

## DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE ONZE, ce six avril ((2011-04-06)

DEVANT Me Fernand THÉORÉT, notaire exerçant à Saint-Eustache

### COMPARAÎT

**CONSTRUCTION MARTIAL COURSOL INC.**, compagnie légalement constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au 7980, Chemin du Chicot Nord, Mirabel, province de Québec, J7N 2H5, Canada, représentée par Martial COURSOL, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'administrateur unique en date du six avril, deux mille onze (06-04-2011), copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après appelé " LE DÉCLARANT ";

### PRÉAMBULE

#### 1. DÉCLARATIONS

**ARTICLE 1.** LE DÉCLARANT expose ce qui suit :

1° qu'aux termes d'un acte reçu par Me JACQUES TREMBLAY, NOTAIRE, le 01 septembre 2010 dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de DEUX-MONTAGNES, sous le numéro **17 515 782** il est l'unique propriétaire d'un immeuble autrefois connu et désigné comme étant le lot numéro **TROIS MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENT DIX-HUIT (3 492 218)** au cadastre du Québec, circonscription foncière de **Deux-Montagnes** ;

2° que cette propriété est un terrain ayant une superficie approximative de **mille deux cent quatre-vingt-deux mètres carrés et sept dixièmes (1 282.7 m<sup>2</sup>)**, situé en la ville de Mirabel, avec façade sur la rue Prévert, portant les numéros domiciliaires **7853, 7855 suite 101, 7855 suite 102, 7855 suite 201, 7855 suite 202 et 7857**, sur lequel est érigé un édifice de **trois (3)** étages;

3° que ledit immeuble a fait l'objet d'une subdivision, aux fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par **Nathalie LEVERT**, arpenteur-géomètre, sous le numéro **6246** de ses minutes, lequel plan a dûment été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Deux-Montagnes**, le **28 mars 2011**, pour former les lots de subdivision décrits ci-après à l'État descriptif des fractions et que les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*;

4° que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tout droit réel sauf et excepté les hypothèques ci-après mentionnées à la section 9.3 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres droits réels ci-après mentionnés à l'État descriptif des fractions;

5° que l'immeuble décrit ci-dessus ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

## SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

6° qu'aucune vue, aucun surplomb ni aucun 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, le déclarant établissant par les présentes, les servitudes nécessaires, toutes les parties privatives et communes ci-après désignées étant à la fois fonds servant et fonds dominant;

7° de plus, le déclarant constitue, par destination du propriétaire, toute servitude d'empiétement qui pourrait être rendue nécessaire si une partie privative devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie commune ou si une partie commune devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie privative, toutes les parties privatives et communes ci-après décrites étant à la fois fonds servants et fonds dominants. La présente servitude n'est créée que pour corriger, le cas échéant, tout empiétement qui pourrait exister à la date des présentes dans l'immeuble, tel que construit par le déclarant. La présente clause ne devra pas être interprétée comme permettant à quelque copropriétaire que ce soit ou au syndicat de créer tout nouvel empiétement ou d'aggraver tout empiétement existant, le cas échéant.

## 2. DÉFINITIONS

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

**Balcon** : Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative; **Conseil d'administration** : Jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'expression " conseil d'administration " désigne le déclarant

**Copropriétaire, chaque copropriétaire, chacun des copropriétaires** : Personne ou groupe de personnes qui détiennent collectivement le droit de propriété d'une fraction. L'utilisation des expressions " chaque copropriétaire " ou " chacun des copropriétaires " dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant collectivement la propriété d'une fraction; **Famille du copropriétaire** : Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil; **Fraction** : Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que ci-après stipulé et, à titre accessoire, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint; **Immeuble** : Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et la construction; **Syndicat** : 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

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

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

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**

**ARTICLE 5.** Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'immeuble est composé de **six (6)** parties privatives d'habitation. Il comprend **douze (12)** espaces de stationnement extérieurs soit **deux (2)** pour chacun des propriétaires des parties privatives.

#### **2.1 PARTIES PRIVATIVES**

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

1° les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que les balcons, les patios et autres biens tels que ci-après stipulé;

2° le droit conféré au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive de **deux (2)** stationnements et d'une case de rangement sur le balcon attribués conformément à l'article 13 ci-après;

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

**ARTICLE 8.** Chacune des parties privatives décrites ci-après à l'État descriptif des fractions est bornée comme suit :

#### **1° HORIZONTALEMENT**

La surface supérieure du plancher sous le revêtement de finition, s'il y a lieu. Ces revêtements sont parties privatives.

La surface visible du revêtement des plafonds (placoplâtre). Les feuilles de placoplâtre de ces plafonds font partie du lot commun.

#### **2° VERTICALEMENT**

Les bornes verticales sont constituées par la surface apparente du placoplâtre ou revêtement, les colombages, le placoplâtre ou revêtement étant partie commune.

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

Les bornes des parties privatives ci-haut mentionnées correspondent aux mesures qui apparaissent au plan cadastral ci-haut mentionné à la clause 1. Elles ont été communiquées au déclarant par **Nathalie LEVERT, arpenteur-géomètre**.

## 2.2 PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 9.** Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède 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, les espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout;

2° les fondations; la toiture; les murs extérieurs; les passages et les corridors; le hall d'entrée, les escaliers et les ascenseurs; le gros oeuvre; les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative; les fenêtres, les chutes à déchets, etc.;

3° les stationnements, les cases de rangement et les balcons, etc.;

4° les systèmes communs : de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives sans desservir exclusivement cette partie privative.

Nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant, 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.

**ARTICLE 10.** 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 des bâtiments nouveaux sur toute partie commune;

3° le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;

4° le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;

5° les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

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

## 2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

### 2.3.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION

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

1° les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;

2° les portes d'entrée de chacune des parties privatives;

3° les balcons attenants à chacune des parties privatives;

4° les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives et les espaces de stationnement situés à l'endroit déterminé par le déclarant, ou, à défaut, par le syndicat;

5° tout conduit et toute canalisation situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative.

### 2.3.2 ATTRIBUTION

**ARTICLE 13.** Les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives et les espaces de stationnement sont attribués comme suit :

#### *Cases de rangement :*

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

Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive d'une case de rangement à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué une case de rangement à un copropriétaire, échanger avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à attribuer à ce copropriétaire une nouvelle case de rangement et à reprendre le droit d'usage exclusif de la case de rangement déjà attribuée.

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

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

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

#### *Espaces de stationnement*

13.2 Au moment de l'établissement de la copropriété divisée sur l'immeuble, le déclarant a la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement de la copropriété, à l'exception de ceux réservés aux visiteurs. Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque espace de stationnement tant et aussi longtemps qu'il n'attribue pas celui-ci à un copropriétaire comme ci-après stipulé.

Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive de **deux (2) espaces de stationnement extérieur** à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué un espace de stationnement à un copropriétaire, faire un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de

façon à attribuer à ce copropriétaire un nouvel espace de stationnement et à reprendre le droit d'usage exclusif de l'espace de stationnement déjà attribué.

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

La première attribution de chacune des parties communes à usage restreint prévue à la présente clause est faite exclusivement par le déclarant, et ce, même après l'élection d'un conseil d'administration.

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

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

## 2.4 PATRIMOINE DU SYNDICAT

**ARTICLE 14.** Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

1° tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le déclarant pour décorer et exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété;

2° toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;

3° le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat;

4° 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, l'attribution des espaces de stationnement et des cases de rangement conformément à l'article 13 des présentes ainsi que toute modification à cet égard; les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés aux fins de représentation 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, le cas échéant; les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au Règlement de l'immeuble. 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, déclarations, 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 dispositions contraires du titre d'acquisition.

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

#### 3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

**ARTICLE 15.** L'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle.

#### 3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

**ARTICLE 16.** Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exploitation d'un commerce. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après édictées au Règlement de l'immeuble.

#### 3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

Les cases de rangement réservées à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinées à l'entreposage des effets de ce copropriétaire, ceux de sa famille et ceux des occupants de sa fraction.

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 doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint ci-après édictées au Règlement de l'immeuble.

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

#### 4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

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

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

#### 4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

**ARTICLE 20.** La valeur relative de chaque fraction (*dont la description se retrouve ci-après à l'état descriptif des fractions*) est déterminée au tableau reproduit ci-après à l'article 25.

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

##### 4.2.1 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

**ARTICLE 21.** La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après.

##### 4.2.2 CHARGES COMMUNES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

**ARTICLE 22.** Malgré ce qui précède et lorsque le calcul est possible et significativement utile, 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, en proportion des droits d'usage exclusifs de chaque copropriétaire. Ces charges résultant de l'utilisation ne comprennent pas le coût de remplacement des parties communes à usage restreint et le coût des réparations majeures de ces parties communes, lesquels sont acquittés à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 C.c.Q. En cas d'insuffisance du fonds de prévoyance, une cotisation spéciale peut être demandée par le syndicat.

#### 4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

**ARTICLE 23.** À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du Règlement de l'immeuble.

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

**ARTICLE 24.** La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après.

#### 4.5 TABLEAU

**ARTICLE 25.** Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes, le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes, à savoir :

**Fraction**

**Valeur relative**

**Quote-part de charges communes générales**

**Nombre de voix**

**Quote-part dans les parties**

**communes**

**4730992**

17 %

17 % 17 %

17 % 170

170 17 %

17 % **4730993**

**4730994**

**4730995**

**4730996**

16.5%

16.5%

16.5%

16.5% 16.5%

16.5%

16.5%

16.5% 165

165

165

165 16.5%

16.5%

16.5%

16.5% **Total :**

100 %

100 %

1000

100 %

**CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS**

**DES ORGANES DU SYNDICAT**

**ARTICLE 26.** Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale s'appelle " syndicat " .

**ARTICLE 27.** Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant, savoir : " **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 7855 RUE PRÉVERT** "

**ARTICLE 28.** Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir : **7853, RUE PRÉVERT, MIRABEL (QUÉBEC) J7N 2E3**

**ARTICLE 29.** Le syndicat comporte deux organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

## 5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**ARTICLE 30.** 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 la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

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

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

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

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

**ARTICLE 34.** Outre les obligations et 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, à sa garde et à l'entretien des parties communes; voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard;

3° représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat;

4° conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble, établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance, 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 poursuivre le paiement, si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;

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

6° ouvrir et maintenir ouvert(s), 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° 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;

9° rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires pour la première fois lors de l'assemblée la première assemblée des copropriétaires et par la suite au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

10° après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à 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, les plans et devis d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;

13° désigner une personne pour tenir les livres et registres du syndicat; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur;

14° assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et, à cet effet, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;

15° acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et d'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 au besoin, notamment 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 portant intérêt au taux de douze pour cent (12 %) par année ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut 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 comme une charge commune due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi;

20° aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;

21° répondre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par l'acquéreur d'une fraction ou par son notaire concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur ou concernant toute information pertinente pour tel acquéreur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause;

22° faire les déclarations annuelles et ponctuelles auprès de l'Inspecteur général des institutions financières requises par la loi;

23° obtenir au besoin une mise à jour du certificat de localisation de l'immeuble.

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

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

1° en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble;

2° emprunter dans une institution financière aux fins d'administration, jusqu'à concurrence de dix pour cent (10 %) du montant annuel des dépenses ou de tout autre montant déterminé par l'assemblée des copropriétaires;

3° décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de tout droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé suivant la loi et la présente déclaration de copropriété;

4° approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie d'iceux, conformément au budget dûment adopté. Tout contrat est renouvelable, mais ne doit pas excéder une période de deux (2) ans;

5° 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;

6° décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la

création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs;

7° demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé;

8° après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi;

9° intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi;

10° consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

### 5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**ARTICLE 36.** Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. De même, les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété. Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, les dépenses, les charges ou les pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

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

**ARTICLE 38.** Les administrateurs sont respectivement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, de :

1° tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur à la suite d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes;

2° tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.

### 5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

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

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

#### 5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

#### 5.2.2.1 DÉCISIONS COURANTES

**ARTICLE 40.** L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix :

1° élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;

2° examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration;

3° modifie le Règlement de l'immeuble;

4° destitue, et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;

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

#### 5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

**ARTICLE 41.** Les décisions concernant les actes 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 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 des copropriétaires, représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires, les décisions :

1° qui changent la destination de l'immeuble;

2° qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;

3° qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

- L'article 1102 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 des copropriétaires représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires.

### 5.3 LES COPROPRIÉTAIRES

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

## CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

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

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

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

### 6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

**ARTICLE 46.** Les administrateurs doivent, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

S'ils le jugent opportun ou si l'assureur l'exige, les administrateurs obtiendront une évaluation indépendante faite par une personne compétente antérieurement à l'obtention d'une telle police d'assurance ou à son renouvellement afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble. Dans tous les cas, les administrateurs ont le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

Les administrateurs doivent également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris de machines, s'il y a lieu, et pour une limite appropriée, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.

**ARTICLE 47.** Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat.

**ARTICLE 48.** Telles assurances doivent spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante telle que définie aux présentes est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé par le conseil d'administration, en cas de telle perte.

**ARTICLE 49.** 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 **UN MILLION DE DOLLARS (\$1,000,000.00)**, en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

**ARTICLE 50.** 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.

**ARTICLE 51.** Telles assurances doivent prévoir un droit de recours d'un assuré à l'encontre 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.

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

## 6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

**ARTICLE 53.** 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 sur demande des copropriétaires réunis en assemblée. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

## 6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

**ARTICLE 54.** Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations apportées par lui ou en sa faveur et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

**ARTICLE 55.** Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers pour un montant minimal de

ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

**ARTICLE 56.** Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

## 6.4 FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

**ARTICLE 57.** Le conseil d'administration du syndicat peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante, avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilité par la loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, prévoit les clauses ci-après énoncées :

1° la réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante, soit une destruction partielle ou totale du bâtiment dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de vingt-cinq pour cent (25 %) ou plus de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;

2° la détention de ces montants en fiducie et 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 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;

6o le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et que relativement à l'indemnité qui y est liée. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

**ARTICLE 58.** Les administrateurs peuvent, au nom du syndicat et à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

## 6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

**ARTICLE 59.** Chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure suivante :

1° en cas de réparation ou de reconstruction de l'immeuble :

a) le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour le syndicat et en son nom et remet les 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 en résultant;

b) dans le cas de réparation aux parties privatives, le fiduciaire remet l'indemnité d'assurance aux copropriétaires ou au créancier hypothécaire, s'il y a lieu, jusqu'à concurrence de sa créance hypothécaire, et le solde aux copropriétaires. Le fiduciaire est autorisé à prendre toute mesure qu'il juge nécessaire afin de s'assurer que les sommes ainsi remises servent à la réparation des parties privatives y compris l'émission d'un chèque à l'ordre conjoint du copropriétaire, du créancier et de toute autre personne;

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.

**ARTICLE 60.** 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, ladite stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier renonce à l'application de toute disposition statutaire ou conventionnelle lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être

interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou de la reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

**ARTICLE 61.** 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.

**ARTICLE 62.** Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

## **CHAPITRE 7 : CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT**

### **DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS**

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

**ARTICLE 63.** Les dispositions de la présente section s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage.

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

**ARTICLE 64.** La déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au Règlement de l'immeuble, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

##### **7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES**

**ARTICLE 65.** En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance et dans tout autre fonds. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers les copropriétaires.

**ARTICLE 66.** Tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement avec l'ancien copropriétaire responsable des charges communes, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents, échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction. Il peut demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état des charges communes dues ajusté selon le dernier budget annuel du syndicat,

sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les quinze (15) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux charges en vertu des présentes.

**ARTICLE 67.** Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations en pleine propriété ou non, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux y compris celles qui résultent de l'exercice par un créancier de son droit de prise en paiement d'une fraction.

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

**ARTICLE 68.** Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une hypothèque, d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre 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.

**ARTICLE 69.** Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la partie privative de la fraction concernée.

### 7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

**ARTICLE 70.** Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations.

**ARTICLE 71.** 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. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

**ARTICLE 72.** 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.

**ARTICLE 73.** Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum indiqué à la note d'information.

**ARTICLE 74.** Le copropriétaire-locateur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

**ARTICLE 75.** En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.

### 7.3 AUTRES CONDITIONS

**ARTICLE 76.** 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.

**ARTICLE 77.** Toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite.

**ARTICLE 78.** Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou les autres parties privatives, notamment sur le plan de la solidité et de l'insonorisation de l'immeuble.

**ARTICLE 79.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, et même à l'égard d'un mur mitoyen qui sépare sa partie privative d'une autre partie privative, le cas échéant, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

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

**ARTICLE 80.** Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.

## **CHAPITRE 8 : FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **8.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT**

**ARTICLE 81.** En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

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

Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme stipulé ci-dessus à la section 6.4 du présent Acte constitutif de copropriété.

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

Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, c'est-à-dire lorsque la reconstruction ou la réparation du bâtiment représente un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de moins de vingt-cinq pour cent (25 %) de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction, le syndicat doit procéder à la reconstruction ou à la

réparation du bâtiment 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

**ARTICLE 82.** L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée avec la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

**ARTICLE 83.** Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires où il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

**ARTICLE 84.** Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

**ARTICLE 85.** Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq (5) ans, de tous les biens du syndicat, de l'immeuble ainsi que de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble. Il agit à titre d'administrateur des biens d'autrui chargé de la pleine administration.

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

**ARTICLE 86.** Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits dans l'immeuble.

**ARTICLE 87.** 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.

**ARTICLE 88.** Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres du syndicat pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

### 9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

**ARTICLE 89.** Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de la présente déclaration de copropriété, ou de toute modification à celles-ci, les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi.

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

### 9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

**ARTICLE 90.** En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont

le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété jouit des droits suivants, savoir :

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

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

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

**ARTICLE 91.** Aux présentes intervient :

**GASTON COURSOL** résidant au numéro 15 468, rue St-Augustin, Mirabel, province de Québec, J7N 2A7

Ci-après appelé " L'INTERVENANT "

LEQUEL déclare être créancier contre l'immeuble affecté par les présentes en vertu de l'acte suivant, savoir :

ACTE DE VENTE AVEC SOLDE DE PRIX DE VENTE par Gaston COURSOL à CONSTRUCTION MARTIAL COURSOL INC., reçu devant Me Jacques TREMBLAY, notaire, le 01 septembre 2010, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 17 515 782.

L'intervenant reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre l'immeuble et suivant les dispositions de l'article 1051 du *Code civil du Québec*, le déclarant et l'intervenant déclarent que l'hypothèque de l'intervenant ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent se divisent entre les fractions selon leur valeur relative.

### 9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

**ARTICLE 92.** Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du Chapitre 3 du présent Acte constitutif de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, 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.

**ARTICLE 93.** Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et sous-contractants. À

moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre heures (24) à l'avance.

## 9.5 CONTRATS DE SERVICES PUBLICS

**ARTICLE 94.** Sous réserve de l'article 1107 C.c.Q., le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblodistribution ou autres services dont les tarifs sont réglementés par un organisme public à condition que ces contrats n'excèdent pas une durée de dix (10) ans à compter de leur signature par le déclarant. Le syndicat devra, en conséquence, prendre auprès des compagnies ayant ainsi contracté un engagement à l'effet de respecter les obligations assumées par le déclarant à l'entière exonération de celui-ci.

## 9.6 MÉDIATION ET ARBITRAGE

**ARTICLE 95.** 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.

**ARTICLE 96.** 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**

**ARTICLE 97.** Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent Règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

**ARTICLE 98.** La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis 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;

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° à l'exception du droit du déclarant d'annoncer et de mettre en évidence la vente des fractions, il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble, ni ailleurs, aucune enseigne, aucune réclame, aucune lanterne ni aucun écriteau 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 les persiennes, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des balcons et des 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° tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou des carreaux ou d'infiltration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire dont l'appartement est muni d'un système d'alarme est libre de laisser la combinaison aux administrateurs. À défaut toutefois, il est seul responsable de tout dommage qui peut être imposé à ce système pour l'arrêter ou des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers, le cas échéant;

6° afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard;

7° tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance;

8° tout copropriétaire, locataire et occupant est tenu de faire respecter par tous les

membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur;

9° tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires;

10° 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;

11° aucun animal même domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative;

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

13° sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. 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;

14° aucune modification ne peut être apportée par tout copropriétaire au mur mitoyen séparant deux parties privatives, ce mur étant, malgré sa mitoyenneté, soumis à l'administration du conseil d'administration en vue d'assurer la qualité de la construction et de l'insonorisation;

15° tout copropriétaire et tout occupant doit s'abstenir de poser tout acte et de garder dans sa partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances.

## 1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 99.** Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir :

1° chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination 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° les copropriétaires n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge aux fins d'entretien, d'entreposage d'équipement ou de machines nécessaires à l'usage de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes;

3° n/a;

4° n/a;

5° aucun copropriétaire ou occupant ne peut utiliser les stationnements réservés à l'usage des visiteurs à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat ou du gérant, le cas échéant, laquelle n'est délivrée qu'exceptionnellement et pour une courte période;

6° aucun copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, les vestibules, les paliers et les escaliers, les cours et les trottoirs, les voies d'accès, les voies de circulation et les espaces de stationnement et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Les vestibules d'entrées ne peuvent en aucun cas servir à remiser des bicyclettes, des motocyclettes, des voitures d'enfant ou des carrosses;

7° aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne peut être transporté dans les corridors, les ascenseurs, les vestibules et les entrées; les déménagements se font suivant les règles édictées par le conseil d'administration. De plus, il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante;

8° aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes. Les copropriétaires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux dans les parties communes aux fins d'entrée et de sortie mais les animaux ne doivent jamais circuler seuls ou librement dans les espaces communs;

9° les copropriétaires et les occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général;

10o aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ou bicyclette ne peuvent circuler ailleurs que dans les voies d'accès et les aires de stationnement;

11o aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peuvent être stationnés sur un espace commun qui n'est pas spécifiquement et expressément destiné au stationnement de tel véhicule moteur ou motocyclette;

12° de façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent Règlement de l'immeuble et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

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

**ARTICLE 100.** Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'Acte constitutif de copropriété doit les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien ou que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. À son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

**ARTICLE 101.** Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir :

1° *Fenêtres et balcons* :

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

b) chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon doit assurer, à

ses frais, le bon entretien et la propreté de ce balcon ou de ce patio; il ne peut en changer l'apparence ni la consistance;

c) aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ni aucun auvent ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons et patios; aucune corde à linge ou séchoir à linge n'est installé sur les balcons. Aucun vase à fleurs ni autre article ne peut être suspendu aux fenêtres ni déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon;

d) la cuisson sur " BBQ " au gaz seulement est autorisée sur le balcon attenant à une partie privative;

e) 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;

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

### 2° Cases de rangement :

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

b) le droit de jouissance exclusive d'une case de rangement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes 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;

c) conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété, le droit de jouissance exclusive dans les cases de rangement excédentaires peut être cédé séparément de la fraction. Cette aliénation ne peut avoir lieu qu'en faveur d'un copropriétaire, sous peine de nullité. Tout transfert doit être fait par acte notarié en minute et notifié par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrit au registre de la copropriété;

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

e) chaque copropriétaire est responsable, à ses frais, de l'entretien des espaces de rangement dont il a la jouissance exclusive.

### 3° Espaces de stationnement :

a) chaque copropriétaire d'une fraction a la jouissance exclusive d'au moins deux (2) espaces de stationnement conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété;

b) tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas un ou les espace(s) de stationnement qui lui a été attribué, peut le louer à un autre copropriétaire aux 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 les espaces de stationnement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes de l'Acte constitutif de copropriété; l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement attribués au copropriétaire vendeur;

e) conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété, le droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement excédentaires peut être cédé séparément de la fraction. Cette aliénation ne peut avoir lieu qu'en faveur d'un copropriétaire, sous peine de nullité. Tout transfert doit être fait par acte notarié en minute, notifié par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrit au registre de la copropriété;

f) à moins d'une autorisation du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule automobile autre qu'une voiture privée ou qu'une 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 ni motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte;

g) sauf en cas d'urgence, aucune réparation ni aucun ajustement à un véhicule ne sont permis dans les parties communes;

h) 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 CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS**

**ARTICLE 102.** Le déclarant est nommé par les présentes 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 de **trois (3)** administrateurs.

**ARTICLE 103.** 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 délai, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

**ARTICLE 104.** 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 personnes inaptes, 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.

**ARTICLE 105.** Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'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. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires.

**ARTICLE 106.** Au cas où les administrateurs ne remplaceraient l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un mois à compter de cette vacance, le président de l'assemblée des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, cinq (5) copropriétaires pourront convoquer une assemblée.

**ARTICLE 107.** Au cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler tout poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et les frais de celle-ci sont considérés comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

**ARTICLE 108.** L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix exprimées, destituer pour faute les administrateurs ou l'un d'entre eux. L'assemblée doit, dans un tel cas, pourvoir immédiatement au remplacement par l'élection du nombre d'administrateurs nécessaire et fixer, s'il y a lieu, leur rémunération jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

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

## 2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

**ARTICLE 109.** Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat.

Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou par le secrétaire du conseil au moyen d'un avis écrit transmis 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.

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

**ARTICLE 110.** 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.

**ARTICLE 111.** Les résolutions écrites, signées par tous les administrateurs, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

**ARTICLE 112.** Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

#### 2.1.2.3 ÉLECTION DES OFFICIERS

**ARTICLE 113.** Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président et un trésorier.

#### 2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

**ARTICLE 114.** Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

### 2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

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

**ARTICLE 115.** La première assemblée annuelle des copropriétaires doit être convoquée au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Le déclarant a toute discrétion de la convoquer avant.

**ARTICLE 116.** 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.

**ARTICLE 117.** Après la première assemblée générale des copropriétaires, 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.

**ARTICLE 118.** L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

**ARTICLE 119.** Après la première assemblée générale des copropriétaires, des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

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

**ARTICLE 120.** 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, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée 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 2.2.2.3.

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

1° du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances;

2° du budget prévisionnel;

3° tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif de division lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

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

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

**ARTICLE 121.** Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient là pour contester la régularité de la convocation.

**ARTICLE 122.** L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et n'y consentent.

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

**ARTICLE 123.** Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

**ARTICLE 124.** Les mandats donnés par les copropriétaires aux fins de représentation à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire. En cas d'indivision, la convocation est valablement adressée à au moins un indivisaire.

## 2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

**ARTICLE 125.** L'assemblée générale des copropriétaires se réunit en la ville de **Mirabel**, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

#### 2.2.2.1 PRÉSENCES

**ARTICLE 126.** 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.

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

**ARTICLE 127.** Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Ce mandat écrit est remis aux administrateurs.

**ARTICLE 128.** Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

#### 2.2.2.2 ÉLECTION DES OFFICIERS

**ARTICLE 129.** L'assemblée générale annuelle élit son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue du registre de la copropriété agit à titre de secrétaire.

Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité. Les officiers élus restent en poste jusqu'à la prochaine assemblée.

#### 2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

**ARTICLE 130.** À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé au CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

Les indivisaires d'une fraction 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.

**ARTICLE 131.** Nonobstant ce qui précède, et conformément à la loi, le déclarant, à titre de promoteur au sens du *Code civil du Québec*, ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de soixante pour cent (60 %) de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date de la publication de la présente déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à vingt-cinq pour cent (25 %) par la suite.

**ARTICLE 132.** Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être informé de la tenue de l'assemblée. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et d'autres prérogatives.

**ARTICLE 133.** 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.

**ARTICLE 134.** 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.

**ARTICLE 135.** Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

**ARTICLE 136.** Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée. Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat. Il en est de même de tout règlement.

**ARTICLE 137.** Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée, soit par deux copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le vote peut également être pris par l'appel des fractions par le président, qui comptabilise lui-même les voix. Dans tous les cas, le président d'assemblée doit s'assurer que le vote est régulièrement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des copropriétaires.

#### 2.2.2.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

**ARTICLE 138.** Quand un acte contient une stipulation transportant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée des copropriétaires et quand le créancier hypothécaire veut exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliquent :

1° le syndicat reçoit et inscrit au registre de la copropriété tout transport de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration;

2° à compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur de votes en ce qui concerne son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis ou rapport;

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 premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat le transport de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tout autre créancier garanti par le même immeuble.

**ARTICLE 139.** Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers hypothécaires

inscrits au registre de la copropriété des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

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

**ARTICLE 140.** Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les contributions au fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'Acte constitutif de copropriété. 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. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

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

**ARTICLE 141.** 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 frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction.

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

**ARTICLE 142.** Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telle qu'établi selon le budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

**ARTICLE 143.** 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.

**ARTICLE 144.** Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant 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 afférente à chaque fraction.

**ARTICLE 145.** Le budget doit comporter deux postes principaux soit " opérations courantes " et " fonds de prévoyance ".

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

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

syndicat.

**ARTICLE 146.** Lorsque le budget est dûment adopté, le conseil d'administration en notifie une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle devant être payée par le copropriétaire.

**ARTICLE 147.** 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.

**ARTICLE 148.** En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

**ARTICLE 149.** Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce sept (7) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration du syndicat doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme du paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

**ARTICLE 150.** Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-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.

**ARTICLE 151.** 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.

**ARTICLE 152.** 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 nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

**ARTICLE 153.** Les frais encourus par le syndicat pour faire respecter les dispositions des présentes, notamment le paiement des frais communs, pour l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et pour la prise des mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du *Code civil du Québec* lui sont remboursables, à demande, par le copropriétaire en défaut. À titre indicatif, ces frais comprennent les frais de l'avocat représentant le syndicat dans toute cause l'opposant à ce copropriétaire en défaut afin de faire respecter la déclaration de copropriété, dans la mesure où le syndicat obtient gain de cause soit par jugement ou par règlement hors cours. Il en est de même des sommes dues au syndicat par un copropriétaire pour travaux faits pour lui par ce dernier à cause de sa négligence ou pour toute autre cause. Les sommes dues par un copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes. Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES**

### **CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS**

**ARTICLE 154.** 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.

**ARTICLE 155.** Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute autre convention.

**ARTICLE 156.** Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété.

**ARTICLE 157.** 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 ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum indiqué à la note d'information.

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

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

#### **1.1 PARTIES PRIVATIVES**

**ARTICLE 158.** Les parties privatives d'un immeuble situé à Mirabel sont désignées comme suit, à savoir :

a) le lot numéro **QUATRE MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-ONZE (4 730 991)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

b) le lot numéro **QUATRE MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (4 730 992)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

c) le lot numéro **QUATRE MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (4 730 993)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

d) le lot numéro **QUATRE MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (4 730 994)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes;

e) le lot numéro **QUATRE MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (4 730 995)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes;

f) le lot numéro **QUATRE MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (4 730 996)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes;

## 1.2 PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 159.** Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

LA PARTIE COMMUNE d'un immeuble connue et désignée comme étant le lot numéro **QUATRE MILLIONS SEPT CENT TRENTE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX (4 730 990)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes;

Adresse :

**7853-7857, rue Prévert**

**Mirabel (Québec)**

**J7N 2E1**

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

**ARTICLE 160.** Outre les hypothèques mentionnées ci-dessus au chapitre 9 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

Une servitude en faveur d'Hydro-Québec et Bell Canada publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 217 063.

DONT ACTE à Saint-Eustache, sous le numéro vingt-deux mille sept cent quatre-vingt-dix-sept ( 22 797) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

CONSTRUCTION MARTIAL COURSOL INC.

par :

---

Martial COURSOL, président

---

Gaston COURSOL

---

Me Fernand THÉORÉT, notaire

COPIE CONFORME DEMEURÉE EN MON ÉTUDE