite ci-après à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS** est bornée tel qu'il appert des plans officiels.

##### **ARTICLE 8**

Chaque **FRACTION** comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que ci-après stipulé, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint en vertu de la présente déclaration et les droits au bénéfice de la partie privative aux termes des servitudes constituées au présent acte.

#### **2.1 PARTIES COMMUNES**

##### **ARTICLE 9**

Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et qui entrent dans la composition du lot commun désigné à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS** du présent acte.

Les parties communes à usage restreint sont des parties communes.

#### **ARTICLE 10**

Sont accessoires aux parties communes :

- 1) Le droit de construire et d'aménager des équipements ou bâtiments nouveaux sur toute partie commune ou de surélever, dans la partie commune, un bâtiment entrant dans la composition d'une partie privative.
- 2) Le droit de construire et d'aménager des équipements ou bâtiments nouveaux sur toute partie commune.
- 3) Le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune.
- 4) Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- 5) Les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

#### **ARTICLE 11**

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

### **2.2 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT**

#### **2.2.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION**

#### **ARTICLE 12**

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

Ces parties communes comprennent également toutes les parcelles des parties communes qui desservent certains copropriétaires seulement, selon le plan original d'architecture, les lois, les règlements municipaux et le *Code National du Bâtiment* ainsi que la construction, telle que parachevée, et qui pourront être démontrées au plan déposé au registre de la copropriété par le **DÉCLARANT** et qui pourra être actualisé par le conseil d'administration en fonction de l'usage effectif que les copropriétaires en retirent.

**Plus précisément**, les parties communes à usage restreint comprennent :

- 1) Les portes et les fenêtres extérieures.
- 2) Tout conduit et toute canalisation, ainsi que tout élément de services à l'immeuble et aux bâtiments, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement une partie privative.
- 3) Les patios, balcons, coursives, parterres et perrons.
- 4) Tout élément des constructions et aménagements, selon la situation des lieux après la construction sur chaque partie privative, pour tout ce qui empiète sur la partie commune.
- 5) Certaines parties du gros œuvre permettant l'unification des fractions dans les limites prévues à la présente déclaration.

## 2.2.2 ATTRIBUTION

### ARTICLE 13

Ainsi, toutes les parties communes à usage restreint sont, par les présentes, attribuées à chaque fraction et au bénéfice de chaque copropriétaire pour entrer dans la composition de sa fraction, en application de l'article 1047 C.c.Q, selon l'usage qu'il en retire, conformément à la situation des lieux et à la construction.

#### **Portes et fenêtres extérieures**

Chaque copropriétaire d'une partie privative a l'usage exclusif des portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs desservant sa partie privative.

#### **Empiètement, conduit, canalisation, élément de services aux immeubles et aux bâtiments et les patios, balcons, coursives, parterre et perron**

Toute parcelle de la partie commune sur laquelle un élément construit d'une partie privative déborde par empiètement; tout élément et toute parcelle de la construction desservant une partie privative, tout conduit et toute canalisation, ainsi que tout élément de services à l'immeuble et aux bâtiments, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative; les patios, les balcons, coursives, parterres et perrons, ainsi que tout élément des constructions et aménagements, selon la situation des lieux après la construction, pour tout ce qui empiète sur la partie commune, sont attribués au bénéfice des copropriétaires de chaque fraction où la partie privative et les constructions causent tel empiètement; selon la situation des lieux, après la construction.

L'usage exclusif des coursives ne doit pas empêcher les copropriétaires d'exercer le passage, conformément aux lois et règlements. Une bande de passage sera établie par le **DÉCLARANT** et démontrée à un plan qui sera déposé au registre de la copropriété.

#### **Certaines parties de la construction permettant l'unification des fractions**

Tous les copropriétaires des parties privatives auront le droit d'unifier, verticalement ou horizontalement, des fractions contiguës, séparées, ou non, par des parties communes.

Dans cette éventualité, les travaux d'ouverture destinés à permettre la communication entre les parties privatives au travers des parties communes devront être autorisés par les administrateurs, qui ne pourront refuser sans motifs valables autres que ceux afférents à la solidité du bâtiment et au devis acoustique.

La permission ainsi accordée par les administrateurs vaudra attribution de parties communes à usage restreint de telle sorte que l'unification des parties privatives pourra ainsi être réalisée sans autres formalités ni modifications aux plans cadastraux et à la présente déclaration de copropriété.

Il est, par l'effet des présentes, établi que ces aménagements et travaux sont réversibles et que tout propriétaire ayant bénéficié de cette attribution pourra, sur permission, tel que ci-dessus, restaurer les lieux dans leur état original.

#### **Nature et modalités des droits conférés**

Les droits dans les parties communes à usage restreint sont cessibles, transmissibles, réels et perpétuels, sauf exception stipulée aux présentes.

Toute attribution, modification et cession doit être notifiée par écrit au syndicat dans un délai quinze (15) jours et inscrite aux registres de la copropriété.

Aucune personne ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans une partie commune à usage restreint si elle n'est pas propriétaire d'une fraction.

Au besoin, les présentes dispositions pourront être interprétées comme créant une servitude d'accès, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, lequel exercera alors le droit d'usage exclusif stipulé aux présentes.

Aucun droit d'usage et de jouissance exclusif d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce

dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par les présentes, par tout acte de modification aux présentes, par tout acte d'attribution à ce copropriétaire fait en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications.

### **Contribution aux charges résultant des parties communes à usage restreint**

Il appartient à la destination de l'immeuble que toutes les charges afférentes aux parties communes, y compris aux parties communes à usage restreint, soient réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs valeurs relatives.

## **2.3 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT**

### **ARTICLE 14**

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

- 1) Tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipements placés par le **DÉCLARANT** pour exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat pour le bénéfice de la copropriété.
- 2) Toutes sommes d'argent perçues par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble.
- 3) Le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat.
- 4) Tous les livres, registres, rapports, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation.
- 5) Tout immeuble acquis par le syndicat à moins de disposition contraire du titre d'acquisition.

## **CHAPITRE 3**

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

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

### **ARTICLE 15**

Les parties privatives et communes sont destinées à l'habitation des membres de la **COOPÉRATIVE** qui devront partager la vision communautaire, la mission et les valeurs et principes définis par la **COOPÉRATIVE** et exercer leurs droits individuels et collectifs en conformité avec le projet communautaire adopté, y compris dans l'exercice du pouvoir, la gouvernance et les prises de décisions.

Pour les fins de l'application de la présente déclaration de copropriété et de la Loi, et plus spécifiquement de l'article 1080 du *Code civil du Québec*, il est par les présentes établi qu'il appartient à la destination de l'immeuble qu'un copropriétaire soit membre de la **COOPÉRATIVE**, qu'il assume les obligations en résultant et qu'il respecte les règlements de la **COOPÉRATIVE**.

Il appartient à la destination de l'immeuble et de ses parties communes que l'administration courante du syndicat et la participation aux comités de la **COOPÉRATIVE** ainsi que l'entretien des bâtiments et de la copropriété soit faits par les copropriétaires membres de la **COOPÉRATIVE**, en application de la méthode de la corvée.

Tous les copropriétaires doivent donc y participer et les clauses pénales stipulées aux présentes pourront servir à sanctionner un copropriétaire de mauvaise foi, en défaut, de manière récurrente, de participer, selon sa juste part, aux tâches et travaux à réaliser décidés par le syndicat et par la **COOPÉRATIVE**.

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

#### **ARTICLE 16**

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle.

Sous réserve de la réglementation municipale, les copropriétaires pourront se livrer, dans les appartements et les maisons de ville, à l'exercice accessoire d'une activité professionnelle de telle manière à ne pas troubler la tranquillité des occupants et à la condition que cette occupation n'occasionne pas de circulation dommageable de biens, de marchandises ou de personnes et que l'appartement ou la maison de ville continue d'être occupé principalement à titre résidentiel.

Les règles relatives au voisinage qui sont énoncées dans la présente déclaration de copropriété résultent des valeurs de la communauté.

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

#### **ARTICLE 17**

Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre de l'utilisation définie ci-haut. Chacune des parties communes est utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires.

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

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

#### **ARTICLE 18**

Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus au **CHAPITRE 2**, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage des copropriétaires, dans le cadre de l'utilisation définie ci-haut.

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

### **CHAPITRE 4**

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

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

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

#### **ARTICLE 19**

La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction. Dans l'établissement de la valeur relative des fractions, la destination de la présente copropriété a été considérée comme un critère déterminant.

En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

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

##### **ARTICLE 20**

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

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

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

##### **ARTICLE 21**

La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction.

Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes résultant de la présente copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau ci-après.

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

##### **ARTICLE 22**

En application de ce qui est précisé ci-dessus, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont réparties entre tous les copropriétaires.

#### **4.3 NOMBRE DE VOIX RELATIF À CHAQUE FRACTION**

##### **ARTICLE 23**

À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**.

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

##### **ARTICLE 24**

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

#### **4.5 TABLEAU**

##### **ARTICLE 25**

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

## Tableau récapitulatif

Fraction (numéro de lot de partie privative)	Adresse et numéro civique	Valeur relative, quote-part et charges communes générales	Nombre de voix
5 233 277	D006-1650, Louis-Jetté	2.51 %	251
5 233 278	D005-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 279	D004-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 280	D003-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 281	D002-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 282	D001-1650, Louis-Jetté	2.48 %	248
5 233 283	D106-1650, Louis-Jetté	2.51 %	251
5 233 284	D105-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 285	D104-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 286	D103-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 287	D102-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 288	D101-1650, Louis-Jetté	2.48 %	248
5 233 289	D206-1650, Louis-Jetté	2.51 %	251
5 233 290	D205-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 291	D204-1650, Louis-Jetté	2.18 %	218
5 233 292	D203-1650, Louis-Jetté	2.30 %	230
5 233 293	D202-1650, Louis-Jetté	2.05 %	205
5 233 294	D201-1650, Louis-Jetté	2.48 %	248
5 243 215	B007-1650, Louis-Jetté	2.50 %	250
5 243 216	B006-1650, Louis-Jetté	2.50 %	250
5 243 217	B108-1650, Louis-Jetté	2.64 %	264
5 243 218	B107-1650, Louis-Jetté	2.62 %	262
5 243 219	B106-1650, Louis-Jetté	2.62 %	262
5 243 220	B105-1650, Louis-Jetté	2.64 %	264
5 243 221	B104-1650, Louis-Jetté	3.30 %	330
5 243 222	B103-1650, Louis-Jetté	3.27 %	327
5 243 223	B102-1650, Louis-Jetté	3.27 %	327
5 243 224	B101-1650, Louis-Jetté	3.30 %	330
5 243 225	C102-1650, Louis-Jetté	2.65 %	265
5 243 226	C101-1650, Louis-Jetté	2.65 %	265
5 243 227	A102-1650, Louis-Jetté	1.90 %	190
5 243 228	A101-1650, Louis-Jetté	1.88 %	188
5 243 229	A205-1650, Louis-Jetté	2.16 %	216
5 243 230	A204-1650, Louis-Jetté	1.88 %	188
5 243 231	A203-1650, Louis-Jetté	1.88 %	188
5 243 232	A202-1650, Louis-Jetté	2.14 %	214
5 243 233	A201-1650, Louis-Jetté	2.51 %	251
5 243 234	A305-1650, Louis-Jetté	2.16 %	216
5 243 235	A304-1650, Louis-Jetté	1.88 %	188
5 243 236	A303-1650, Louis-Jetté	1.88 %	188
5 243 237	A302-1650, Louis-Jetté	2.14 %	214
5 243 238	A301-1650, Louis-Jetté	2.51 %	251
TOTAL		100.00 %	10 000

En cas de disparité entre le numéro de lot de la partie privative et son identification au moyen du numéro civique, seul le numéro de lot vaudra, sans qu'il soit besoin de modifier la présente déclaration de copropriété.

## CHAPITRE 5

### POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

#### ARTICLE 26

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

Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le **NOM** suivant, savoir :

Syndicat de la copropriété Cohabitat Québec

ou tout autre nom donné par le conseil d'administration et faisant l'objet de la publication légale.

#### ARTICLE 27

Le syndicat de la copropriété aura, pendant l'administration provisoire, conformément aux présentes, son **DOMICILE** et son **SIÈGE** à l'adresse suivante, savoir :

**1650, rue Louis-Jetté, Québec, province de Québec, G1S 2W3**

à moins de décision contraire du conseil d'administration.

#### ARTICLE 28

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

### 5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### ARTICLE 29

Jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par les membres du syndicat réunis en assemblée, tous les documents et contrats, auxquels le syndicat est partie doivent être signés par les administrateurs provisoires ou toute personne désignée par eux.

Après l'élection d'un conseil d'administration par les membres du syndicat réunis en assemblée, ces documents et contrats sont signés par toute personne désignée par le conseil d'administration ou par l'assemblée des copropriétaires.

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

#### ARTICLE 30

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

### **5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### ARTICLE 31

Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi, la

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

Les administrateurs peuvent, afin de prendre une décision, s'appuyer de bonne foi sur l'opinion ou sur le rapport d'un expert légalement autorisé à fournir cette expertise et sont, en pareil cas, présumés avoir agi avec prudence, honnêteté et loyauté, dans le meilleur intérêt du syndicat.

Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte, dans les trente (30) jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

### **ARTICLE 32**

Chaque administrateur doit ainsi, dans la mesure du possible :

Participer à toutes les réunions du conseil d'administration, à moins d'avoir un empêchement valable et, dans ce cas, prévenir le président du conseil ou un autre administrateur de son absence anticipée.

- 1) Se familiariser dès sa nomination avec les affaires du syndicat, notamment les procès-verbaux du conseil d'administration, les états financiers du syndicat, les contrats liant le syndicat, les procédures judiciaires auxquelles le syndicat est partie et tout document concernant l'état de l'immeuble.
- 2) Se préparer adéquatement à toute réunion du conseil d'administration, notamment en prenant préalablement connaissance de la documentation qui lui est fournie aux fins de ces réunions.
- 3) Maintenir une conduite courtoise, respectueuse et réservée lors des réunions du conseil d'administration et, à l'extérieur de ces réunions, dans tous ses rapports à titre d'administrateur avec le gestionnaire, les employés, les copropriétaires et les résidents.
- 4) Collaborer avec les autres administrateurs afin d'assurer l'efficacité et la sérénité des réunions du conseil d'administration.
- 5) Subordonner son intérêt personnel à celui du syndicat lors de la prise de décisions.
- 6) Agir avec impartialité envers l'ensemble des copropriétaires, sans privilégier ou pénaliser indûment certains d'entre eux et aborder avec ouverture d'esprit les questions soumises au conseil d'administration.
- 7) Respecter les décisions du conseil d'administration, même s'il a exprimé sa dissidence ou qu'il n'a pas participé à la prise de décision.
- 8) Ne pas utiliser à des fins personnelles les biens du syndicat ou les informations le concernant, sauf dans la mesure prévue à la déclaration de copropriété.
- 9) Ne pas utiliser à des fins personnelles et sans l'autorisation préalable du conseil d'administration les services des employés du syndicat ainsi que, aux frais du syndicat, ceux des prestataires de service du syndicat.
- 10) Ne pas chercher à profiter d'avantages particuliers auxquels les copropriétaires n'ont pas droit.
- 11) Exécuter avec diligence et mener à bien toute affaire qui lui est confiée par le conseil d'administration.
- 12) S'assurer que les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration reflètent véritablement et complètement les décisions prises par le conseil.
- 13) Respecter la confidentialité de toutes les délibérations du conseil d'administration;

- 14) Porter à la connaissance du conseil d'administration toute demande qui lui est faite par un copropriétaire et qui relève de la compétence du conseil, sans prendre seul de décision à cet égard.
- 15) Référer aux procès-verbaux du conseil d'administration tout copropriétaire qui demande des explications à propos des décisions prises par le conseil d'administration.
- 16) Ne pas profiter de sa position pour requérir ou obtenir, à propos des copropriétaires, des informations de nature privée qui ne sont pas utiles à l'exercice de ses fonctions.
- 17) Ne pas profiter de sa position pour intervenir sans raison valable dans les affaires privées des copropriétaires.
- 18) Ne pas divulguer, à propos des copropriétaires, des informations de nature privée dont il a pris connaissance dans l'exercice de ses fonctions, sauf dans la mesure où il est tenu de divulguer de telles informations.
- 19) Respecter les règles régissant les relations entre le gestionnaire et le conseil d'administration et le contrat liant le syndicat au gestionnaire.
- 20) Lorsque nécessaire, se rendre raisonnablement disponible auprès des professionnels (avocats, notaires, comptables, etc.) dont les services sont retenus par le syndicat.

Chaque administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur.

Dans les trente (30) jours qui suivent sa nomination, il doit déposer au registre de la copropriété une déclaration écrite mentionnant l'existence des intérêts pécuniaires qu'il a dans des personnes morales, des sociétés et des entreprises susceptibles d'avoir des marchés avec le syndicat.

L'administrateur présent à une réunion du conseil d'administration au moment où doit être prise en considération une question dans laquelle il a directement ou indirectement un intérêt pécuniaire particulier doit divulguer la nature générale de cet intérêt avant le début des délibérations sur cette question et s'abstenir de participer à celle-ci et de voter ou de tenter d'influencer le vote sur cette question. Il doit aussi quitter la séance après avoir divulgué la nature générale de son intérêt, pendant toute la durée des délibérations et du vote sur la question.

Afin d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, chaque administrateur doit notamment refuser tout avantage, de quelque nature qu'il soit, qu'un tiers propose de lui accorder afin d'influencer une décision du conseil d'administration, que cet avantage lui soit versé personnellement ou à quelqu'un d'autre, et quel que soit le moment où cet avantage lui serait versé. Il doit aussi s'abstenir de solliciter de tels avantages.

### **ARTICLE 33**

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

- 1) Assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété, y compris les servitudes stipulées au présent PRÉAMBULE, et des règlements, politiques et procédures ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités.
- 2) Administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa garde et à l'entretien des parties communes, voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard; ainsi qu'administrer les droits de chaque copropriétaire et du syndicat résultant des servitudes stipulées au présent **PRÉAMBULE**.
- 3) Représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat.

- 4) Conformément à la loi et au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**, établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes telles que définies aux présentes et comprenant les charges afférentes aux servitudes stipulées au présent **PRÉAMBULE**, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété, des servitudes et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance, soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation, faire parvenir sans délai à ces derniers copie du budget et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles, percevoir les contributions des copropriétaires, en suivre le paiement, si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis par la loi afin de conserver cette hypothèque.
- 5) Établir une comptabilité des recettes et déboursés ou des revenus et dépenses effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin.
- 6) Ouvrir en temps opportun, et maintenir ouvert, au nom du syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat.
- 7) Acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat.
- 8) Rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires.
- 9) Convoquer une assemblée des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le **DÉCLARANT** ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.
- 10) Après la première assemblée, convoquer, chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les quatre (4) mois [cent-vingt (120) jours] de la clôture de l'exercice financier.
- 11) S'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat.
- 12) S'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral et une copie authentique du certificat de localisation, la police d'assurance et tous les avenants complémentaires, le plan de garantie, s'il en est, les plans et devis d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat.
- 13) Désigner une personne pour tenir les livres et registres du syndicat; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur.
- 14) Assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et à cet effet, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire.
- 15) Acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs aux fins de meubler et entretenir les parties communes.
- 16) Retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements à la condition d'obtenir préalablement une offre de services écrite et d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires pour tous services professionnels excédant **DIX**

**MILLE DOLLARS (10 000.00 \$)** ou, si un mandat est déjà en cours, pour en permettre la poursuite, si les honoraires cumulés dépassent ce montant.

Décider de la tenue d'un vote par voie électronique pour des décisions concernant cet article dans le respect du processus sociocratique et de la déclaration de copropriété.

- 17) Contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au **CHAPITRE 6** et nommer un fiduciaire d'assurance au besoin ou à la suite d'une perte importante.
- 18) Renouveler, au moins à tous les cinq (5) ans et après chaque amélioration importante, l'évaluation exigée pour les fins de l'assurance.
- 19) Remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction un exemplaire du **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE** lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire-bailleur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications qui sont apportées au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**.
- 20) Voir à l'application, à l'encontre des copropriétaires, des clauses pénales stipulées au présent acte et percevoir les sommes dues par les copropriétaires.
- 21) Établir un carnet d'entretien, le réviser périodiquement et faire les entretiens requis selon le carnet d'entretien.
- 22) Voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat par l'entremise du conseil d'administration procède aux réparations et le copropriétaire doit rembourser au syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations avec intérêt au taux de **dix pour cent (10 %)** par année ou tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que le conseil d'administration échelonne à sa discrétion et qu'il doit ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement d'une cotisation supplémentaire aux charges communes due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi, afin de conserver cette hypothèque.
- 23) Accepter et signer, si besoin en est, en outre du mandataire désigné, les modifications cadastrales et modifications à la déclaration de copropriété adoptées par les copropriétaires.
- 24) Aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification.
- 25) Répondre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par l'acquéreur d'une fraction ou par son notaire concernant l'état des charges communes par le copropriétaire vendeur ou concernant toute information pertinente pour tel acquéreur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause.
- 26) Faire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la loi auprès du Registraire des entreprises et s'assurer que le gérant y est désigné à titre d'administrateur du bien d'autrui.
- 27) Obtenir au besoin une mise à jour du certificat de localisation de l'immeuble.

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

### **ARTICLE 34**

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

- 1) En l'absence de règlements appropriés, faire des règlements non contraires à la loi ni à la présente déclaration et aux modifications qui peuvent lui être apportées, pour

régler la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des copropriétaires, lesquels règlements doivent, pour valoir, être ratifiés par les copropriétaires en assemblée.

- 2) En cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble.
- 3) Emprunter dans une institution financière pour les fins de leur administration, jusqu'à concurrence de dix pour cent (10 %) du montant annuel des dépenses ou de tout autre montant déterminé par règlement.
- 4) Puiser, à même le fonds de prévoyance, les sommes nécessaires pour l'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.
- 5) Décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé suivant la loi et la présente déclaration de copropriété.
- 6) Approuver tout contrat relatif à l'entretien et la réparation des éléments communs ou de partie de ceux-ci, conformément au budget dûment adopté. Tout contrat ne doit pas être pour plus d'un (1) an, mais peut être renouvelable.
- 7) Confier à un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, contre rémunération ou à des conditions qu'ils peuvent déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance.
- 8) Décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriété constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs.
- 9) Demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé.
- 10) Après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi.
- 11) Intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi.
- 12) Consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes, conformément à ce qui est stipulé aux présentes, ou contre celles-ci ou établie en faveur d'un immeuble voisin ou contre celui-ci et modifier les conditions d'application de telles servitudes, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

## **ADMINISTRATION COURANTE DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **ARTICLE 35**

Les attributions, pouvoirs et devoirs mentionnés à l'**ARTICLE 33** sont, dans le respect des prescriptions d'ordre public gouvernant le droit de la copropriété et les prérogatives du conseil d'administration du syndicat, confiés à **COOPÉRATIVE**.

Plus spécifiquement et sans limiter la généralité de ce qui précède, la **COOPÉRATIVE** exercera les pouvoirs suivants, tel qu'il suit :

- 1) En ce qui concerne l'alinéa 4, la **COOPÉRATIVE** prépare le budget sous la direction du conseil d'administration et le soumet à ce dernier pour approbation, il transmet aux copropriétaires copie du budget ainsi que les avis de cotisation, il perçoit leur contribution, en suit le paiement, soumet ses recommandations au conseil d'administration quant à l'inscription d'hypothèques légales et, selon ses directives, procède à l'inscription de telles hypothèques.
- 2) En ce qui concerne l'alinéa 5, la **COOPÉRATIVE** prépare et tient à jour la comptabilité sous la supervision du conseil d'administration et tient les livres nécessaires à cette fin.
- 3) En ce qui concerne l'alinéa 6, la **COOPÉRATIVE** procède à l'ouverture des comptes de banque à son nom pour le compte du syndicat établi par la présente déclaration de copropriété.
- 4) En ce qui concerne l'alinéa 7, la **COOPÉRATIVE** acquitte les comptes et dépenses et perçoit les sommes dues au syndicat.
- 5) En ce qui concerne l'alinéa 8, la **COOPÉRATIVE** prépare en temps opportun les documents nécessaires pour permettre au conseil d'administration de rendre compte de sa gestion aux copropriétaires.
- 6) En ce qui concerne l'alinéa 11, la **COOPÉRATIVE** tient et conserve, au nom du syndicat établi par la présente déclaration de copropriété, les registres et autres documents mentionnés à cet alinéa et au présent acte.
- 7) En ce qui concerne l'alinéa 12, la **COOPÉRATIVE** agit en tant que dépositaire et personne désignée pour remettre copies des documents mentionnés à cette disposition.
- 8) En ce qui concerne l'alinéa 19, la **COOPÉRATIVE** remet aux personnes concernées copie du **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE** et de ses modifications.
- 9) En ce qui concerne l'alinéa 23, la **COOPÉRATIVE** prépare et transmet les avis de convocation, après que la **COOPÉRATIVE** et le conseil d'administration en ait déterminé la teneur, en y joignant les documents requis.
- 10) En ce qui concerne l'alinéa 25, la **COOPÉRATIVE** répond à telles demandes au nom du syndicat et en avise le copropriétaire concerné.
- 11) En ce qui concerne l'alinéa 26, la **COOPÉRATIVE** prépare les déclarations et les soumet au conseil d'administration pour approbation et, lorsqu'elles sont approuvées, les transmet aux autorités concernées.
- 12) En ce qui concerne l'alinéa 27, la **COOPÉRATIVE** fait ses recommandations au conseil d'administration et prend les dispositions nécessaires pour la mise à jour du certificat de localisation.

### **Modalités de la délégation de pouvoirs**

La **COOPÉRATIVE** rend compte partiellement ou totalement au conseil d'administration de l'exercice des pouvoirs qui lui sont délégués, sur demande de celui-ci. Au moins une fois par année, il en rend compte totalement.

La **COOPÉRATIVE** ne peut être considérée en défaut d'exercer les pouvoirs qui lui sont délégués si la situation résulte du retard, d'un refus d'agir ou de la négligence du syndicat établi aux termes de la présente déclaration de copropriété.

La délégation de pouvoirs contenue aux présentes prend effet à la date de son acceptation par un représentant dûment autorisé de la **COOPÉRATIVE**. Cette acceptation est donnée au moyen d'un acte distinct des présentes. La **COOPÉRATIVE** en transmet immédiatement copie au conseil d'administration établi aux termes de la présente déclaration de copropriété.

Nonobstant la délégation en faveur de la **COOPÉRATIVE**, le conseil d'administration établi aux termes de la présente déclaration de copropriété conserve tous les pouvoirs, devoirs, obligations et attributions que la loi lui attribue en exclusivité.

## **Terminaison de la délégation de pouvoirs**

La délégation de pouvoirs à la **COOPÉRATIVE** contenue au présent article pourra prendre fin, à l'initiative et à la discrétion de la **COOPÉRATIVE**. Cette renonciation peut être partielle et ne viser que certains des pouvoirs qui lui sont délégués aux termes des présentes; en ce cas, la terminaison n'a pas pour effet de compromettre la délégation des pouvoirs qui ne sont pas visés par elle.

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

#### **ARTICLE 36**

Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés.

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

#### **ARTICLE 37**

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

Un administrateur ne peut être tenu responsable des actes, omissions ou négligences d'une personne employée par lui, ni des pertes et dépenses occasionnées par un défaut dans les titres des immeubles ou des droits immobiliers acquis par lui pour le compte des copropriétaires et sur leur autorisation expresse, ni de l'insolvabilité, faillite ou acte frauduleux de toute personne ou institution à laquelle un administrateur a confié les argents appartenant aux copropriétaires, ni d'une perte occasionnée par une erreur de jugement ou un oubli de cet administrateur, ni d'un dommage ou d'une perte d'aucune sorte qui se produit alors qu'il est dans l'exécution de ses fonctions d'administrateur, à moins que ceux-ci ne résultent de son acte frauduleux ou malhonnête.

L'administrateur du syndicat est responsable de ses décisions.

Les administrateurs sont respectivement indemnisés et remboursés à même les fonds des copropriétaires, de :

- Tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur à cause d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes.
- Tous les autres coûts, frais ou dépenses occasionnés aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.

## **5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

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

#### **ARTICLE 38**

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

## 5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

### 5.2.2.1 Décisions courantes

#### ARTICLE 39

L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée :

- 1) Élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération.
- 2) Examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration.
- 3) Adopte des règlements et ratifie ceux adoptés par le conseil d'administration.
- 4) Destitue pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance un ou des administrateurs, sauf l'administrateur désigné pour agir à titre de représentant du **DÉCLARANT**, et les remplace tel que prévu au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**.
- 5) Adopte les modifications au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**.
- 6) Corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

### 5.2.2.2 Décisions extraordinaires

#### ARTICLE 40

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

- **L'article 1097 édicte ce qui suit :**

Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts (3/4) des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent:

- 1) Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat.
- 2) Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer.
- 3) La construction de bâtiments pour créer d'autres fractions que celles qui sont constituées par l'effet du présent acte.
- 4) La modification de l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ** ou de l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**.
- 5) La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070 du *Code civil du Québec*.

Un vote par voie électronique peut être tenu pour les décisions concernant les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes dans le respect du processus sociocratique et de l'article 1097 du *Code civil du Québec* de la déclaration de copropriété.

- **L'article 1098 édicte ce qui suit :**

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

- 1) Qui changent la destination de l'immeuble.

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

- **L'article 1102 édicte ce qui suit :**

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

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

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

### **5.3 LES COPROPRIÉTAIRES**

#### **ARTICLE 41**

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

### **CHAPITRE 6**

#### **ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ**

#### **ARTICLE 42**

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

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

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

#### **6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT**

#### **ARTICLE 43**

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

Une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé, doit être demandée par le syndicat antérieurement à l'obtention d'une telle police d'assurance ou son renouvellement par un autre assureur, afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble incluant les taxes, les frais afférents à la démolition et les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement.

Dans le cas d'un renouvellement avec le même assureur, le conseil d'administration doit néanmoins s'assurer que le montant de protection est suffisant. Il doit également demander une évaluation écrite chaque fois qu'une telle évaluation est requise. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

Le syndicat doit mettre la police d'assurance et les preuves de son renouvellement à la disposition des copropriétaires.

#### **ARTICLE 44**

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

#### **ARTICLE 45**

Le mot « assuré » doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

#### **ARTICLE 46**

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

#### **ARTICLE 47**

Le conseil d'administration doit contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins **DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000.\$)**, en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

#### **ARTICLE 48**

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

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

- Une renonciation par l'assureur à tous recours contre les administrateurs, chacun des copropriétaires et, pourvu qu'ils habitent avec lui, le conjoint d'un copropriétaire, tout parent de l'un ou l'autre ainsi que toute autre personne dont le copropriétaire a la garde, sauf dans les cas d'incendie volontaire, de fraude et d'impact de véhicule.
- Une clause stipulant que les violations de la police ne sont opposables à l'assuré qu'en ce qui concerne les biens en ayant fait l'objet, et que les violations de la police par un copropriétaire, ou s'ils habitent avec lui, son conjoint, tout parent de l'un ou de l'autre ou toute autre personne dont le copropriétaire a la garde, n'entraînent pas la nullité de l'assurance.

#### **ARTICLE 49**

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

### **6.2 RESPONSABILITÉ PERSONNELLE DES ADMINISTRATEURS ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **ARTICLE 50**

Le conseil d'administration est tenu de contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile ainsi que la responsabilité civile personnelle des administrateurs. Les primes en résultant sont des charges communes.

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

#### **ARTICLE 51**

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

#### **ARTICLE 52**

Chacun des copropriétaires doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers dont le montant obligatoire minimal est déterminé par règlement du gouvernement.

#### **ARTICLE 53**

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

### **6.4 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES**

#### **ARTICLE 54**

Le conseil d'administration du syndicat peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de dix pour cent (10 %) ou plus de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction, avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilité par la Loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, prévoit les clauses ci-après énoncées :

- 1) La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante, soit une destruction partielle ou totale du bâtiment dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de dix pour cent (10 %) ou plus de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat.
- 2) La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété.
- 3) La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport avec les parties communes et chaque partie privative.
- 4) La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant.
- 5) La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété.
- 6) Le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante relativement à l'indemnité qui y est liée. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

#### **ARTICLE 55**

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

## **6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE**

### **ARTICLE 56**

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

- 1) En cas de réparation ou de reconstruction de l'immeuble :
  - a) le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour et au nom du syndicat et fait remise des sommes détenues par lui pour les réparations des parties communes au syndicat seulement au fur et à mesure qu'il est satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût des travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance hypothécaire résultant de ces travaux;
  - b) dans le cas de réparation aux parties privatives, le fiduciaire remet l'indemnité d'assurance aux copropriétaires ou au créancier hypothécaire, s'il y en a, ou au fiduciaire nommé, jusqu'à concurrence de sa créance hypothécaire, et le solde aux copropriétaires.
- 2) En cas de liquidation conformément à une décision du syndicat adoptée en vertu du **CHAPITRE 8** ci-après, le fiduciaire détermine d'abord la part de l'indemnité d'assurance de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction et paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires détenant des droits sur les fractions ou fait remise de cette somme au fiduciaire nommé aux termes de ces déclarations. Il remet ensuite, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. Ce dernier procède alors à la liquidation suivant la Loi et comme stipulé ci-après à la section 8.2.

### **ARTICLE 57**

Aucune hypothèque consentie contre une fraction ne peut avoir pour effet, malgré ses dispositions, de permettre au créancier hypothécaire d'imputer le montant ainsi reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque.

### **ARTICLE 58**

En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire consent à la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* concernant le paiement des indemnités d'assurance et quant à la décision portant sur la réparation ou la reconstruction de l'immeuble après le sinistre. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou la reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

### **ARTICLE 59**

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

### **ARTICLE 60**

Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre.

Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

## **6.6 RÈGLEMENT SUR LES ASSURANCES**

### **ARTICLE 61**

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

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

## **CHAPITRE 7**

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

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

### **ARTICLE 62**

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

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

### **ARTICLE 63**

La déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être, préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

#### **7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES ET ACCÈS À L'INFORMATION**

### **ARTICLE 64**

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

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

### **ARTICLE 65**

La personne qui est liée avec un copropriétaire par une promesse d'achat ou de vente, conditionnelle ou non, portant sur une fraction de la copropriété a le droit de recevoir toute information du syndicat relativement à l'immeuble, aux registres du syndicat, aux finances du syndicat ou toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de sa fraction et les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées.

Le syndicat peut facturer au copropriétaire vendeur tout montant déterminé par le conseil d'administration pour le temps consacré aux recherches et aux communications à cette fin ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.

Ces frais sont considérés comme des charges communes payables par le copropriétaire vendeur.

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

#### **ARTICLE 66**

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

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

#### **ARTICLE 67**

Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une servitude, d'hypothèques, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire instrumentant.

#### **ARTICLE 68**

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

Il doit, de plus, notifier une adresse électronique (courriel) de correspondance où tous les avis et toutes les communications prévus au présent acte lui seront adressés.

### **7.1.4 CONDITIONS RELATIVES À LA VENTE ET À LA LOCATION D'UNE FRACTION**

#### **ARTICLE 69**

Il est, par les présentes, établi, en faveur de la **COOPÉRATIVE** et de toute personne désignée par elle pour l'exercer, un droit de préemption relatif à la vente d'une fraction de la copropriété.

Le droit de préemption pourra être exercé par toute personne désignée par la **COOPÉRATIVE**, selon les mêmes termes et modalités.

La **COOPÉRATIVE** ne pourra désigner qu'une personne à la fois et ne pourra désigner successivement plus de **deux (2)** personnes.

Ainsi, le copropriétaire qui désire vendre sa fraction devra soumettre une offre écrite de bonne foi à la **COOPÉRATIVE** qui aura un délai de **trente (30)** jours de la réception de l'offre pour confirmer par écrit son intention d'accepter ou de décliner l'offre et toutes ses modalités et conditions.

Le défaut de la **COOPÉRATIVE** de répondre à l'offre sera réputé constituer un refus d'acceptation.

Advenant le refus ou le refus réputé d'acceptation de l'offre, le copropriétaire pourra procéder à la vente de sa fraction aux modalités et conditions contenues à l'offre ou à des modalités et conditions plus onéreuses.

Si le copropriétaire ne vend pas sa fraction, tel que mentionné ci-dessus, au cours de la période de **six (6)** mois qui suit le refus réputé ou exprimé d'acceptation de l'offre, le droit de préemption s'appliquera à nouveau à l'offre de même qu'à toutes nouvelles offres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans l'éventualité de la vente d'une fraction par un copropriétaire en faveur de son conjoint, de droit ou de fait, d'un de ses descendants ou ascendants ou de toute personne dont il a la charge légale.

Le présent article ne reçoit pas son application à l'encontre d'un créancier hypothécaire d'une fraction qui exerce ses droits de bonne foi.

#### **ARTICLE 70**

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 95.1, chaque copropriétaire a le droit de louer sa fraction pour des termes d'au moins **TROIS (3)** mois, en faveur seulement d'une personne ayant obtenu le statut de membre auxiliaire de la **COOPÉRATIVE**.

#### **ARTICLE 71**

Le copropriétaire qui loue sa fraction ou une partie de celle-ci doit le notifier au syndicat constitué aux présentes au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire. Il doit également aviser de la fin du bail.

Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction, doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**, comprenant le règlement contenu aux présentes et ses modifications.

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

Le copropriétaire, en donnant l'avis prévu, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

#### **ARTICLE 72**

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

#### **ARTICLE 73**

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

#### **ARTICLE 74**

Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations et aux aliénations de droits réels qui ne constituent pas des ventes.

### **7.1.5 AUTRES CONDITIONS**

#### **ARTICLE 75**

Les copropriétaires de parties privatives contiguës ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les

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

#### **ARTICLE 76**

Les copropriétaires ne peuvent aliéner une partie divisée de leur fraction autrement que dans le respect des prescriptions de la loi.

#### **ARTICLE 77**

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

Aucune autorisation n'est nécessaire lors de la finition initiale d'une partie privative par le **DÉCLARANT** ou lors de modifications mineures qu'il peut y apporter pour les fins de la première mutation.

#### **ARTICLE 78**

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

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

#### **ARTICLE 79**

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

### **CHAPITRE 8**

#### **FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

##### **8.1 DESTRUCTION DES BÂTIMENTS**

#### **ARTICLE 80**

En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre.

Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par le conseil d'administration des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**.

Le conseil d'administration avise par écrit, dans les plus brefs délais, le fiduciaire d'assurance, nommé conformément au **CHAPITRE 6** de l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**, de la décision de l'assemblée des copropriétaires.

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

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

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

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

### **ARTICLE 81**

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

### **ARTICLE 82**

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

### **ARTICLE 83**

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

### **ARTICLE 84**

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

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

### **ARTICLE 85**

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

### **ARTICLE 86**

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

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

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### 9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

##### ARTICLE 87

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

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

#### 9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

##### ARTICLE 88

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

- 1) Advenant la forclusion d'une partie privative par un créancier hypothécaire, toutes sommes se trouvant au fonds des dépenses courantes, de même qu'au fonds de prévoyance, sont versées au crédit de ce créancier hypothécaire et tous les arrérages lui sont imputés.
- 2) Le syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire garanti par une fraction des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce propriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance.
- 3) Le syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire garanti par une fraction une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressé à ce copropriétaire relativement à sa fraction, et spécialement toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

#### 9.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

##### ARTICLE 89

**AUX PRÉSENTES INTERVIENT :**

**CAISSE D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE DESJARDINS**, coopérative régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, ayant son siège social à 155, boulevard Charest Est, bureau 500, Québec, Québec, G1K 3G6, Canada, ici représentée par André FORTIN, conseiller en financement d'entreprises collectives, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes.

Ci-après appelée l'« **INTERVENANTE** » ou la « **CRÉANCIÈRE** »;

L'**INTERVENANTE** déclare être créancière contre l'immeuble faisant l'objet des présentes en vertu de l'acte publié à Québec, le 4 avril 2012, sous le numéro **18 946 578**.

L'**INTERVENANTE** reconnaît avoir pris connaissance du présent acte et consent à son inscription et à sa publication au registre foncier contre l'immeuble désigné aux présentes.

L'**INTERVENANTE** déclare consentir et accepter l'inscription de ladite déclaration au registre foncier à la condition que ses hypothèques ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, sous le numéro **18 946 578**, continuent d'affecter comme auparavant l'immeuble faisant l'objet des présentes sans subir de division entre les fractions selon leur valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes, et ce, nonobstant l'article 1051 du *Code civil du Québec*.

Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours de la **CRÉANCIÈRE** aux termes de l'acte de prêt hypothécaire immobilier ci-haut mentionné ou aux termes de toutes autres sûretés détenues par la **CRÉANCIÈRE**, qui se réserve expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours.

De plus, en garantie additionnelle de l'exécution de ses obligations en vertu dudit acte publié à Québec sous le numéro **18 946 578**, le **DÉCLARANT** transporte par les présentes à l'**INTERVENANTE**, ce acceptant :

- a) tous les droits de vote à lui accordés en vertu de la présente déclaration;
- b) tous ses droits dans et à toutes sommes recueillies ou à être recueillies pour fins de dépenses communes, y compris tous fonds de prévoyance. Le transport relatif à ces sommes et fonds prendra seulement effet dans le cas où la **CRÉANCIÈRE** obtiendrait le titre de propriété de l'immeuble ou de quelques fractions et, dans ce dernier cas, ce transport ne concerne que la proportion afférente aux fractions en question dans lesdites sommes et fonds.

Nonobstant le transport ci-dessus, la **CRÉANCIÈRE** consent à ce que le **DÉCLARANT** exerce les droits de vote en son nom et pour son bénéficiaire personnel, aussi longtemps que le **DÉCLARANT** ne sera pas en défaut d'exécuter ses obligations envers la **CRÉANCIÈRE** et qu'elle n'aura pas avisé le syndicat de la copropriété qu'elle les exercera elle-même.

Pour donner plein effet au transport ci-dessus, le **DÉCLARANT** s'engage et s'oblige à exécuter tous actes et à poser toutes actions que la **CRÉANCIÈRE** pourra lui demander à cette fin.

#### **9.4 PARACHÈVEMENT ET CONTRATS**

##### **ARTICLE 90**

Aucune disposition des présentes, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le **DÉCLARANT** ou son ayant droit agissant relativement à la construction et à la vente des fractions de terminer la construction des parties privatives et des parties communes et de faire les aménagements prévus.

Le **DÉCLARANT** a également le droit de vendre librement toutes les fractions constituées par 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.

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. Les droits du **DÉCLARANT** peuvent être exercés par ses employés et sous-contractants. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance.

Sous réserve de l'article 1107 du *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 la câblodistribution 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** l'entière exonération de celui-ci.

## **9.5 REGISTRES DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **ARTICLE 91**

Les registres de la copropriété doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration.

Les registres de la copropriété comportent notamment les registres suivants :

- 1) Le registre des copropriétaires dans lequel sont notamment inscrits: les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque occupant, de chaque locataire et de chaque créancier hypothécaire.
- 2) Le registre des droits d'usages consentis par le syndicat sur les espaces de stationnement, les cases de rangements et les rangements pour vélos.
- 3) Le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les transports 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 nom et adresse des mandataires et représentants des copropriétaires; des suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant.
- 4) Le registre des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires dans lequel sont conservés les procès-verbaux ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu.
- 5) Le registre des procès-verbaux des réunions du conseil d'administration dans lequel sont conservés les procès-verbaux ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu.
- 6) Le registre des états financiers du syndicat.
- 7) Le registre contenant les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises.
- 8) Le registre des assureurs individuels des copropriétaires.
- 9) Le registre des descriptions des parties privatives (unités de référence) aux fins d'assurance.
- 10) L'étude du fonds de prévoyance.
- 11) Le carnet d'entretien.

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.

Le conseil d'administration peut faire mention dans les registres de la copropriété de tout avis d'infraction ayant été donné à un copropriétaire ayant fait défaut de respecter la déclaration de copropriété. Un avis d'infraction émis à un copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, peut être communiqué à l'acquéreur de cette fraction.

Les plans et devis de l'immeuble, une copie du plan cadastral, 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, le plan de garantie, s'il en est, et les copies de contrats conclus par le syndicat doivent y être conservés.

Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement. La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement.

Les copropriétaires ont 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 dépositaire des registres.

Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, les 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 et en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que ci-dessus stipulé.

## **ARTICLE 92**

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

- 1) 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.
- 2) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter.
- 3) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration.
- 4) Les frais de consultation sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes.
- 5) Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits désirés.
- 6) Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans un délai raisonnable, à la condition que le copropriétaire en acquitte les frais raisonnables de reproduction.

Le conseil d'administration doit refuser de donner des copies des documents dont la communication est interdite en application de l'article 37 du *Code civil du Québec* et de la *Loi sur la protection des renseignements personnels*.

Le registre et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat doivent être mis à la disposition des copropriétaires par un procédé de communication électronique. Ces documents devront être conservés sur un écrit papier et numérique.

Le syndicat doit se doter des logiciels nécessaires à l'accessibilité des registres et de la déclaration de copropriété, par un procédé de communication électronique, de signes, de signaux, d'écrits, d'images, de sons ou de messages de toute nature qui n'ont pas le caractère d'une correspondance privée.

## **9.6 CLAUSES PÉNALES**

### **ARTICLE 93**

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

Le premier avis d'infraction transmis par le conseil d'administration pendant la période de référence ne donne lieu à aucune amende.

Le second avis d'infraction pendant la période de référence, pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une amende de **CINQUANTE DOLLARS (50.00 \$)**.

Tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une amende graduellement augmentée de **CINQUANTE DOLLARS (50.00 \$)** pour chaque nouvel avis.

Pour les infractions continues (travaux illégaux, affichage illégal, etc.), chaque journée où la violation se continue malgré un avis d'infraction transmis par les administrateurs, constitue une d'infraction additionnelle.

La période de référence est l'année financière du syndicat.

Un copropriétaire qui est régulièrement en défaut de participer aux tâches et travaux à réaliser au sein de la **COOPÉRATIVE** et décidés par le syndicat peut, après avoir reçu un avis raisonnable, être tenu de rembourser le coût des dépenses générées par son absence, tel que déterminé par la **COOPÉRATIVE**, multiplié par **deux (2)**, en guise de sanction additionnelle; ainsi que toutes autres amendes additionnelles résultant du présent article.

Malgré l'imposition d'amendes, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la déclaration, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction.

Les montants prévus ci-dessus peuvent être révisés, à la hausse seulement, par le conseil d'administration.

## **DEUXIÈME PARTIE – RÉGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE 1**

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

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

#### **ARTICLE 94**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent **RÉGLEMENT DE L'IMMEUBLE** ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées et tous les règlements de l'assemblée des copropriétaires, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

#### **ARTICLE 95**

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

- 1) Comme le stipulent les présentes, la location des fractions est autorisée pour un terme d'au moins **TROIS (3)** mois. Cependant, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Toutefois rien n'interdit aux copropriétaires de procéder à des échanges de maison à des fins récréatives ou de recevoir des invités touristiques, même contre contrepartie, à la condition que le conseil d'administration en soit informé quant aux séjours de plus de **TROIS (3)** jours.
- 2) 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, plus spécifiquement « à louer » ou « à vendre », réclame ou écriteau quelconque, sauf aux endroits désignés par les administrateurs ou, à défaut, sans avoir obtenu au préalable et par écrit la permission du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant.
- 3) Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service. En conséquence, ils doivent maintenir à un niveau raisonnable le bruit qu'ils génèrent à l'intérieur de leur appartement de façon à assurer la quiétude de leurs voisins.
- 4) Sous réserve de ce que prévoit l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle que le copropriétaire apportée à sa partie privative doit au préalable être soumise au conseil d'administration du syndicat, pour approbation. Le conseil d'administration doit approuver ces modifications, à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation.
- 5) Il est interdit d'installer ou de faire fonctionner des haut-parleurs à l'extérieur d'une partie privative.
- 6) Il est strictement interdit d'utiliser des caissons de basse (« sub-woofer ») et/ou d'accrocher des enceintes acoustiques aux murs communs ou mitoyens séparant les parties privatives.
- 7) Nul copropriétaire ne peut apporter de modification au mur séparant deux parties privatives, ce mur étant soumis à l'administration du conseil d'administration, en vue d'assurer la qualité de la construction et de l'insonorisation.
- 8) Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres et persiennes, le dallage, les garde-corps, les balustrades, les rampes et barres d'appui des balcons, des patios et des fenêtres, la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble de la copropriété, ne peuvent être peinturés, décorés ou autrement modifiés, même s'ils constituent une partie commune à usage restreint, sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat. Les copropriétaires ou

occupants des unités ne peuvent installer aucun store et auvent d'aucune sorte au dehors des fenêtres, des balcons, des patios, sans le consentement écrit du conseil d'administration. De même, ils ne peuvent accrocher, installer ou déposer de manière générale aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet sur les fenêtres, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, patios et fenêtres.

- 9) Tout copropriétaire ou occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant, 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 carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire ou occupant dont l'appartement est muni d'un système d'alarme est libre de laisser le code d'accès ou combinaison aux administrateurs du syndicat ou au gérant, le cas échéant. À défaut toutefois et en cas de déclenchement lors de son absence, il est seul responsable de tout dommage qui peut être causé à ce système pour l'arrêter ou des frais encourus, notamment pour le déplacement des policiers, pompiers et ambulanciers, le cas échéant.
- 10) Les administrateurs du syndicat ou le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives à toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que tel accès est accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.

Tel accès est également accordé aux administrateurs du syndicat ou au gérant, aux préposés, employés et contractants des administrateurs, sur avis préalable de vingt-quatre (24) heures, afin d'épandre des insecticides aux endroits nécessaires dans le but d'éviter la propagation de vermine.

- 11) Il est interdit aux copropriétaires, locataires et occupants de changer les serrures des portes des appartements en vue de restreindre l'accès à leur partie privative, sauf avec l'autorisation du conseil d'administration.
- 12) Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et préposés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur, y compris ceux de la **COOPÉRATIVE**.
- 13) Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence, et de celle de ses préposés, ou du 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.
- 14) Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à l'entretien de l'immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de sa partie privative.
- 15) Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état et conformes aux lois applicables, aux normes sanitaires et aux normes établies par le conseil d'administration, s'il en est. Ce qui veut dire aussi de :
- a) changer le chauffe-eau aux 10 ans maximum;
  - b) changer les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone aux 10 ans maximum;
  - c) protéger à perpétuité le recouvrement des planchers des unités D001 à D006 pour ne pas affecter l'insonorisation.

Les travaux ou remplacements peuvent être faits par le Syndicat et facturés à chaque copropriétaire.

- 16) Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques, des conduits de ventilation et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et assurant le service de cette dernière. Pour toute modification à ces composantes, il est recommandé de faire appel à des gens de métier/professionnels.

- 17) Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.
- 18) Tout copropriétaire, locataire et occupant qui s'absente pour une période de plus de deux semaines doit fermer la valve d'alimentation d'eau de sa partie privative.
- 19) Aucun animal autre que domestique ne 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 tel animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux (2) semaines de la réception d'un avis écrit du conseil d'administration du syndicat à cet égard, se départir définitivement de cet animal, sous peine de dommages-intérêts liquidés d'un montant de vingt-cinq dollars (25.00 \$) par jour de contravention ou tout autre montant déterminé par l'assemblée des copropriétaires.
- 20) En cas d'absence de plus de vingt-quatre (24) heures, le copropriétaire, le locataire ou l'occupant doit déléguer la responsabilité de la garde et de l'entretien de son animal à une personne qui réside dans la copropriété. Dans l'éventualité où aucune personne n'assumerait cette responsabilité pendant une durée de vingt-quatre (24) heures continues, les administrateurs pourront, à leur entière discrétion, placer l'animal en gardiennage aux seuls frais de son propriétaire.
- 21) Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie privative ou ailleurs qu'à tout endroit des parties communes destiné à cet effet. Rien ne doit être jeté par les fenêtres, portes, balcons, patios d'une partie privative. Il est strictement défendu de secouer des tapis, torchons, linges, balais, plumeaux ou autre objets similaires sur les balcons, par les fenêtres ou dans les cages d'escalier. Il est interdit de laver les balcons avec du savon et jeter les eaux usées sur les parties communes, sauf si une telle initiative est autorisée par le syndicat.
- 22) Aucun instrument, appareil, équipement ou autre objet ne peut être utilisé à l'intérieur d'une partie privative si, de l'opinion des administrateurs, il en résulte des inconvénients anormaux pour les autres copropriétaires.
- 23) Les copropriétaires, locataires et occupants doivent tolérer les inconvénients normaux qui résultent du voisinage.
- 24) Tout copropriétaire, locataire ou occupant doit s'abstenir de poser tout acte et de garder dans sa partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances.
- 25) Aucun copropriétaire ne doit posséder, entreposer, utiliser ou permettre que soit utilisé ou apporté à l'intérieur de sa partie privative des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, propane, etc.) ou des matières explosives ou dangereuses, sans avoir préalablement obtenu, dans chaque cas, l'autorisation des administrateurs de la copropriété.
- 26) Chaque copropriétaire doit maintenir la température de sa partie privative à un minimum de 15° Celsius (60° Fahrenheit).
- 27) Il est interdit d'installer tout système de climatisation avec composante extérieure.
- 28) Aucune antenne de télévision ou parabolique, aucune tour ou structure similaire et aucun équipement connexe ne peut être érigé ou installé dans une partie privative ou sur quelque partie ou espace commun que ce soit, y compris les parties communes à usage restreint, sans avoir obtenu l'autorisation du conseil d'administration de la copropriété. Les parties privatives doivent être connectées aux systèmes de télécommunication communs et une partie privative qui n'est pas branchée n'est pas dispensée de contribution aux charges communes à cet égard.
- 29) Les lits d'eau sont prohibés.

## 1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

### ARTICLE 96

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'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en user conformément à leur destination et à celle de l'immeuble, 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 :

- 1) Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble.
- 2) Les copropriétaires n'ont pas libre accès à ces parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant et des personnes autorisées, pour les fins d'entretien et d'entreposage d'équipement et des machines nécessaires à l'opération de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau assurant le service des parties communes.
- 3) Sujet à ce qui est stipulé relativement aux parties communes à usage restreint, aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer le hall d'entrée, entrées, vestibules, couloirs, paliers et escaliers, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni entreposer ou laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Le hall d'entrée et les corridors ne peuvent en aucun cas servir à l'entreposage, au remisage ou au dépôt, même temporaire, de bicyclettes, de voitures d'enfant, de landaus, souliers, bottes, vêtements, porte-parapluies, table console, banc, etc.
- 4) Il est interdit de déposer des ordures, sacs de poubelle, etc. sur les parties ou espaces communs, sauf à tout endroit prévu à cette fin par le conseil d'administration. Pareillement, les matières recyclables doivent être déposées dans les bacs prévus à cette fin. Toute participation à un système de compostage devra se faire sans désagréments d'odeurs ou de vermine. Les copropriétaires doivent éviter d'obstruer les endroits désignés pour l'installation et l'entreposage des bacs de recyclage, le cas échéant. Dans le cas de contravention à la présente clause, et sujet à toute clause pénale que le **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE** peut contenir, le copropriétaire fautif sera responsable de tous les frais relatifs à l'enlèvement des ordures, sacs de poubelles, matières recyclables, etc. n'ayant pas été déposées aux emplacements désignés.
- 5) Les copropriétaires doivent s'abstenir de transporter des objets désagréables à la vue ou susceptibles de causer un dommage, dans les corridors, les escaliers, le hall d'entrée ou les entrées de l'immeuble. Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante.
- 6) Les déménagements doivent se faire suivant les règles édictées par le conseil d'administration.
- 7) Il est interdit pour quiconque de circuler avec des vélos, des planches à roulettes, des patins à roues alignées et tout équipement semblable dans le hall d'entrée et dans les corridors et sur les coursives.
- 8) Les copropriétaires devront tolérer les inconvénients normaux résultant de l'existence et du fonctionnement des parties communes, dont les systèmes mécaniques.
- 9) Aucun des copropriétaires, locataires et occupants de l'immeuble ne peut installer, ériger, fixer, placer ou laisser traîner des chaises, tables, tentes, constructions ou structures, poubelles, incinérateurs, jeux, clôtures, barrières, cordes à linge, séchoirs à linge et équipements sportifs ou autres lui appartenant sur les parties communes intérieures et extérieures, sans une autorisation écrite du conseil d'administration informant les copropriétaires, lequel ne peut accorder qu'une permission temporaire.

- 10) Aucun copropriétaire, locataire ou occupant ne peut poser quelque geste que ce soit susceptible d'endommager l'aménagement paysager ou de nuire à la croissance du gazon, des plantes, des fleurs, des arbres et des arbustes des parties communes de la copropriété, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Il ne peut également modifier l'aménagement paysager sans une autorisation écrite du conseil d'administration.
- 11) Rien ne peut être entreposé dans ou sur les parties communes sans une autorisation écrite du conseil d'administration. Ce dernier ne peut accorder qu'une permission temporaire, à la condition que cela ne contrevienne pas à une réglementation et/ou législation quelconque, et pour autant que cela ne nuise à quiconque.
- 12) La garde des animaux dans les parties communes fera l'objet d'un règlement de l'assemblée des copropriétaires.
- 13) Les copropriétaires et occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général.
- 14) De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE** et de tous les règlements adoptés par le syndicat.
- 15) Chaque copropriétaire, locataire ou occupant d'une partie privative est responsable de la sécurité de l'immeuble. Conséquemment :
  - Il doit repérer les sorties d'urgence et les extincteurs chimiques et en connaître le mode d'utilisation.
  - Il ne doit pas permettre l'accès aux bâtiments à des étrangers; il doit être vigilant et s'assurer que personne ne puisse y pénétrer par les portes d'entrée après les avoir personnellement franchies.
  - Il s'abstiendra de surcharger les circuits électriques, d'utiliser ou de déplacer sans motif valable les appareils d'incendie, d'activer les systèmes d'alarme, de laisser les portes ou les fenêtres ouvertes ou entrouvertes dans les appartements ou les aires communes, afin d'éviter que la pluie, la neige, le froid ou la gelée y pénètre.
- 16) Il est interdit d'accrocher quelque encadrement ou autres objets décoratifs sur les murs communs et sur les portes d'entrée des parties privatives. Par ailleurs, il est permis d'accrocher des décorations festives de saison (Noël, Halloween, Carnaval, St-Valentin, St-Jean-Baptiste...). L'accrochage d'objets décoratifs sur les portes d'entrée pourra être fait sans fixation endommageant la porte. Toute décoration saisonnière ou festive devra être retirée après une période raisonnable une fois la saison ou la fête terminée.
- 17) Les copropriétaires, locataires et occupants sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas endommager les parties communes lors d'un déménagement ou de travaux effectués dans une partie privative. Ils doivent aviser le conseil d'administration du syndicat au moins sept (7) jours avant la date de l'une ou l'autre de ces opérations, et respecter les règles édictées par lui. Le conseil d'administration peut à sa discrétion exiger que le copropriétaire fasse remise d'un dépôt de sécurité de **CINQ CENTS DOLLARS (500.00 \$)** avant de lui permettre de procéder au déménagement ou travaux. Si des dommages sont faits aux parties communes, à l'occasion de l'une ou l'autre de ces opérations, le conseil d'administration du syndicat est autorisé à employer tout ou partie de cette somme à titre de compensation pour réparer lesdits dommages. Toutefois, si ces dommages dépassaient le montant du dépôt de sécurité, le syndicat conserve tous ses recours. Par contre, en l'absence de dommages ou si une somme résiduelle demeure après la compensation, le conseil d'administration doit faire remise de cette somme ou du résidu de celle-ci, le cas échéant, dans les dix (10) jours de l'une ou l'autre de la fin de ces opérations.
- 18) Aucune installation électrique ou téléphonique ne doit être installée ou fixée à l'extérieur des parties privatives ou des bâtiments de la copropriété sans l'autorisation écrite du conseil d'administration, qui ne peut refuser si telle installation n'a aucune conséquence sur la solidité, la sécurité ou l'apparence extérieure des bâtiments et respecte en tous points la construction et/ou l'architecture originale.

- 19) Aucun poteau de corde à linge ne peut être ancré sur aucun espace des parties communes, sans l'autorisation du conseil d'administration; aucune corde à linge ni équipement pour suspendre le linge n'est toléré dans les parties communes ailleurs qu'aux endroits prévus à cette fin.
- 20) Aucun copropriétaire, locataire ou occupant ne peut utiliser les espaces de stationnement réservés à l'usage des visiteurs à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat, laquelle n'est délivrée qu'exceptionnellement et pour une courte période.
- 21) Le lavage des vitres de l'immeuble devra se faire dans le respect des directives visant la sécurité déterminées par le conseil d'administration.
- 22) Il est interdit de faire usage, sur le terrain et dans les aménagements paysagers, de pesticides, herbicides et engrais prohibés par les règlements municipaux et/ou contenant des substances nocives, tels les phosphates. Les sels de déglacage susceptibles d'endommager les revêtements de sol sont également interdits.
- 23) Afin de préserver l'harmonie du projet et le caractère exceptionnel de son site naturel qui fait partie de la destination de l'immeuble, les remises et clôtures sont interdites partout sur le site du projet, même s'il s'agit de parties privatives ou de parties communes à usage restreint, sauf celles aménagées selon les plans de construction originaux et plans futurs approuvés par le conseil d'administration.
- 24) Il est interdit de fumer et de laisser des résidus de cet acte dans les parties communes ou communes à usage restreint intérieures. Tous les résidus de la consommation de produits du tabac (mégots de cigarette, cigarillos, etc.) ne doivent être laissés à la vue dans aucune des parties communes, y compris les parties communes à usage restreint. Les fumeurs doivent en disposer de manière sécuritaire.

#### **Espaces de stationnement, cases de rangement et rangements pour vélos**

- 1) Les parties communes comprennent des espaces de stationnement extérieurs, des cases de rangement ainsi que des espaces de rangement pour vélos. Ces éléments ne constituent pas des parties communes à usage restreint au sens *du Code civil du Québec* et du présent acte.
- 2) Les copropriétaires ou certains d'entre eux auront l'usage de ces espaces, aux termes d'une convention afférente à un usage individuel exclusif à intervenir entre chacun d'eux et le syndicat de la copropriété ou la **COOPÉRATIVE**, en application de la délégation de pouvoirs stipulée au présent acte.
- 3) La convention stipulera un terme, des conditions ainsi que, le cas échéant, le coût afférent à l'usage et les modalités de paiement au syndicat.
- 4) Les droits afférents à ces espaces ne sont pas transmissibles.
- 5) L'assemblée des copropriétaires établira des règlements relativement à l'attribution et à l'utilisation de ces espaces.
- 6) Le cas échéant, les sommes payées par les utilisateurs sont la propriété du syndicat qui décidera de leur utilisation et qui pourra les remettre à la **COOPÉRATIVE**.
- 7) Les dépenses d'énergie, le déneigement, l'entretien, la réparation et le remplacement de ces parties communes demeurent la responsabilité du syndicat.
- 8) Le copropriétaire qui installe un verrou ou un cadenas devant comporter un dispositif à clé sur la porte de la case de rangement devra remettre un double de cette clé à une personne autorisée, à l'instar des clés des unités.

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

#### **ARTICLE 97**

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

Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**, chaque copropriétaire utilise les biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir :

#### **ARTICLE 98**

L'usage des parties communes et des parties communes à usage restreint est sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration de copropriété et sujet aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps.

#### **Portes, fenêtres, patios, balcons, coursives, parterres et perrons**

- 1) Conformément aux présentes et aux titres d'acquisition, chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à une partie commune à usage restreint, telles que balcon, coursive, patio, parterre et perron a la jouissance exclusive de cet espace, à la condition de ne pas faire obstacle au droit de passage des autres copropriétaires en cas d'urgence et de nécessité.
- 2) Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon, coursive, patio, parterre et perron doit assurer, à ses frais, l'entretien et la propreté de cet espace; il ne peut en changer l'apparence ni la consistance; il doit notamment vérifier l'écoulement des drains et procéder à leur dégagement, s'il y a lieu.
- 3) Aucune plantation de quelque nature que ce soit ne peut être effectuée sur les terrains de l'immeuble, sans le consentement du conseil d'administration. Le contenant de ces plants, ne devra laisser aucune trace, dépôt ou tache sur le revêtement des balcons, coursives et patios.
- 4) Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent, auvent ou abri de type «Tempo» ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons, coursives, patios, parterres et perrons; aucune corde à linge ne peut être installée sans la permission du conseil d'administration.
- 5) Il est interdit d'installer un spa ou autre équipement similaire sur les balcons, coursives, patios, parterres et perrons.
- 6) Les copropriétaires ayant l'usage exclusif d'une partie commune à usage restreint tel que susdit ne peuvent faire obstacle à la libre circulation des autres copropriétaires aux fins d'évacuation en cas d'urgence et de nécessité.
- 7) Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes qui permettent d'entrer et de sortir de sa partie privative. Il est interdit d'enlever toute fenêtre extérieure.
- 8) Tout copropriétaire doit, à ses frais, maintenir les fenêtres dont il a la jouissance exclusive dans un état de propreté acceptable.
- 9) Chaque propriétaire disposant de balcons, coursives, patios, parterres ou perrons peut se livrer, dans le respect de la réglementation municipale, à la cuisson extérieure sur barbecue, à la condition toutefois que cette cuisson soit réalisée au moyen d'un appareil alimenté au gaz propane ou à l'électricité et en bon état de fonctionnement. L'exercice de ce droit par un copropriétaire ne doit pas causer de préjudice aux autres copropriétaires, et, en cas de plainte, le conseil d'administration de la copropriété peut révoquer ce droit et priver un copropriétaire de cette faculté ou lui imposer des limitations d'exercice.
- 10) Il est interdit de fixer en quelque endroit des installations électrique, téléphonique ou d'antennes de radio ou de télévision sur les parties communes à usage restreint.

- 11) Le déneigement des parties communes à usage restreint incombe aux copropriétaires qui en ont l'utilisation exclusive.
- 12) Il est interdit de faire usage, sur les balcons, coursives, patios, parterres et perrons, de pesticides, herbicides, sels de déglçage susceptibles d'endommager les revêtements de sol et engrais prohibés par les règlements municipaux et/ou contenant des substances nocives ou prohibées, tels les phosphates.

## **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 99**

Le conseil d'administration du syndicat est composé de SEPT (7) administrateurs dont SIX (6) administrateurs qui devront être des membres du conseil d'administration de la COOPÉRATIVE et de UN (1) membre externe.

#### **ARTICLE 100**

À compter de la première assemblée des copropriétaires, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées. Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément devant l'assemblée ou postérieurement au moyen d'un écrit. Toutefois, l'acceptation peut aussi être tacite et alors, elle s'induit des actes et même du silence de l'administrateur. Les administrateurs sont élus pour une période de 2 ans. À l'expiration de ce temps, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des copropriétaires.

#### **ARTICLE 101**

Tout 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 démission d'un administrateur doit être acceptée par le conseil d'administration et elle prend effet, sous réserve d'une telle acceptation, à compter de la date de la réception par le syndicat de la lettre de démission, ou à la date indiquée à ladite lettre, si cette date est postérieure. L'administrateur qui a démissionné a droit à la rémunération décidée par l'assemblée, le cas échéant, jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de sa démission.

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

Sont inhabiles à devenir ou à demeurer administrateur les personnes suivantes :

- 1) Les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les personnes inaptes et celles à l'égard desquelles a été homologué un mandat en cas d'inaptitude.
- 2) Les personnes morales, même par l'intermédiaire d'un représentant.
- 3) Les faillis non-libérés.
- 4) À moins d'avoir reçu le pardon, les personnes ayant fait l'objet d'un jugement final les reconnaissant coupables d'une infraction criminelle relativement à la gestion, à l'utilisation ou au détournement de biens ou de sommes d'argent.
- 5) Les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation personnelle pénale ou criminelle, à l'égard d'actes accomplis en leur qualité d'administrateur d'un syndicat de copropriété.
- 6) Les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction.

- 7) 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.
- 8) Toute personne ayant fait l'objet d'une ordonnance d'outrage au tribunal ou d'une ordonnance de vente de sa fraction en vertu de l'article 1080 du *Code civil du Québec* dans une copropriété.
- 9) Le gestionnaire de la copropriété, ainsi que tout employé sous son autorité.
- 10) Tout administrateur ayant fait défaut de déposer auprès du syndicat, dans le délai, une déclaration d'intérêts.
- 11) Tout administrateur ayant été absent, sans raison valable à plus de trois réunions consécutives du conseil d'administration depuis sa nomination.

Si une cause d'inhabileté survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur. Toutefois, les actes posés par un administrateur dans l'ignorance d'une cause qui le rend inhabile ne peuvent être invalidés pour cette seule raison.

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée des copropriétaires. Un administrateur peut recevoir des avances et, conformément à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**, a le droit d'être remboursé de tous les frais encourus dans l'exécution de son mandat, sauf ceux résultant de sa faute.

#### **ARTICLE 102**

Dans le cas où il surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabileté ou autres causes, les administrateurs en poste comblent eux-mêmes la vacance 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.

#### **ARTICLE 103**

Au cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un (1) mois à compter de cette vacance, le conseil d'administration devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai.

#### **ARTICLE 104**

Au cas où les administrateurs négligeraient, omettraient ou refuseraient de combler tout poste vacant ou de convoquer l'assemblée des copropriétaires ou au cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler tout poste vacant ou en cas d'impossibilité de procéder au remplacement d'un administrateur pour tout autre motif, 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 les frais de celle-ci 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 105**

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 suivant la même procédure.

L'administrateur qui fait l'objet d'une demande de destitution doit être informé du lieu, de la date et de l'heure de l'assemblée dans le même délai que celui prévu pour la convocation de l'assemblée. Il peut y assister et y prendre la parole ou présenter une déclaration écrite qui doit alors être lue par le président de l'assemblée.

Le syndicat n'est pas tenu de réparer le préjudice causé à l'administrateur par sa destitution. Toutefois, l'administrateur destitué a droit à la rémunération décidée par l'assemblée jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de sa destitution, à moins d'une décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

## **2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **2.1.2.1 Époque et convocation des réunions du conseil d'administration**

#### **ARTICLE 106**

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

Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou le secrétaire du conseil au moyen d'un avis écrit par courrier ordinaire à l'adresse de l'administrateur apparaissant dans les registres du Registraire des entreprises ou donné de main à main ou par voie électronique, au moins **un (1)** jour franc avant la tenue de la réunion, sans qu'il soit nécessaire d'y mentionner l'objet de la réunion.

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

### **2.1.2.2 Quorum, vote, majorité, forme et tenue des réunions**

#### **ARTICLE 107**

Le quorum à une réunion du conseil d'administration est établi à la majorité de **QUATRE (4)** sur **SEPT (7)** administrateurs nommés lors de la dernière assemblée.

#### **ARTICLE 108**

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

Les seules personnes admises à une réunion du conseil d'administration sont les administrateurs eux-mêmes. Toute autre personne, dont notamment tout professionnel ou copropriétaire, pour être admise, doit être invitée ou acceptée par la majorité des administrateurs.

#### **ARTICLE 109**

Le président de la réunion du conseil d'administration veille à son bon déroulement, soumet aux administrateurs les propositions sur lesquelles un vote doit être pris, et, d'une façon générale, établit de façon impartiale la procédure à suivre, sous réserve de la loi, et de la présente déclaration de copropriété.

Tout administrateur peut soumettre une proposition avant la levée ou l'ajournement de la réunion. Le conseil d'administration en est saisi, si cette proposition relève de sa compétence.

#### **ARTICLE 110**

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 111**

Le vote est pris à main levée à moins qu'un administrateur présent ne demande le vote au scrutin secret, auquel cas, le secrétaire de la réunion agit comme scrutateur et dépouille le scrutin.

## **ARTICLE 112**

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 113**

Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens techniques permettant à tous les participants de communiquer simultanément entre eux. Ces administrateurs sont alors présumés avoir assisté à la réunion qui est présumée avoir été tenue au Québec.

En cas d'interruption de la communication avec un administrateur, la réunion se continue, à moins d'un défaut de quorum.

## **ARTICLE 114**

Les décisions prises lors d'une réunion du conseil d'administration sont valides même si, postérieurement à cette réunion, une cause d'inhabilité ou une irrégularité dans l'élection d'un administrateur est découverte.

### **2.1.2.3 Élection des officiers et désignation du gérant**

## **ARTICLE 115**

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

La **COOPÉRATIVE** est, par les présentes, désignée comme gérant de la copropriété.

### **2.1.2.4 Procès-verbaux**

## **ARTICLE 116**

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

## **2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

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

## **ARTICLE 117**

La première assemblée annuelle des copropriétaires 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.

## **ARTICLE 118**

Lors de cette première assemblée, l'administrateur provisoire ou 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 119**

Après la première assemblée générale des copropriétaires, il est tenu une assemblée générale des copropriétaires au moins une fois par année, dans les quatre (4) mois de la clôture de l'exercice financier.

## **ARTICLE 120**

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile. Toutefois, si la convocation de l'assemblée des copropriétaires est impossible, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de la démission de tous les administrateurs, tout copropriétaire intéressé peut, malgré toute stipulation contraire des présentes, convoquer une assemblée des copropriétaires afin, notamment, de procéder à l'élection d'un conseil d'administration.

## **ARTICLE 121**

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

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

## **ARTICLE 122**

L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé, à l'adresse fournie, à tous les copropriétaires, par courrier électronique conformément aux stipulations des présentes, ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée.

À défaut d'adresse électronique, l'avis de convocation peut être, aux frais du destinataire, envoyé par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives.

L'avis de convocation doit être envoyé au moins dix (10) jours avant l'assemblée, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant.

Dans le cas d'une assemblée spéciale ayant pour objet la fin de la copropriété, tel que prévu au **CHAPITRE 8** de l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée.

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

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

- 1) du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances;
- 2) du budget prévisionnel;

- 3) de tout projet de modification à la déclaration de copropriété, soit à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ** ou à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS** ou à tout règlement lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;
- 4) d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
- 5) du projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

#### **ARTICLE 123**

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

#### **ARTICLE 124**

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 et la copropriété.

#### **ARTICLE 125**

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

#### **ARTICLE 126**

Les mandats donnés par les copropriétaires pour se faire représenter à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien propriétaire, 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 127**

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

Le président de l'assemblée des copropriétaires veille à son bon déroulement, soumet aux copropriétaires les propositions sur lesquelles un vote doit être pris et établit d'une façon impartiale la procédure à suivre, sous réserve de la loi, de la présente déclaration de copropriété et de la procédure habituellement suivie lors d'assemblées délibérantes, sans pour autant être tenu au respect du *Code Morin* ou autre guide de procédure.

Il décide de toute question relative à la procédure de l'assemblée, y compris quant à la validité des procurations et à toute limite de temps alloué pour les commentaires et les questions.

Ses décisions sont finales et lient les copropriétaires.

#### **ARTICLE 128**

Toute personne qui participe à une assemblée de copropriétaires doit, en tout temps, être polie et courtoise. Le président de l'assemblée peut, à son entière discrétion, retirer le droit de parole à toute personne qui contrevient aux présentes et même l'expulser de l'assemblée si son comportement nuit au bon déroulement de celle-ci.

### 2.2.2.1 Présences

#### ARTICLE 129

Il est tenu une feuille de présence préparée par le conseil d'administration avant la tenue de l'assemblée générale et qui 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 émarginée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de l'assemblée.

Les seules personnes admises à une assemblée des copropriétaires sont celles ayant droit de vote, les administrateurs et le gérant, le cas échéant. Toute autre personne peut être admise à une assemblée des copropriétaires sur invitation du président de l'assemblée, s'il en est de l'intérêt du syndicat, ou si la majorité des copropriétaires y consent.

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

#### ARTICLE 130

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 131

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 officiers

#### ARTICLE 132

L'assemblée générale élit son président qui ne peut être un administrateur. 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. Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité. Les officiers élus restent en poste jusqu'à la prochaine assemblée.

### 2.2.2.3 Votes, quorum et majorité

#### ARTICLE 133

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 ci-haut au **CHAPITRE 4 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.**

#### ARTICLE 134

Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire selon la loi.

#### ARTICLE 135

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 mais conserve le droit d'être convoqué à l'assemblée, d'y assister et de s'y exprimer.

L'avis de convocation doit lui être envoyé. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver l'exercice de son droit de vote. Le paiement effectué par un tel copropriétaire en défaut dans les sept (7) jours précédant l'assemblée, doit, pour lui permettre de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce ou par chèque visé ou traite bancaire. 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 copropriétaire, le paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-haut, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.

#### **ARTICLE 136**

Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par la majorité des voix des copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix.

Il doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée.

En outre des personnes qui ont le pouvoir d'exercer le vote, en application des dispositions des présentes, des membres du conseil d'administration, du gérant et de toute personne invitée par le président d'assemblée, les conjoints des copropriétaires peuvent assister à l'assemblée, sans droit de parole.

#### **ARTICLE 137**

Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette heure, ou si un copropriétaire demande l'ajournement parce que le quorum n'est pas maintenu, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Le conseil d'administration est tenu 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 y constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 du *Code civil du Québec* ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### **ARTICLE 138**

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, y compris celles visant à modifier le règlement de l'immeuble ou à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété, sous réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**.

#### **ARTICLE 139**

Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat. Il en est de même de tout règlement.

#### **ARTICLE 140**

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. À toute assemblée, la déclaration de la part du président et du secrétaire de l'assemblée à l'effet qu'une résolution a été adoptée ou rejetée à l'unanimité ou à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés est une preuve suffisante, sans qu'il soit nécessaire d'apporter la preuve du nombre de voix exact exprimées en faveur ou contre la proposition.

Le président de l'assemblée des copropriétaires peut, à tout moment, avant ou pendant une assemblée des copropriétaires, nommer une ou plusieurs personnes qui agissent à titre de scrutateurs. Autrement, le secrétaire de l'assemblée agit comme scrutateur.

#### 2.2.2.4 Vote des créanciers hypothécaires

##### ARTICLE 141

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

- 1) Le syndicat reçoit et inscrit au registre de la copropriété tout transport de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration.
- 2) À compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur de votes en ce qui concerne son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis et rapports.
- 3) Un avis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote.
- 4) Cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit.
- 5) Dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le créancier hypothécaire qui a signifié, par priorité, au syndicat son transport de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tous autres créanciers garantis par le même immeuble.

##### ARTICLE 142

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

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

##### ARTICLE 143

Les dépenses résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi que des fonds de prévoyance et des servitudes constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**.

Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur chaque fraction constituée aux termes de la présente déclaration de copropriété dont le copropriétaire est en défaut, pendant plus de trente (30) jours de payer sa quote-part de charges communes ou sa contribution aux fonds de prévoyance.

Elle n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais de l'intéressé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale contre une fraction constituée aux termes des présentes doivent être remboursés au syndicat par le propriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation de cette hypothèque légale sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

Ainsi, tout administrateur pourra faire valoir les droits résultant de l'hypothèque légale en cas de défaut de paiement à l'encontre, conformément à ce qui est stipulé ci-dessous, de la fraction du copropriétaire en défaut.

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

#### **ARTICLE 144**

Les charges dites communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que la cotisation au fonds de prévoyance et plus particulièrement les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente déclaration, 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.

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

#### **ARTICLE 145**

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

#### **ARTICLE 146**

L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat. Elle couvre la période du premier juillet d'une année au trente juin de l'année suivante.

#### **ARTICLE 147**

Le conseil d'administration doit, dans les cent-vingt (120) jours après l'expiration de toute année financière, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes, avec l'indication de la cotisation à chaque copropriétaire, selon le pourcentage des contributions de chaque copropriétaire.

#### **ARTICLE 148**

Les états financiers doivent être présentés sous la forme d'une comptabilité d'exercice.

Les états financiers présentent séparément les opérations du fonds d'administration, qui comprend les opérations courantes et celles du fonds de prévoyance ou des autres fonds, selon la méthode de la comptabilité par fonds.

Le **fonds d'administration** comprend les dépenses d'exploitation de l'immeuble, d'entretien et de réparation normale et un surplus pour contingence, le cas échéant.

Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un **fonds de prévoyance** affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.

Tous les cinq ans, le conseil d'administration obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.

Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.

Le syndicat constitue un **fonds d'auto assurance** liquide et disponible à court terme. Ce fonds est la propriété du syndicat. Le fonds d'auto assurance est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat. Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.

Le **fonds d'auto assurance** est établi en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.

Le gouvernement détermine par règlement les modalités selon lesquelles est établie la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto assurance.

Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

#### **ARTICLE 149**

Les états financiers comprennent ce qui suit :

- 1) Un bilan.
- 2) Un état des résultats par fonds.
- 3) Un état de l'évolution des soldes de fonds.
- 4) Les renseignements reliés à l'étude du fonds de prévoyance et à l'administration du fonds de prévoyance.
- 5) Une indication de la rémunération totale payée aux administrateurs, aux dirigeants et aux gérants.
- 6) Une mention de toutes éventualités qui menaceraient la santé financière du syndicat ou qui exigeraient une contribution supplémentaire importante des copropriétaires.
- 7) Les états ou renseignements additionnels jugés nécessaires par le conseil d'administration.

#### **ARTICLE 150**

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

Pour la première année financière, les copropriétaires doivent payer leur cotisation calculée en fonction du budget adopté par l'administrateur provisoire.

#### **ARTICLE 151**

À compter du premier (1<sup>er</sup>) jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer, par paiement bancaire préautorisé, la somme déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget.

Chaque copropriétaire est tenu de remplir tout formulaire à cet effet, tant auprès de sa propre institution bancaire que de celle du syndicat. Chaque copropriétaire est aussi tenu de s'assurer que les prélèvements bancaires seront faits en conformité avec tout avis de cotisation. Exceptionnellement, le conseil d'administration peut dispenser un copropriétaire de cette obligation si celui-ci n'est pas en défaut et déclare qu'il ne détient pas de compte bancaire au Canada. Cette permission peut être retirée en tout temps par le conseil d'administration.

La cotisation est payable au conseil d'administration ou au gérant, sur une base mensuelle.

À défaut de paiement électronique, le syndicat peut, en contrepartie du paiement des frais déterminés par lui, accepter une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation.

Tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette. Tous les frais relatifs au défaut d'acquiescement ou à l'émission d'un chèque sans provisions suffisantes seront remboursés par le copropriétaire responsable.

#### **ARTICLE 152**

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

#### **ARTICLE 153**

Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel 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 du paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

#### **ARTICLE 154**

Les arrérages de tous versements ou paiements requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux fixé de temps à autre par l'assemblée des copropriétaires, et à défaut de ce faire l'intérêt est calculé au taux préférentiel de la banque plus cinq pour cent (5 %) l'an à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement est d'abord imputé aux indemnités qui sont dues par le copropriétaire relativement à ses retards, le cas échéant, puis aux intérêts courus, puis à la dette la plus ancienne, jusqu'à la plus récente.

#### **ARTICLE 155**

Si au cours d'un exercice financier le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il peut préparer un budget spécial qui doit être soumis pour consultation à une assemblée spéciale des copropriétaires. 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 tel avis, les copropriétaires doivent verser au conseil d'administration la redevance mensuelle révisée.

#### **ARTICLE 156**

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. Les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

Les frais encourus par le syndicat pour faire respecter les dispositions des présentes, notamment le paiement des frais communs, pour l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et pour la prise des mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du *Code civil du Québec* lui sont remboursables, à demande, par le copropriétaire en défaut. À titre indicatif, ces frais comprennent les frais de l'avocat représentant le syndicat dans toute cause l'opposant à ce copropriétaire en défaut afin de faire respecter la déclaration de copropriété, dans la mesure où le syndicat obtient gain de cause soit par jugement ou par règlement hors cours. Il en est de même des sommes dues au syndicat par un copropriétaire pour travaux faits pour lui par ce dernier à cause de sa négligence ou pour toute autre cause. Les sommes dues par un copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes. Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat.

#### **ARTICLE 157**

Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un avocat sont retenus par le syndicat suite à un 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, suite à des procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat et suite à des procédures judiciaires auxquelles le syndicat est partie, un jugement final mitigé les honoraires et déboursés extrajudiciaires qui doivent être payés par le copropriétaire en défaut.

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

Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat.

## TROISIÈME PARTIE – ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

### CHAPITRE 1

#### DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

##### 1.1 PARTIES PRIVATIVES

#### ARTICLE 158

Les parties privatives sont connues et désignées comme suit :

#### DÉSIGNATION

Les lots CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE, CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUINZE, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT SEIZE, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-SEPT, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-HUIT, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT DIX-NEUF, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT ET UN, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-DEUX, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-TROIS, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-CINQ, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-SIX, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-HUIT, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-QUATRE, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-CINQ, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-SIX, CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-SEPT et CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT (5 233 277, 5 233 278, 5 233 279, 5 233 280, 5 233 281, 5 233 282, 5 233 283, 5 233 284, 5 233 285, 5 233 286, 5 233 287, 5 233 288, 5 233 289, 5 233 290, 5 233 291, 5 233 292, 5 233 293, 5 233 294, 5 243 215, 5 243 216, 5 243 217, 5 243 218, 5 243 219, 5 243 220, 5 243 221, 5 243 222, 5 243 223, 5 243 224, 5 243 225, 5 243 226, 5 243 227, 5 243 228, 5 243 229, 5 243 230, 5 243 231, 5 243 232, 5 243 233, 5 243 234, 5 243 235, 5 243 236, 5 243 237 et 5 243 238) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

## 1.2 PARTIE COMMUNE

### ARTICLE 159

La partie commune est connue et désignée comme suit :

#### DÉSIGNATION

Le lot **CINQ MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE (5 233 276)** du cadastre du **Québec**, circonscription foncière de **Québec**.

### CHAPITRE 2

#### DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

### ARTICLE 160

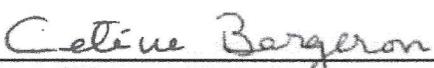
L'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

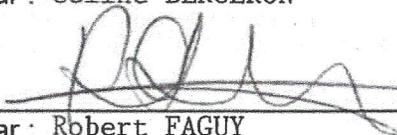
- Une servitude en faveur de la Compagnie Quebec Power (Hydro-Québec) aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le 9 juillet 1963, sous le numéro 528 856.
- Une servitude concernant l'enfouissement et le maintien des canalisations d'aqueducs, d'égouts, de télécommunications, d'énergie et autres aux termes d'un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le 5 juillet 1994, sous le numéro 1 557 060.

**DONT ACTE**, à Québec, Province de Québec, sous le numéro **DOUZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SEPT (12 447)**.

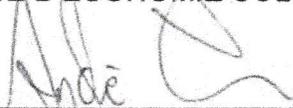
**LECTURE FAITE**, les **COMPARANTS** et l'**INTERVENANTE** ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et ayant exempté expressément le notaire de leur en donner lecture formelle, signent en présence du notaire.

COHABITAT QUÉBEC CQ2, COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ

  
\_\_\_\_\_  
Par: Céline BERGERON

  
\_\_\_\_\_  
Par: Robert FAGUY

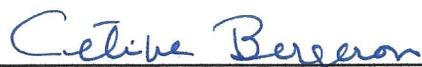
CAISSE D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE DESJARDINS

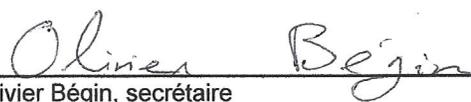
  
\_\_\_\_\_  
Par: André FORTIN

  
\_\_\_\_\_  
Me Jean-François GAUTHIER, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude

Signatures version adoptée le 23 octobre 2021 en assemblée générale :

  
\_\_\_\_\_  
Céline Bergeron, présidente

  
\_\_\_\_\_  
Olivier Bégin, secrétaire