

<b>Numéro inscription :</b>	22 948 150	<b>Circ. foncière :</b>	Saint-Hyacinthe
<b>DHM de présentation :</b>	2017-03-15 09:00		

**Registre des mentions**

---

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le quatorze mars.

DEVANT Me Alain GUILBERT, notaire à Saint-Hyacinthe, province de Québec.

COMPARAÎT :

CONSTRUCTIONS GRANTHAM (2007) INC., société constituée en vertu de la Partie IA de la *Loi sur les compagnies* du Québec, maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* du Québec, ayant son siège à Drummondville, province de Québec (adresse: 620, boulevard Saint-Joseph Ouest, bureau 4, J2E 1H5), représentée par Michel Allard, président, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration de ladite société datée du 20 avril 2016, dont une copie est annexée à l'original des présentes conformément à la *Loi sur le notariat*;

Ci-après nommée le "déclarant"

### PRÉAMBULE

#### DÉCLARATIONS

Le déclarant expose ce qui suit:

- 1° Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 5 décembre 2016, publié à la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe sous le numéro 22 781 361, il est l'unique propriétaire d'un immeuble connu et désigné comme étant le lot 5 906 258 au cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe;
- 2° Cet immeuble est un terrain ayant une superficie totale de neuf cent six mètres carrés et cinq dixièmes de mètre carré (906,5 m<sup>2</sup>), situé en la ville de Saint-Hyacinthe, avec façade sur la rue des Seigneurs Ouest, portant les numéros civiques 2540, 2542, 2544 et 2546, sur lesquels sont érigés un bâtiment comprenant quatre (4) unités d'habitation;
- 3° Ledit lot 5 906 258 a fait l'objet, pour les fins de la présente déclaration de copropriété, d'un remplacement selon le plan préparé par Jean-Yves Tremblay, arpenteur-géomètre, lequel plan a été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe pour former les lots de remplacement décrits ci-après à l'état descriptif des fractions et des fiches immobilières ont été établies pour ces nouveaux lots, conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*;
- 4° Ces lots de remplacement sont l'objet de la présente déclaration de copropriété et sont ci-après nommés l'immeuble;
- 5° L'immeuble est libre de tous droits réels, sauf ceux ci-après mentionnés à la section 2.1 du chapitre 2 de la troisième partie de l'acte constitutif de copropriété;
- 6° Aucune vue, surplomb, égouttement d'une partie privative sur une autre partie privative de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne sont considérés illégaux.

## **DÉFINITIONS**

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 :

<b>Fraction:</b>	Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que ci-après stipulé et, à titre accessoire, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint;
<b>Espaces récréatifs:</b>	Les aménagements paysagers et les espaces verts et tout autre emplacement du même genre situé dans les espaces communs;
<b>Famille du copropriétaire:</b>	Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit sans égard au sexe ou à l'état civil des personnes constituant la famille du copropriétaire;
<b>Immeuble:</b>	Immeuble ci-haut mentionné au préambule comprenant le terrain, les aménagements et les constructions qui y sont érigés;
<b>Patio</b>	Espace de terrain tenant lieu de balcon au bénéfice des parties privatives situées aux rez-de-chaussée; cet espace est situé directement sous le balcon de l'étage supérieur et a la même dimension;
<b>Balcon</b>	Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative;
<b>Syndicat:</b>	La personne morale constituée dès la publication de la présente déclaration de copropriété.

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

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

- 1.1 Assujettissement** - Le déclarant assujettit par les présentes l'immeuble aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divise et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété.
- 1.2 Publication** - 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.

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

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

### **2.1 Parties privatives**

**2.1.1 Nombre de parties privatives** - Conformément à l'état descriptif des fractions ci-après, le présent immeuble est composé de six (6) parties privatives d'habitation.

**2.1.2 Description** - Les parties privatives décrites ci-après à l'état descriptif des fractions, comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que les balcons, patios, et autres biens tels que ci-après stipulé.

**2.1.3 Propriété** - Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

**2.1.4 Bornage** - Chacune des parties privatives décrites ci-après à l'état descriptif des fractions est bornée comme suit:

#### *1° HORIZONTALEMENT*

La limite inférieure de chaque partie privative est constituée par la surface supérieure du plancher.

La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par la surface inférieure du plancher de l'étage situé au-dessus pour les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage et par la surface inférieure de la toiture et de sa structure pour les appartements situés au deuxième étage.

Au cas où un revêtement nécessitant des colombages est apposé aux plafonds ou aux planchers d'un appartement, la borne horizontale est alors la surface cachée du revêtement, les colombages étant parties communes, le revêtement dans toute son épaisseur, partie privative.

## 2° VERTICALEMENT

Les bornes verticales sont constituées par la surface cachée du placoplâtre ou revêtement, les colombages étant partie communes, le placoplâtre ou revêtement étant partie privative.

Aux fenêtres et portes, les bornes sont constituées par la surface intérieure des fenêtres et des portes.

## 2.2 Parties communes

**2.2.1 Définition** - Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :

1° le sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins ou terrasses, espaces verts, les installations d'aqueduc et d'égout;

2° les fondations; la toiture; les murs extérieurs; les escaliers; le gros œuvre; les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative; les fenêtres, etc.;

3° les balcons et patios, etc.;

4° les systèmes: de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives; tous les effets mobiliers servant à l'usage commun, etc.

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

**2.2.2 Accessoire** - Sont accessoires aux parties communes:

1° le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;

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.

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

## **2.3 Parties communes à usage restreint**

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

- 1° les portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;
- 2° les portes d'entrée de chacune des parties privatives;
- 3° les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives;
- 4° les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives et les espaces de stationnement.

**2.3.2 Attribution des cases de rangement** – Chaque copropriétaire aura droit à la jouissance exclusive d'une (1) case de rangement de la copropriété située à l'endroit déterminé sur le plan joint à la présente déclaration de copropriété conformément à la *Loi sur le notariat*.

Le droit à la jouissance exclusive d'une case de rangement n'est pas, une fois attribué par le déclarant, cessible ni aliénable autrement qu'en même temps que la partie privative à laquelle il a été rattaché.

**2.3.3 Attribution des espaces de stationnement** - Chaque copropriétaire aura droit à la jouissance exclusive de deux (2) espaces de stationnement extérieur situés aux endroits déterminés sur le plan joint à la présente déclaration de copropriété conformément à la *Loi sur le notariat*. Chaque espace de stationnement extérieur exclusivement attribué à un copropriétaire pourra être identifié par le déclarant par voie de marquage sur le pavé ou par tout autre mode choisi par ledit déclarant.

Le droit à la jouissance exclusive d'un espace de stationnement n'est pas, une fois attribué par le déclarant, cessible ni aliénable autrement qu'en même temps que la partie privative à laquelle il a été rattaché.

## **2.4 Patrimoine propre du Syndicat** - Le patrimoine du Syndicat comprend notamment:

- 1° tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le déclarant pour exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le Syndicat pour le bénéfice de la copropriété;
- 2° toutes sommes d'argent perçues par le Syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;
- 3° le fonds de prévoyance;
- 4° le registre de la copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi

que le nombre de voix attribuées à chaque fraction ainsi que toutes modifications à cet égard, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les nom et adresse des mandataires; les suspensions et les réductions des droits de vote, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au règlement de l'immeuble, les règlements adoptés par le Syndicat, le registre comprend également le plan et la description des espaces de stationnement et des cases de rangement et les états financiers du Syndicat;

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

6° 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** - L'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle.
- 3.2 Destination des parties privatives** - Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exercice d'un commerce ou d'une profession, même libérale. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après stipulées au règlement de l'immeuble.
- 3.3 Destination des parties communes** - Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. Chacune des parties communes 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** - Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus à la clause 2.3, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire et de sa famille dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Les espaces de stationnement destinés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur en bon état de marche.

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

**4.1.2 Détermination de la valeur relative** - La valeur relative de chaque fraction est déterminée au tableau reproduit ci-après.

##### **4.2 Quote-part des charges communes afférentes à chaque Fraction**

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

**4.2.2 Charges communes relatives aux parties communes à usage restreint** - Sauf quant aux charges communes afférentes aux espaces de stationnement et aux cases de rangement qui sont des charges communes générales régies par l'article 4.2.1 ci-dessus, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint.

**4.3 Nombre de voix attachées à chaque Fraction** - À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'une voix par 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 afférentes à chaque Fraction** - La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à une voix par fraction, telle qu'établie au tableau ci-après.

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

<b>Fraction</b>	<b>Valeur relative</b>	<b>Quote-part de charges communes générales</b>	<b>Nombre de voix</b>	<b>Quote-part dans les parties communes</b>
6 023 885	1/4	25 %	1	1/4
6 023 886	1/4	25 %	1	1/4
6 023 887	1/4	25 %	1	1/4
6 023 888	1/4	25 %	1	1/4
<b>Total :</b>	4/4	100 %	4	4/4

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

### **5.1 Création du syndicat**

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

**5.1.2 Nom** - Le Syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant, savoir: «**Syndicat de la copropriété 2540 à 2546, rue des Seigneurs Ouest, Saint-Hyacinthe** ».

**5.1.3 Domicile** - Le Syndicat de la copropriété a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir: 2540, rue des Seigneurs Ouest, Saint-Hyacinthe, Québec.

**5.1.4 Composition** - Le Syndicat de la copropriété comporte deux organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le Syndicat.

### **5.2 Le conseil d'administration**

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

**5.2.2 Composition** - 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.

**5.2.3 Obligation et devoirs du conseil d'administration** - 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.

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

**5.2.5 Devoirs** - Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du Syndicat doivent:

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

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

3° représenter eux-mêmes le Syndicat dans tous les actes civils, dans toute cause d'arbitrage 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, soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation, faire parvenir sans délai à ces derniers copie du budget et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles, percevoir les contributions des copropriétaires, en suivre le paiement, si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis par la loi afin de conserver cette hypothèque;

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

6° ouvrir, au nom du Syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations de l'administration du Syndicat;

7° acquitter les comptes et dépenses du Syndicat et percevoir toute somme due au Syndicat;

8° rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires, lors de l'assemblée extraordinaire prévue au paragraphe suivant et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

9° 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° convoquer, chaque année, l'assemblée des copropriétaires du Syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) 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 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 ou de l'équipement 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 légaux, 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;

17° contracter des assurances au nom du Syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au chapitre 6, et nommer un fiduciaire d'assurances à la suite d'une perte importante;

18° 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;

19° 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 des administrateurs procède aux réparations et le copropriétaire doit rembourser au Syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations avec intérêt au taux de vingt-quatre pour cent (24 %) par année ou tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du Syndicat de temps à autre. Le Syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement d'une cotisation supplémentaire aux charges communes due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du Syndicat selon les termes de la loi.

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

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

2° en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde de l'immeuble;

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

4° décider de 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 autorisés suivant la loi et la présente déclaration de copropriété;

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

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

7° décider d'adhérer à une association de copropriétés s'il y a intérêt pour la copropriété.

**5.2.7 Responsabilité et immunité du conseil d'administration** - 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 leurs 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.

**5.2.8 Dissidence** - 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.

### **5.3 L'assemblée des copropriétaires**

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

#### **5.3.2 Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires**

*A) Décisions courantes* - L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix:

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 et les remplace tel que prévu au règlement de l'immeuble;

5° corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

*B) Décisions extraordinaires* - 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 *C.c.Q.* édicte ce qui suit:

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

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

-L'article 1098 *C.c.Q.* 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 *C.c.Q.* édicte ce qui suit:

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

-Le premier alinéa de l'article 1108 C.c.Q. édicte ce qui suit:

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

## CHAPITRE 6: ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

### 6.1 Généralités

**6.1.1 Intérêt assurable** - Le Syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.

**6.1.2 Opposabilité** - Conformément à la loi, la violation de l'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au Syndicat.

**6.1.3 Déchéance** - 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.

### 6.2 Responsabilité du Syndicat

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

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

L'assemblée des copropriétaires peut toutefois relever le Syndicat de cette obligation, si elle le juge à propos.

**6.2.2 Assuré désigné** - Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le Syndicat.

**6.2.3 Fiduciaire d'assurance** - Telles assurances doivent 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.

**6.2.4 Assurance responsabilité civile** - Les administrateurs doivent contracter et maintenir en vigueur, au nom du Syndicat, à titre d'assuré désigné, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), en raison de décès, dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

**6.2.5 Assuré désigné** - Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le Syndicat. De plus, le mot «assuré» doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du Syndicat.

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

**6.2.7 Primes d'assurances** - 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.

**6.3 Responsabilité des administrateurs** - Les administrateurs peuvent contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Ils sont tenus de le faire s'ils en sont requis par les copropriétaires réunis en assemblée. Les primes de cette assurance sont payées par le Syndicat et constituent une charge commune.

#### **6.4 Responsabilité individuelle des copropriétaires**

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

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

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

**6.4.3 Garanties additionnelles** - Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toutes garanties d'assurances additionnelles.

## **6.5 Fiduciaire pour fins d'assurances**

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

1° La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante, soit une destruction partielle ou totale d'une partie commune, dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de vingt-cinq pour cent (25 %) ou plus de la valeur à neuf de ladite partie commune 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.

**6.5.2 Responsabilité du fiduciaire** - 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.

## **6.6 Indemnités d'assurance**

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

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

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

**6.6.3 Détermination des pertes** - 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 à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le Syndicat. En ce cas, les administrateurs ont seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du Syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

**6.6.4 Décharge** - 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.

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

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

### **7.1 Conditions relatives à la mutation de la Fraction ou à un démembrement du droit de propriété de la Fraction**

**7.1.1 Application** - 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.

**7.1.2 Communication de la déclaration de copropriété** - 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. L'acte doit faire mention expresse de cette communication, et l'acquéreur doit assumer toutes les obligations du disposant aux termes de la déclaration de copropriété; le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire, le Syndicat et les autres copropriétaires individuellement.

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

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

**7.1.4 Charges communes non acquittées** - Tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement 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 par le vendeur. Le Syndicat

doit lui délivrer un état des charges communes dues ajusté selon le dernier budget annuel du Syndicat. Cet état des charges lie le Syndicat à l'égard de l'acquéreur.

**7.1.5 Application** 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.

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

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

## **7.2 Conditions relatives à la location de la Fraction**

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

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

**7.2.3 Règlement de l'immeuble** - 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. Le copropriétaire, en donnant au Syndicat l'avis prévu à l'article précédent, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

**7.2.4 Résiliation du bail** - 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.

**7.2.5 Responsabilité du copropriétaire-bailleur** - 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.

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

### **7.3 Autres conditions**

**7.3.1 Modification des limites des parties privatives** - 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. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le Syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers et des copropriétaires concernés.

**7.3.2 Aliénation d'une partie divisée d'une fraction** - Toute aliénation d'une partie divisée d'une fraction est interdite.

**7.3.3 Travaux extérieurs** - Les copropriétaires peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux extérieurs dans leur partie privative, à la condition que ces travaux extérieurs soient de bon goût et respectent le cachet de l'immeuble.

**7.3.4 Travaux nécessaires** - Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, à l'extérieur 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.

**7.3.5 Détention périodique** - 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**

### **DESTRUCTION DU BÂTIMENT**

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

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

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

Si la décision de mettre fin à la copropriété n'est pas adoptée par les copropriétaires, le conseil d'administration du Syndicat, en collaboration avec le fiduciaire, voit à la reconstruction de l'immeuble, dans les meilleurs délais et les meilleures conditions 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 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 de l'immeuble sans qu'il soit nécessaire de consulter 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**

**8.2.1 Décision** - 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.

**8.2.2 Délai** - 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.

**8.2.3 Avis de dissolution du Syndicat** - Le Syndicat 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 et par les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble et est inscrit au registre foncier.

**8.2.4 Le liquidateur** - 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.

**8.2.5 Liquidation du Syndicat** - 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.

**8.2.6 Avis de clôture de la liquidation** - La liquidation du Syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au

bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le Syndicat.

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

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

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** - 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, 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 copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance;

3° Le Syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire garanti par une fraction une copie de tout avis de défaut

de paiement ou de tout autre avis de défaut ou 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 parachever**

**9.3.1 Terminaison des travaux** - Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du chapitre 3 du présent Acte constitutif de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme maison-modèle, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

**9.3.2 Libre accès aux parties privatives** - Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et en autant que 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.

**9.4 Contrat de services publics** - Le Syndicat devra ratifier les contrats de services publics pour la fourniture d'électricité, de gaz, 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, souscrire auprès des compagnies ayant ainsi contracté un engagement à l'effet de respecter les obligations assumées par le déclarant à l'entière exonération de celui-ci.

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

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

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

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

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

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

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

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

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

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

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

#### **1.1 Conditions relatives aux parties privatives**

**1.1.1 Jouissance des lieux** - 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 règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

**1.1.2 Conditions** - La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujettes aux conditions suivantes :

1° La location des fractions est autorisée. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, de même que toute activité de nature commerciale.

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

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

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

5° 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.

6° Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du Syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

7° Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur.

8° Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.

9° Les administrateurs du Syndicat, 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.

10° Les administrateurs du Syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du Syndicat doivent, au besoin, avoir accès à l'entrée d'eau principale qui se situe dans l'appartement portant le numéro civique 2542, rue des Seigneurs Ouest (soit le lot 6 023 886 au cadastre du Québec) et le propriétaire de l'appartement concerné doit collaborer à cette fin.

11° 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 semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages-intérêts liquidés d'un montant de vingt-cinq dollars (25 \$) par jour de contravention. Aux fins du présent paragraphe, est réputé nuisible tout animal dont le poids excède six (6) kilogrammes.

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

13° Sujet à l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du Syndicat. Les administrateurs doivent approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation.

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

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

2° Aucune antenne parabolique de quelque sorte que ce soit ne pourra être installée sur l'immeuble sans l'accord préalable écrit du conseil d'administration du Syndicat.

3° Aucun objet de quelque nature que ce soit, susceptible d'obstruer les entrées, ne doit y être déposé; de tels objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué par le conseil d'administration du Syndicat.

4° Aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

5° Les pancartes indiquant les numéros civiques ainsi que les boîtes aux lettres doivent être identiques pour les quatre (4) appartements.

6° Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante.

7° Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.

8° 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.

### **1.3 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint**

**1.3.1 Entretien** - 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 effectuées par le Syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

**1.3.2 Conditions** - Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration de copropriété et particulièrement sujet au présent règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir:

#### *1° Fenêtres, balcons et patios*

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

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

c) Aucun objet désagréable à la vue, aucune antenne parabolique, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres, ou sur les balcons et patios; aucune corde à linge ou séchoir à linge n'est installé sur les balcons et patios. Aucun vase

à fleurs ou autre article ne peut être suspendu aux fenêtres ou déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon;

d) Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie privative.

### 2° *Cases de rangement*

a) Chaque copropriétaire d'une fraction a la jouissance exclusive d'une case de rangement conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

b) Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas la case de rangement qui lui a été attribuée peut la louer à un autre copropriétaire aux termes et conditions qu'il juge à propos.

c) Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger la case de rangement qui lui a été initialement attribuée, par acte notarié en minute et à condition d'en aviser par écrit le Syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Cet échange est inscrit au registre de la copropriété.

d) Le droit de jouissance exclusive dans une case de rangement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative au terme de l'Acte constitutif de copropriété; l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans la case de rangement attribuée au copropriétaire vendeur.

e) Tout copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'une case de rangement; il doit de plus diminuer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou occasionner une augmentation des primes d'assurance-incendie. Chaque copropriétaire est responsable à ses frais, de l'entretien de l'espace de rangement dont il a la jouissance exclusive.

### 3° *Espaces de stationnement*

a) Chaque copropriétaire d'une fraction a la jouissance exclusive de deux (2) espaces de stationnement conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

b) Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas les espaces de stationnement qui lui sont attribués, peut les louer à un autre copropriétaire aux termes et conditions qu'il juge à propos.

c) Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger les espaces de stationnement qui leur ont été initialement attribués, par acte notarié en minute et à condition d'en aviser par écrit le Syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Cet échange est inscrit au registre de la copropriété.

d) Le droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative au terme de l'Acte constitutif de copropriété; l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans l'espace de stationnement attribué au copropriétaire vendeur.

e) À moins d'autorisation du conseil d'administration du Syndicat, aucun véhicule-moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationné dans quelque espace de stationnement prévu dans les parties communes de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte.

f) Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules-moteurs dans les parties communes, sauf en cas d'urgence.

g) Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement.

## CHAPITRE 2: FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

### 2.1 Le conseil d'administration du Syndicat

**2.1.1 Composition du premier conseil d'administration** - Le déclarant est nommé par les présentes comme seul administrateur provisoire et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs. À compter de la première assemblée des copropriétaires le conseil d'administration du Syndicat est composé d'au moins deux (2) administrateurs.

**2.1.2 Nomination des administrateurs** - 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. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de ce temps, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

**2.1.3 Éligibilité au poste d'administrateur** - 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 charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne, physique ou morale. Cette personne peut ne pas être un copropriétaire.

Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis non libérés et les personnes à qui le tribunal interdit

l'exercice de cette fonction. Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur.

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée des copropriétaires.

**2.1.4 Vacance** - Dans le cas où il surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou autres causes, les administrateurs en place comblent eux-mêmes cette 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.

**2.1.5 Demande au tribunal** - Au cas où l'assemblée générale spéciale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler le ou les postes vacants, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou remplacer un administrateur ayant les mêmes pouvoirs et devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration 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.

**2.1.6 Destitution** - 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 d'un ou des administrateurs 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.

**2.1.7 Réunion** - Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du Syndicat.

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

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

**2.1.8 Quorum, vote, majorité et forme des réunions** -Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à deux (2).

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

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

**2.1.9 Résolutions écrites** - 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.

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

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

**2.1.12 Procès-verbaux** - 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 Première assemblée** - La première assemblée des copropriétaires est tenue à la première des dates suivantes, savoir:

1° 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;

2° un an à compter de la date de la publication de la présente déclaration.

**2.2.2 États financiers** - Lors de cette première assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du Syndicat.

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

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

**2.2.5 Convocation par les copropriétaires** - Des copropriétaires, s'ils représentent vingt pour cent (20%) 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 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.

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

L'avis de convocation indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires est tenue ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention tel que prévu ci-après à la section 2.2.18.

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

1° du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances, du budget prévisionnel, ainsi que du rapport du vérificateur lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

2° du budget prévisionnel accompagné des documents mentionnés au paragraphe précédent, lorsque l'assemblée est consultée sur le budget;

3° de tout projet de modification à la déclaration de copropriété, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'état descriptif des Fractions ou à tout règlement lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

4° d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;

5° du projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

**2.2.7 Renonciation à l'avis de convocation** - 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.

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

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

**2.2.9 Nouvelles questions portées à l'ordre du jour** - 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.

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

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

**2.2.12 Présence** - Il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs 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 émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de l'assemblée.

**2.2.13 Représentation** - 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.

**2.2.14 Résolutions écrites** - 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. Ces résolutions doivent comporter toutes les informations qui sont requises sur la feuille de présence, tel que ci-haut stipulé. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

**2.2.15 Dirigeants** - 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.

**2.2.16 Vote** - 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.

Les indivisaires d'une fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux. 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.

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

**2.2.18 Retrait du droit de vote** - 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 à l'assemblée et de son droit de s'y exprimer, mais conserve le droit d'être convoqué à l'assemblée et d'y assister. L'avis de convocation qui lui est adressé fait mention de la suspension de son droit de vote et lui rappelle qu'il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver l'exercice de son droit de vote.

**2.2.19 Quorum** - Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

**2.2.20 Absence de quorum** - 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. Les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

**2.2.21 Décisions** - Les décisions du Syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

**2.2.22 Portée des décisions** - 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.

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

**2.2.24 Vote du créancier hypothécaire** - 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 tous 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.

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

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

**3.1 Garantie de paiement** - Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que du fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'Acte constitutif de copropriété. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours de payer sa quote-part de charges

communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. Elle n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais de l'intéressé.

**3.2 Définition et énumération des charges** - Les charges dites communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de prévoyance et plus particulièrement les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente déclaration (*i.e.* balcons, patios, etc.), y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction ainsi que les frais légaux encourus par le Syndicat pour la conservation, la publication et la radiation des droits du Syndicat à l'égard desdites charges communes, le cas échéant.

**3.3 Budget, cotisation et recouvrement des contributions aux charges**

**3.3.1 Contribution aux charges** - Chaque copropriétaire doit payer au Syndicat sa contribution aux charges communes telles qu'établies selon le budget. La quote-part de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du chapitre 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

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

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

**3.3.4 Contenu du budget** - Le budget doit comporter deux postes principaux soit «opérations courantes» et «fonds de prévoyance».

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

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles dans un avenir plus éloigné. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Cette provision ne doit pas cependant être inférieure à cinq pour cent (5%) du budget annuel. Les sommes versées au fonds de prévoyance doivent être déposées dans un compte distinct et les intérêts en résultant servent à augmenter ledit fonds. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du Syndicat.

**3.3.5 Notification du budget** - 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.

**3.3.6 Paiement de la cotisation** - À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au Syndicat la somme déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série de douze (12) chèques postdatés 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.

**3.3.7 Délai dans la présentation du nouveau budget** - 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.

**3.3.8 Arrérages** - Les arrérages de tous versements ou paiements requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de deux pour cent (2%) par mois, soit vingt-quatre pour cent (24%) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire est d'abord imputé aux intérêts courus, puis à la dette la plus ancienne jusqu'à la plus récente.

**3.3.9 Budget spécial** - 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 aux administrateurs la redevance mensuelle révisée.

**3.3.10 Responsabilité solidaire** - Les sommes dues au Syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le Syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le Syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis. Les nupropriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le Syndicat.

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

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

dudit règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-bailleur ou par le Syndicat.

**4.2 Application du chapitre 4** - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute convention d'une forme autre que la location.

**4.3 Respect de la destination de l'immeuble** - Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, telle qu'établie à l'Acte constitutif de copropriété.

**4.4 Responsabilité solidaire** - Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le Syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

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

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

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

**1.1 Les parties privatives** - Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir:

Les lots SIX MILLIONS VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ, SIX MILLIONS VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX, SIX MILLIONS VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT et SIX MILLIONS VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (6 023 885, 6 023 886, 6 023 887 et 6 023 888) au cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe.

**1.2 Les parties communes** - Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir:

Le lot SIX MILLIONS VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (6 023 884) au cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de Saint-Hyacinthe.

#### **CHAPITRE 2: CHARGES ET SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE**

**2.1 Charges et servitudes** - L'immeuble est grevé d'une hypothèque en faveur de la Banque Laurentienne du Canada publiée à la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe sous le numéro 22 888 317 et ladite Banque a dûment consenti aux termes et conditions des présentes.

L'immeuble est également assujéti aux conditions de service d'électricité d'Hydro-Québec, notamment aux chapitres 13 et 18, mises en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2008 et approuvées par la Régie de l'énergie (décision D-2008-028), pour ce qui concerne le passage et l'installation des lignes de distribution d'électricité sur les propriétés privées et les marges de dégagement à respecter par rapport à ses lignes. De plus, il est fait référence au registre foncier d'un acte d'ouverture de droits en regard de licences de pétrole et de gaz naturel par *333817 Alberta Ltd.*, publié à Saint-Hyacinthe sous le numéro 15 777 914.

#### **QUATRIÈME PARTIE: SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE**

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

##### **Servitude relative aux vues, surplombs, empiètements et égouttement**

Il est, par les présentes, constituée 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'aucune vue, surplomb, empiètement et égouttement d'une partie privative sur une autre partie privative de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne soient considérés illégaux.

##### **Servitude mutuelle d'empiètement quant aux services**

Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elle à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte que tout empiètement des éléments mécaniques et de services à l'immeuble, tels le câblage d'électricité, de câblodistribution et de téléphonie, les compteurs et boîtes électriques, ainsi que la tuyauterie et les égouts pouvant exister ou être installé ultérieurement et desservir l'immeuble soient, par le fait de la présente servitude, régularisés sans autre formalité. Ainsi, tout élément d'équipement de mécanique ou de service commun ou privatif pourra, qu'il desserve les parties communes ou l'une ou l'autre des parties privatives, circuler ou traverser quelque partie privative ou commune sans que tel empiètement ne puisse être considéré comme illégal, le tout, conformément à la situation des lieux, au jour des présentes.

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

Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elle à la fois comme fonds dominants et servants, aux fins de conserver dans son intégralité l'apparence extérieure actuelle du bâtiment et ainsi d'interdire à tout copropriétaire d'en modifier ou d'en altérer la teneur. Ainsi, il ne pourra être procédé à aucune modification, altération ou réparation des portions extérieures des bâtiments sans que ces travaux ne soient approuvés par l'assemblée des copropriétaires, conformément notamment à ce qui est plus amplement stipulé aux présentes.

### **Servitude d'accès**

Il est, par les présentes, constituée 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 à tous les copropriétaires, aux administrateurs et à leurs représentants et préposés, le libre accès à l'une ou l'autre des parties privatives pour les fins de l'exercice des servitudes constituées à la présente partie.

DONT ACTE à Saint-Hyacinthe, sous le numéro dix-sept mille sept cent dix-huit (17718) du répertoire du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, le déclarant signe en présence dudit notaire.

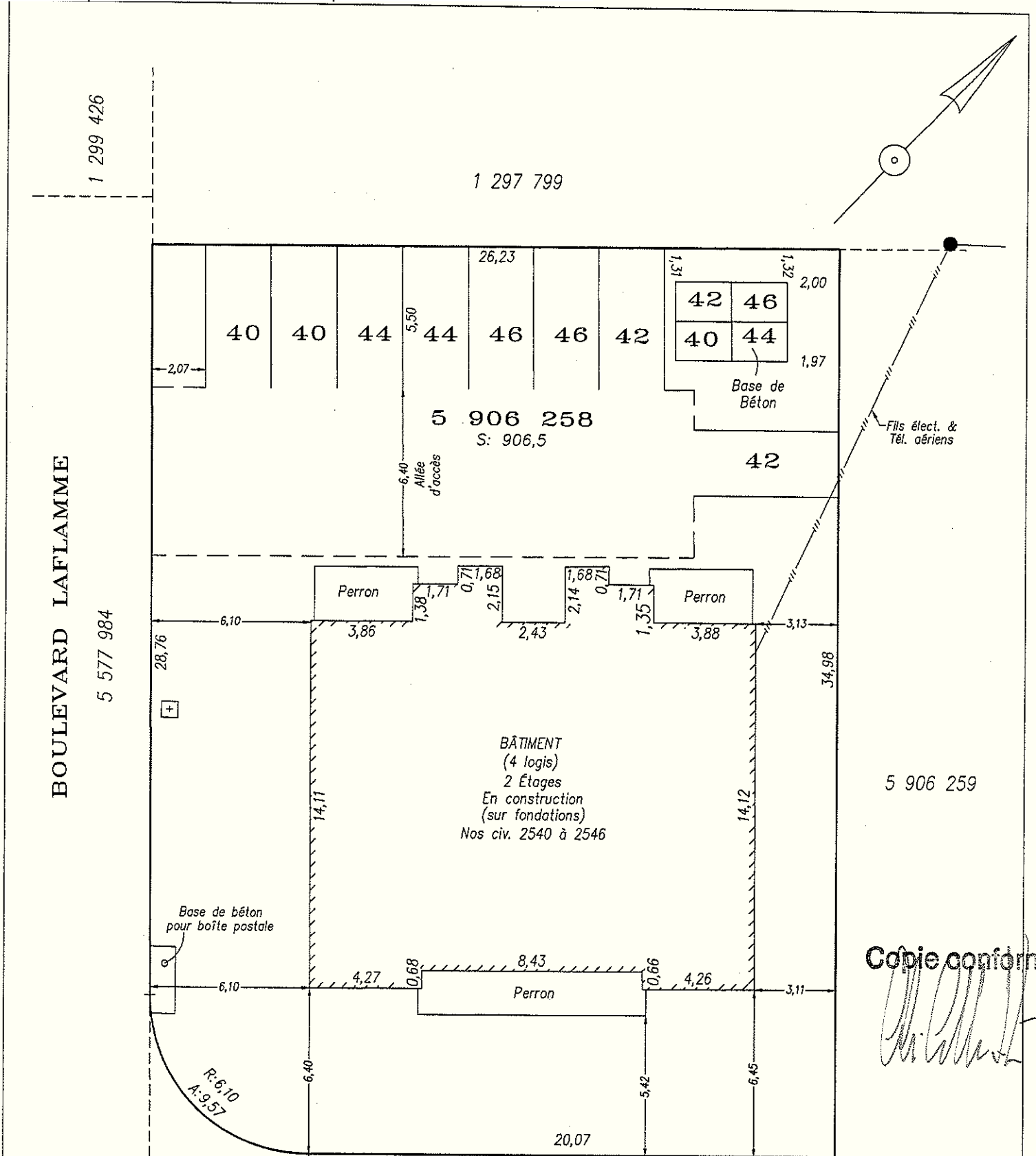
CONSTRUCTIONS GRANTHAM (2007) INC.

par : \_\_\_\_\_  
Michel Allard

\_\_\_\_\_  
Alain Guilbert, notaire

Copie conforme à l'original conservé en mon étude.

Alain Guilbert, notaire



Copie conforme

RUE DES SEIGNEURS OUEST

Reconnu(e) véritable(les) pour identification selon les dispositions de la Loi sur le notariat et annexé(e) à la minute 17718 du répertoire du notaire soussigné.

CLIENT : MICHEL ALLARD

Date de levé : 30 novembre 2016

Les distances entre les limites de l'immeuble et la (les) construction(s) ont été prises à partir du revêtement extérieur.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)  
1 mètre X 3.28 = mesure en pied  
1 mètre<sup>2</sup> X 10.764 = superficie en pieds carrés

ÉCHELLE : 1:200

PLAN DE LOCALISATION DES FONDATIONS

**JY TREMBLAY**  
arpenteur-géomètre inc.

LOT(S) : 5 906 258  
CADASTRE : QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ : VILLE DE SAINT-HYACINTHE  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-HYACINTHE

Téléphone : (450) 771-4224  
Télécopieur : (450) 771-4037  
Courriel : jytremblay@arpegeo.ca

Saint-Hyacinthe le 2 décembre 2016

copie conforme

Par \_\_\_\_\_ Arpenteur-Géomètre

date

JEAN-YVES TREMBLAY

Dossier : 16-130 (7-263-2)

Minute : 17 725

MEB

Signatures numériques

Reproduction du nom des signataires du document numéro 22 948 150 et du document joint

---

Alain Guilbert

**Nom du signataire du document 22 948 150**

Alain Guilbert

**Nom du signataire du document joint 001**

Énergie et Ressources  
naturelles

Québec 

**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION  
DE DROIT  
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

*Je certifie que la réquisition présentée le 2017-03-15 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Saint-Hyacinthe sous le numéro 22 948 150.*

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Alain Guilbert
Numéro de minute :	17718