

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT,

Le trois septembre 3-9-2020)

Devant Me Claude CHAMBERLAND, notaire à Vaudreuil-Dorion, province de Québec,

COMPARAIT:

GESTION 2E GÉNÉRATION G.L. INC., société par actions constituée le 18 juillet 2002, sous le régime de la partie IA de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, immatriculée au registre des entreprises (Québec), sous le numéro 1160936580, ayant son siège au 190 Chemin St-François-Xavier, Delson, Québec, J5B 1X9, représentée par Nathalie BRIENT, Trésorier, dûment autorisé aux termes d'une résolution adoptée à une assemblée tenue le premier septembre deux mille vingt (2020) laquelle est ci-annexée en conformité avec la loi sur le notariat

Ci-après appelé(s) « DÉCLARANT » ou « COMPARANT »;

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS ET CRÉATION DE SERVITUDES

ARTICLE 1. Le déclarant expose ce qui suit :

- 1.1 Il est propriétaire de l'immeuble faisant l'objet des présentes aux termes d'un acte de vente en date du vingt-sept novembre deux mille dix-neuf (2019) reçu devant M^e Hamlyn GUIRAND, notaire, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Beauharnois sous le numéro 25 064 930
- 1.2 Cette propriété est située en la ville de Salaberry-de-Valleyfield avec façade sur la rue Pierre-Dansereau, et porte les numéros 100, 102, 104, 106 et 108 du 5419 Pierre-Dansereau;
- 1.3 L'immeuble a fait l'objet d'un remplacement cadastral aux fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Benoit ROLLAND arpenteur-géomètre, en date du deux avril deux mille vingt (2020) sous le numéro 20993 de ses minutes. Ce plan a été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Beauharnois le seize juillet deux mille vingt (2020) pour former les lots décrits ci-après à l'État descriptif des fractions;
- 1.4 L'immeuble décrit ci-après est libre de tout droit réel sauf et excepté les hypothèques et les autres droits réels mentionnés à l'État descriptif des fractions;
- 1.5 L'immeuble est utilisé pour des fins commerciales et industrielles et en conséquence n'est pas sujet à la *loi sur la Régie du Logement*

SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

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

Vue, surplomb et égouttement

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

Empiètement

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

Empiètement quant aux services

- 1.6.3 Le comparant constitue, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte que tout empiètement des éléments de service et de mécanique de l'immeuble pouvant exister et desservir l'immeuble lors de sa construction soit, par le fait de la présente servitude, régularisé sans autre formalité. Ainsi, tout élément de service et de mécanique commun ou privatif pourra, qu'il desserve les parties communes ou l'une ou l'autre des parties privatives, circuler sur ou traverser les parties privatives ou communes sans que cet empiètement soit considéré comme illégal. Aux fins des présentes, les éléments de service et de mécanique sont notamment le câblage d'électricité, de câblodistribution et de téléphonie, les compteurs et les boîtes électriques, ainsi que les conduits et la tuyauterie.

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

l'autre des parties privatives ou communes. Les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie d'éléments de service et de mécanique communs (soit tout équipement ou toute partie du système desservant plus d'une partie privative) seront répartis selon les dispositions de la présente déclaration de copropriété.

Les droits conférés par la présente servitude comprennent le droit d'accès à toute partie privative. Ils doivent être exercés de bonne foi et à charge de remettre les lieux en état, après intervention. Dans l'hypothèse où l'un des copropriétaires subirait un préjudice temporaire en raison de l'atteinte à la jouissance ou d'un préjudice permanent résultant de l'exercice de la présente servitude, il aura droit à une juste indemnité, à la charge du ou des copropriétaires responsables des travaux, dans le cas seulement où le préjudice serait sérieux. Tout différend résultant de la détermination de la gravité du préjudice et de l'identité de son responsable ainsi que de la détermination de l'indemnité sera expressément soumis à la médiation, et au besoin, à l'arbitrage, comme stipulé aux présentes.

Accès

- 1.6.4 Le comparant constitue, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, permettant à tous les copropriétaires, aux administrateurs et à leurs représentants et préposés, le libre accès à l'une ou l'autre des parties privatives aux fins de l'exercice des servitudes constituées aux présentes. La présente servitude d'accès contre les parties privatives permet également aux administrateurs du syndicat de s'assurer du respect des dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, y compris le Règlement de l'immeuble, et de ses modifications, le cas échéant, notamment quant aux travaux, entretiens et vérifications préventives, dans les parties privatives, comme les revêtements de sol et le remplacement périodique des réservoirs à eau chaude et quant à l'exécution des décisions du syndicat valablement adoptées. L'accès se fait sur rendez-vous préalablement fixé. En cas d'urgence, cet accès est permis en tout temps sous la supervision du conseil d'administration. Lorsque le droit d'accès est exercé en l'absence d'un occupant d'une partie privative, l'accès est permis à la condition qu'il y ait au moins deux personnes qui entrent dans la partie privative.

Tolérance de construction

- 1.6.5 Le comparant constitue, par destination du propriétaire, une servitude de tolérance réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, à l'effet de tolérer les inconvénients liés à la construction de l'immeuble et à sa finition initiale, y compris tous les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs initiaux, sans pouvoir réclamer quelque dédommagement, indemnité ou autre compensation relativement aux troubles que pourraient causer ces travaux.
- 1.6.6 Il est créé par les présentes une servitude d'accès à la salle électrique commune située dans la partie privative étant le lot 6 370 558 mesurant environ deux mètres et sept dixièmes de mètre (2,7 m.) de largeur par sept mètres (7,0 m.) de profondeur. Le propriétaire de ladite partie privative devra permettre le libre accès au préposé et autres copropriétaires pour les fins de consultation ou de réparations

Modalités

- 1.6.7 Les servitudes établies aux présentes sont créées dans l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et communes.
- 1.6.8 De manière générale et sous réserve d'une disposition explicite des présentes ou d'une de ses modifications, le cas échéant, tous les droits conférés aux copropriétaires ou au syndicat en vertu des servitudes créées ci-dessus devront être exercés de manière raisonnable, prudente et diligente et sur avis préalable donné dans un délai raisonnable.

MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL

- 1.7 Considérant ce qui est établi ci-haut relativement aux servitudes; considérant ce qui est déterminé aux présentes relativement à la création d'un projet d'ensemble, aux servitudes, il peut être dans l'intérêt des copropriétaires du syndicat de la copropriété que de nouveaux actes, des actes de modification ou de correction à la déclaration de copropriété soient réalisés et publiés

Ainsi, le Déclarant est, de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandaté, avec pleins pouvoirs de substitution, pour représenter tous les copropriétaires et exercer leurs droits de vote et agir pour eux et en leur nom ainsi qu'en vertu d'une résolution unanime des copropriétaires conforme à l'article 354 du Code civil du Québec et représenter le syndicat devant comparaître et accepter des plans cadastraux, la création ou l'amendement de tout acte de servitude, entre les immeubles faisant l'objet des présentes ou tout autre immeuble, et tout autre acte constitutif de droits réels et tout acte de modifications ou de correction à la déclaration de copropriété, y compris l'autorisation de modifier les valeurs relatives et les quotes-parts mentionnées dans la déclaration de copropriété, requis par la nature et l'évolution du projet, et y procéder de manière à leur donner plein effet, conformément aux dispositions du présent acte, y compris tout plan, document et acte qui aurait pour effet de modifier le nombre, les dimensions, la situation et la composition des parties communes et privatives constituées par le présent acte.

Les dispositions du présent article autoriseront la création, au besoin, de toute servitude d'intérêt public avec la municipalité ou les compagnies de services publics ou autre convention relativement à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions actuelles et futures ou autres fins et objets, ainsi que toute servitude ou autre droit réel avec les immeubles et bâtiments voisins

Le présent mandat irrévocable est stipulé pour valoir pour une durée de deux (2) ans après l'achèvement de la dernière construction sur les parties privatives.

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 divisée d'un immeuble. De plus, et à moins d'indication contraire, les termes mentionnés ci-dessus ont le sens suivant.

Assemblée de transition : Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires ayant notamment pour objet la nomination d'un conseil d'administration, en application de l'article 1104 du *Code civil du*

Québec.

Bail :	Comprend le bail et la permission d'occuper qui résulte d'un prêt à usage.
Charges communes :	Comprend les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser aux fonds de prévoyance et d'auto-assurance, le cas échéant.
Conseil d'administration :	Jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'expression « conseil d'administration » désigne l'administrateur unique nommé aux présentes ou son remplaçant comme stipulé ci-dessous.
Copropriétaire, chaque copropriétaire, chacun des copropriétaires :	Personne ou groupe de personnes qui détiennent collectivement le droit de propriété d'une fraction. L'utilisation des expressions « chaque copropriétaire » ou « chacun des copropriétaires » dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant collectivement le droit de propriété d'une fraction.
Déclarant :	Doit être interprété selon ce qui est précisé à la clause d'interprétation ci-dessous.
Déclaration de copropriété :	Le présent acte, y compris le Règlement de l'immeuble, et toutes les modifications qui peuvent lui être apportées par la suite.
Fraction :	Comprend une partie privative, une quote-part des parties communes comme stipulé ci-dessous et, à titre accessoire, certains droits d'usage exclusif de certaines parties communes à usage restreint lorsque ces droits d'usage exclusif sont inclus dans la fraction par la déclaration de copropriété et non simplement conférés personnellement au copropriétaire.
Gérant :	Toute personne qui assume la gérance de la copropriété, en tout ou en partie, y compris celui qui est désigné comme gestionnaire.
Immeuble :	Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et la construction et désigné à l'État descriptif des fractions.
Locataire :	Comprend aussi l'occupant en vertu d'un prêt à usage.
Louer une partie privative, une fraction ou une partie	Comprend aussi consentir un prêt à usage.

commune à usage restreint :

- Promoteur :** Conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*, est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'occuper une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.
- Registre(s) du syndicat, Registre(s) de la copropriété :** À moins d'une disposition à l'effet contraire, comprend le registre imposé par l'article 1070 du *Code civil du Québec* et tous les autres registres tenus par le syndicat en application des présentes.
- Syndicat :** La personne morale constituée par la publication de la présente déclaration de copropriété.
- Usage restreint :** Synonyme de « usage exclusif » et de « jouissance exclusive »

PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Les modifications apportées à l'Acte constitutif de copropriété et à l'État descriptif des fractions sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Celles apportées au Règlement de l'immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du syndicat dans le registre de la copropriété prévu à l'article 1070 C.c.Q.. Elles sont présumées être déposées dans ce registre dès que la décision de modifier le Règlement de l'immeuble est consignée de manière expresse dans un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires dûment signé ou dans une de ses résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter.

Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au Règlement de l'immeuble, doit être formellement adoptée exclusivement par l'assemblée des copropriétaires réunie en assemblée ou par résolution écrite, sous réserve de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide.

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

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 cinq (5) parties privatives commerciales ou industrielles. Il comprend trente-cinq (35) espaces de stationnement extérieurs dont sept (7) sont réservés aux visiteurs, deux (2) sont pour des personnes handicapées et deux (2) avec des bornes de recharge électrique. Ces espaces de stationnement sont montrés et numérotés, à titre indicatif, sur des plans qui demeurent annexés aux présentes en conformité avec la loi sur le notariat

2.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6. Les parties privatives sont celles décrites à l'État descriptif des fractions et comprennent leur contenu et les droits accessoires définis ci-dessous qui composent aussi la fraction, notamment :

- 6.1 Les droits conférés, au copropriétaire d'une partie privative donnée, à l'usage exclusif dans certaines parties communes à usage restreint.
- 6.2 Le droit conféré au copropriétaire d'une partie privative donnée, à l'usage exclusif d'un espace de stationnement attribués conformément à l'article 13 ci-après. Il est précisé qu'un espace de stationnement ne compose pas la fraction. C'est le droit d'usage exclusif, peu importe où il est exercé, qui fait partie de la fraction et ne peut en être dissocié conformément à l'article 1047 C.c.Q.. Il est aussi précisé que, le cas échéant, tout autre droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement qui est attribué au copropriétaire de manière excédentaire ne compose pas la fraction, mais lui est attribué personnellement, en sa qualité d'indivisaire, encore une fois sans égard à l'endroit où ce droit est exercé.

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

ARTICLE 8. Sous réserve du plan cadastral, chacune des parties privatives décrites à l'État descriptif des fractions est généralement bornée comme suit :

Horizontalement

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

* La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par la surface intérieure du toit.

* Au cas où un revêtement nécessitant des colombages est apposé au plafond ou au plancher, la borne horizontale est alors la surface cachée du revêtement, les colombages étant parties communes, le revêtement de toute son épaisseur étant partie privative.

Verticalement

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

* Aux fenêtres et portes, les bornes sont constituées par la surface intérieure des fenêtres et des portes. Les murs communs de séparation et les colombages sont des parties communes.

* Au cas de revêtement d'un mur sans pose de colombages, les bornes verticales sont alors constituées par la surface extérieure du mur de béton, le revêtement étant partie privative.

Les bornes des parties privatives ci-haut mentionnées correspondent aux mesures qui apparaissent aux plans officiels déposés au cadastre du Québec.

2.2 PARTIES COMMUNES

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

9.1 Le sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins ou terrasses, les espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout et les bornes de recharge électrique.

9.2 Les fondations, la toiture, les murs extérieurs, le gros œuvre, les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative, les fenêtres, les portes de garage des parties privatives.

9.3 Les espaces de stationnement.

9.4 Les systèmes et appareils communs de chauffage, de climatisation, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, les gicleurs y compris ceux qui traversent les parties privatives sans desservir exclusivement cette partie privative.

Malgré l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain, y compris le volume d'air le surplombant, toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives; l'énumération ci-dessus est énonciative et non limitative.

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

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

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT – COMPOSITION ET ATTRIBUTION

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

- 12.1 Les portes et les portes de garage dans la mesure où elles donnent sur une partie privative.
- 12.2 Tout conduit et toutes canalisations situées à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative.
- 12.3 Les espaces de stationnement à l'exception des stationnements réservés aux visiteurs et celles réservées pour les bornes de recharge électrique et ceux réservés aux personnes handicapées..
- 12.4 Toute parcelle de toute partie privative qui pourrait, à la date de la fin de la construction, empiéter sur une partie commune. Cette parcelle serait alors régie notamment par la servitude créée ci-dessus, mais à la condition que cet empiètement ne résulte pas d'une contravention à la présente déclaration de copropriété ni à la loi.

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

13.1 Les espaces de stationnement sont attribués comme stipulé ci-après.

13.1.1 Espaces de stationnement

13.1.1.1 Au moment de l'établissement de la copropriété divisée sur l'immeuble, le déclarant a l'usage exclusif de tous les espaces de stationnement de la copropriété, à l'exception de ceux réservés aux visiteurs et au stationnement pour personne handicapée et ceux desservant une borne de recharge électrique.. Il conserve ce droit d'usage exclusif dans chaque espace de stationnement tant et aussi longtemps qu'il ne l'attribue pas à un copropriétaire comme stipulé ci-après.

13.1.2 Comme stipulé ci-dessus, chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à l'usage exclusif d'espaces de stationnement. Ce droit est compris dans sa fraction, sans égard à l'attribution spécifique d'un stationnement en particulier. Cette attribution d'un espace de stationnement précis est faite exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué un espace de stationnement à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer un nouvel espace de stationnement. Le déclarant reprend alors le droit d'usage exclusif de l'espace de stationnement attribué en premier lieu.

13.1.2.3 Quant aux espaces de stationnement qui ne seront pas attribués en application du paragraphe précédent, ils sont attribués exclusivement par le déclarant à un copropriétaire ou un acquéreur d'une fraction, de manière personnelle et en sa qualité d'indivisaire et non à titre de droit inclus dans la fraction. Ce droit d'usage exclusif est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement, sans égard à l'endroit où ce droit est exercé.

13.1.2.4 Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger les espaces de stationnement qui leur ont été initialement attribués.

- 13.1.2.5 Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas l'espace de stationnement qui lui a été attribué ne peut le louer qu'à un autre copropriétaire ou à un occupant de l'immeuble suivant les conditions qu'il juge à propos.
- 13.1.2.6 Le droit d'usage exclusif d'un espace de stationnement, sans égard à l'endroit où il est exercé, ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative et compose la fraction aux termes des présentes. L'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit d'usage exclusif dans l'espace de stationnement qui est attribué au copropriétaire vendeur au moment de la vente.
- 13.1.2.7 Tous les échanges, les attributions, les modifications et les cessions doivent être faits par acte notarié en minute et être notifiés par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Les locations doivent également être notifiées par écrit, et dans le même délai, au syndicat. Tous ces échanges, attributions, modifications, cessions et locations sont inscrits au registre de la copropriété.
- 13.1.2.8 À l'exception du déclarant, nul ne peut détenir un droit d'usage exclusif dans un espace de stationnement sans être propriétaire d'une fraction. Si, par suite de l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit d'usage exclusif est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de stationnement, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du déclarant. Le déclarant, dans l'exercice de sa servitude, sera tenu de respecter les stipulations relatives aux espaces de stationnement contenues aux présentes.
- 13.1.2.9 Chaque copropriétaire doit détenir en tout temps le droit d'usage exclusif d'un espace de stationnement, sans égard à l'endroit où ce droit est exercé. Tout autre droit additionnel peut être aliéné selon ce qui précède, et ce, peu importe l'espace de stationnement que le copropriétaire choisit d'associer à ce moment au droit compris dans sa fraction et le stationnement qu'il choisit de lier au droit qu'il aliène.

Dispositions générales

- 13.2 Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage des espaces de stationnement déterminées ci-après dans le Règlement de l'immeuble.
- 13.3 Les parties communes à usage restreint qui desservent spécifiquement une partie privative donnée, par exemple les portes, les fenêtres, la tuyauterie, le filage ainsi que toute parcelle de toute partie privative qui pourrait empiéter sur une partie commune, sont attribuées à la partie privative concernée.
- 13.4 Aucun droit d'usage exclusif d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ou à sa partie privative ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par les présentes, par un acte de modification aux présentes, par un acte d'attribution, de cession ou d'échange en faveur de ce copropriétaire fait en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications. La présente

clause doit toutefois être interprétée sous réserve des droits du déclarant stipulés aux présentes, notamment des servitudes créées à son bénéfice.

2.4 PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 14. Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

- 14.1 Tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le déclarant pour décorer et exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété.
- 14.2 Toute somme d'argent perçue par le syndicat et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges communes.
- 14.3 Le fonds de prévoyance, le fonds d'auto-assurance ainsi que tout autre fonds du syndicat, le cas échéant.
- 14.4 Tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation.
- 14.5 Tout immeuble acquis par le syndicat, à moins de dispositions contraires du titre d'acquisition et d'une modification à l'État descriptif des fractions ci-dessus, pour en faire une partie commune.

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

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 15. L'immeuble étant situé dans un parc industriel est destiné exclusivement à des fins commerciales et industrielles.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 16. Les parties privatives sont destinées exclusivement à des fins commerciales et industrielles sous réserve de la réglementation municipale et des lois provinciales applicables. Chaque copropriétaire ainsi que chaque locataire et occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance à l'usage et à l'entretien des parties privatives édictées au *Règlement de L'immeuble* ci-après.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

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

3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 18. Les parties communes à usage restreint sont destinées à l'usage d'un seul copropriétaire et de sa clientèle dans le cadre d'une utilisation commerciale ou industrielle.

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 suivant les critères prévus par la loi.

Le déclarant a donc établi un prix théorique de mise en marché pour chaque partie privative en fonction de ce qui précède, soit avec les mêmes critères que ceux prévus à l'article 1041 C.c.Q. : la nature, la situation, la destination, les dimensions, sans tenir compte toutefois de l'utilisation comme mentionné ci-dessus.

Enfin, le déclarant a comparé ces prix théoriques de mise en marché les uns aux autres pour calculer la valeur relative de chaque fraction.

4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

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

4.2 RÉPARTITIONS DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE 21. Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires selon la loi et selon ce qui est stipulé ci-dessous :

Charges communes générales

La quote-part des charges communes générales afférentes à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes générales, en proportion de la valeur relative de sa fraction, comme indiqué au tableau ci-après.

Charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint

Les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. Lorsque le calcul est possible et significativement utile, ces charges communes sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint. Ces charges sont réparties entre ces copropriétaires afin que chacun assume les charges résultant de la partie commune dont il a l'usage restreint. Ainsi, à titre indicatif et de façon non limitative, les charges résultant de la réparation et de l'entretien courants des fenêtres, des portes et des espaces de stationnement sont attribuées aux copropriétaires concernés en fonction de leurs droits d'usage exclusif.

Fonds de prévoyance – réparations majeures et remplacement des parties communes à usage général

Sous réserve de ce qui suit, chaque copropriétaire est tenu de contribuer au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction.

Fonds de prévoyance – remplacement des parties communes à usage restreint

De manière générale, le coût de réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage restreint est acquitté à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 du *Code civil du Québec*. Les contributions au fonds de prévoyance visant à payer le coût de ces travaux sont donc faites en proportion des valeurs relatives des fractions.

Malgré ce qui précède, une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties est établie pour les éléments suivants :

Toutes les charges communes résultant de réparations majeures et de remplacement des portes et fenêtres incluant les portes de garage seront assumées par le copropriétaire concerné.

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

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

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

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

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

4.5 TABLEAU

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

Fraction (identifiée par le numéro de lot de la partie privative et par l'adresse de la partie privative)	Valeur relative, quote-part de charges communes générales et quote-part dans les parties communes	Nombre de voix exprimé en millième
100-5419 (lot 6 370 558)	25.4%	254
102-5419 (lot 6 370 557)	16.4%	164
104-5419 (lot 6 370 556)	16.4%	164
106-5419 (lot 6 370 555)	16.4%	164
108-5419 (lot 6 370 554)	25.4%	254
Total :	100 %	1000

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

CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

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

ARTICLE 26. Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant : « **SDC 5419 PIERRE DANSEREAU** ».

ARTICLE 27. Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante : 190 St-François Xavier, Delson, Québec, J5B 1X9 ou à toute autre adresse déterminée de temps à autre par résolution du conseil d'administration.

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

5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 32. Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi et par la déclaration de copropriété. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat. Les administrateurs peuvent, afin de prendre une décision, s'appuyer de bonne foi sur l'opinion ou sur le rapport d'un expert légalement autorisé à fournir cette expertise et sont, en pareil cas, présumés avoir agi avec prudence, honnêteté et loyauté, dans le meilleur intérêt du syndicat.

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

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

- 34.1 Assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété, des servitudes affectant l'immeuble lorsqu'il relève de la mission du syndicat de le faire, ainsi que des décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, locataires, occupants et invités.
- 34.2 Administrer l'immeuble, voir à sa conservation, à sa garde et à l'entretien des parties communes; voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété et veiller à ce que tous les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués, même dans les parties privatives.
- 34.3 Ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble ou de ses composantes, dans les parties privatives ou communes.
- 34.4 Voir à l'enlèvement de la neige et de la glace aux endroits appropriés, de façon à assurer la conservation de l'immeuble, le maintenir dans un bon état d'entretien et assurer la sécurité des personnes qui y accèdent et y circulent.
- 34.5 Dans un délai raisonnable après la publication de la déclaration de copropriété, ou, le cas échéant, dans le délai prévu par la loi, veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'immeuble, soit le carnet d'entretien, qui doit inclure tous les entretiens requis par toute loi et tout règlement applicables à l'immeuble, dressé par une personne compétente.
- 34.6 Faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet et selon toutes les lois et tous les règlements applicables à l'immeuble.

- 34.7 Tenir des registres des entretiens effectués en conformité avec le carnet d'entretien, incluant tous les registres d'entretien requis par toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble.
- 34.8 Réviser le carnet d'entretien périodiquement ou suivant toute loi ou tout règlement en vigueur.
- 34.9 Veiller à établir un plan de sécurité incendie et de gestion des mesures d'urgence en tenant compte des particularités de l'immeuble et des lois et règlements qui lui sont applicables.
- 34.10 Dans un délai raisonnable après la publication de la déclaration de copropriété ou, le cas échéant, dans le délai prévu par la loi, obtenir l'étude nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'immeuble et constituer le fonds de prévoyance sur la base des recommandations de cette étude et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance, et réviser cet exercice prévisionnel aux cinq (5) ans.
- 34.11 Représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes.
- 34.12 Conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble :
- i)* établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant.
 - ii)* décider et établir le montant de toute augmentation du budget annuel lorsqu'il appert qu'il sera insuffisant et de toute contribution spéciale aux charges communes.
 - iii)* soumettre le budget annuel, l'augmentation ou la contribution spéciale aux copropriétaires pour consultation, qui, dans la mesure du possible, doit être faite par vote consultatif de l'assemblée des copropriétaires.
 - iv)* adopter ensuite le budget, l'augmentation ou la contribution spéciale par résolution du conseil d'administration.
 - v)* après avoir adopté le budget annuel et toute augmentation ou contribution spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les trente (30) jours de la décision du conseil d'administration, copie du budget annuel, du budget annuel augmenté ou de la contribution spéciale et un avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles.
- 34.13 Percevoir les contributions des copropriétaires; en suivre le paiement; si nécessaire, inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque et en obtenir la radiation.
- 34.14 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 et respecter les principes généralement reconnus en comptabilité.

- 34.15 Ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat dans une ou des institutions financières.
- 34.16 Acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat.
- 34.17 Tenir la première assemblée des copropriétaires dans les six (6) mois de la publication de la présente déclaration de copropriété.
- 34.18 Convoquer l'assemblée de transition pour la nomination d'un nouveau conseil d'administration dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.
- 34.19 Rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires à l'assemblée annuelle des copropriétaires et lors d'une demande à cette fin formulée par l'assemblée des copropriétaires.
- 34.20 Convoquer, chaque année, l'assemblée annuelle des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.
- 34.21 Obtenir du déclarant, dans les trente (30) jours de l'assemblée de transition :
 - i) le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance si la loi oblige le promoteur à les remettre au syndicat à ce moment;
 - ii) lorsque l'immeuble est neuf ou qu'il a été rénové par le déclarant, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction ou la rénovation par rapport aux plans et devis d'origine;
 - iii) les autres plans et devis relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
 - iv) le ou les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
 - v) la description des parties privatives qui doit être déposée aux registres du syndicat si cette description n'y a pas déjà été déposée par le déclarant avant cette assemblée;
 - vi) tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.
- 34.22 S'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat.
- 34.23 Parmi les registres de la copropriété, tenir à la disposition des copropriétaires celui prévu à l'article 1070 C.c.Q., qui comporte :
 - i) le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire et pouvant aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément;
 - ii) les procès-verbaux et les résolutions écrites de l'assemblée des copropriétaires;
 - iii) les procès-verbaux et les résolutions écrites du conseil d'administration;

- iv) le règlement de l'immeuble et ses modifications;
 - v) les états financiers;
 - vi) la déclaration de copropriété;
 - vii) les copies de contrats auxquels le syndicat est partie;
 - viii) une copie du plan cadastral;
 - ix) les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles;
 - x) le carnet d'entretien;
 - xi) l'étude du fonds de prévoyance;
 - xii) tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement;
 - xiii) la description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables, une même description pouvant valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.
- 34.24 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, étant précisé qu'à défaut de désignation expresse, le secrétaire du conseil d'administration est désigné de plein droit pour exercer cette fonction.
- 34.25 Assurer une administration efficace de l'immeuble au bénéfice de tous les copropriétaires et, à cette fin, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire.
- 34.26 Acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et entretenir les parties communes et afin d'assurer l'administration du syndicat, le cas échéant.
- 34.27 Retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des modifications qui peuvent y être apportées dans le futur.
- 34.28 Souscrire des assurances au nom du syndicat pour les montants appropriés, conformément à ce qui est prévu par le législateur et par la présente déclaration de copropriété et nommer un fiduciaire d'assurances sans délai à la suite d'une perte importante.
- 34.29 Obtenir au moins tous les cinq (5) ans une évaluation du montant de couverture d'assurance de l'immeuble par un membre d'un ordre professionnel autorisé à faire cette évaluation.
- 34.30 Décider de se prévaloir ou non de l'assurance du syndicat en cas de sinistre et, s'il ne s'en prévaut pas, de voir avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés.
- 34.31 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 concerné s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications apportées au Règlement de l'immeuble, le cas échéant.

- 34.32 Voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est réputé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, accède à sa partie privative et procède aux réparations, et il doit rembourser au syndicat le coût de telles dépenses. Ces dépenses peuvent inclure les frais de perception et les honoraires légaux engagés pour le recouvrement des dépenses ainsi entraînées et portent intérêt au taux d'un et demi pour cent (1,5 %) par mois, soit dix-huit pour cent (18%) par année, ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut accepter le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la contribution de ce copropriétaire.
- 34.33 Aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification.
- 34.34 Répondre, dans un délai inférieur à quinze (15) jours, à toute demande formulée par une personne qui se propose d'acquérir une fraction de la copropriété, ou son notaire, concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause, le tout aux frais de cette personne qui a fait la demande.
- 34.35 Fournir avec diligence au promettant acheteur d'une fraction, aux frais de ce dernier, les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qu'il demande, dans la mesure où ces documents sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, avec l'obligation de transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant-acheteur.
- 34.36 Dans la mesure où la loi le requiert, après l'assemblée de transition, préparer une attestation sur l'état de la copropriété et remettre cette attestation au copropriétaire dans les quinze (15) jours de sa demande.
- 34.37 Transmettre aux copropriétaires et aux administrateurs le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion du conseil d'administration ou lors d'une séance de l'assemblée des copropriétaires, ainsi que toute résolution écrite de l'un de ces organes, dans les 30 jours de la tenue de la réunion ou de la séance ou encore de la signature de la résolution.
- 34.38 Faire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la loi auprès du Registraire des entreprises et y inscrire, le cas échéant, le gérant à titre d'administrateur du bien d'autrui.
- 34.39 Obtenir au besoin ou sur demande de l'assemblée des copropriétaires un nouveau certificat de localisation de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

- 35.1 Emprunter auprès d'une institution financière les sommes nécessaires afin d'assurer la conservation de l'immeuble et la réalisation des objets du syndicat et donner toute garantie sur les biens du syndicat, sous réserve des dispositions impératives de la loi et des dispositions ci-dessous relatives à une hypothèque mobilière.
- 35.2 Confirmer ou mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à l'assemblée de transition, lorsque la durée du contrat excède un (1) an.
- 35.3 Louer, à titre de locateur ou de locataire, toute partie commune, commune à usage restreint, privative ou tout autre immeuble, sous réserve de l'application des articles 1097 et 1098 C.c.Q., le cas échéant.
- 35.4 Approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie de ces derniers. Ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux (2) ans.
- 35.5 Confier à un gérant, qui peut être un copropriétaire, contre rémunération ou à des conditions qu'il peut déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, 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.
- 35.6 Décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs.
- 35.7 Demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire, à un locataire 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.
- 35.8 Après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi et demander, pour les mêmes motifs, après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, que cesse le prêt à usage d'une partie privative.
- 35.9 Intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi.
- 35.10 Consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telles servitudes, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.
- 35.11 Obtenir, aux frais du syndicat, les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur.
- 35.12 Donner aux copropriétaires des directives sans contrevenir à la déclaration de copropriété ni au Règlement de l'immeuble lorsque cela est prévu par la présente déclaration de copropriété ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété.

- 35.13 Puiser à même le fonds de prévoyance pour acquitter les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.
- 35.14 Utiliser les sommes détenues dans le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, aux fins pour lesquelles ce fonds est constitué.
- 35.15 Adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, autres que des règles de jouissance des parties communes et privatives, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption.
- 35.16 Recommander à l'assemblée des copropriétaires l'adoption de modifications à la déclaration de copropriété y compris au Règlement de l'immeuble.
- 35.17 Malgré toute disposition contraire des présentes, consentir une hypothèque mobilière sur toute créance spécifique du syndicat résultant des charges communes aux conditions suivantes :
 - 35.17.1 Avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires donnée à la majorité absolue prévue à l'article 1096 C.c.Q. lorsque cette hypothèque est constituée pour financer des travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet, sous réserve de l'alinéa qui suit.
 - 35.17.2 Avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires donnée à la majorité prévue à l'article 1097 C.c.Q., lorsque cette hypothèque est constituée pour financer des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration de parties communes.
 - 35.17.3 Rien dans la présente déclaration de copropriété ne permet d'hypothéquer l'universalité des créances du syndicat. Toute hypothèque mobilière consentie par le syndicat doit être limitée à une créance spécifique ou à une universalité de créances spécifique du syndicat comme mentionné ci-dessus.
 - 35.17.4 Il est permis au syndicat de déléguer son pouvoir de publier un avis d'hypothèque légale seulement à un créancier titulaire d'une hypothèque mobilière sur une créance spécifique ou une universalité de créances spécifique du syndicat résultant de l'application du présent paragraphe. La publication de cet avis par un créancier du syndicat ne peut concerner que la créance ou l'universalité de créances sur laquelle il est lui-même créancier aux termes du présent paragraphe.

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 36. Les administrateurs ne sont pas personnellement tenus responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. De même, les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété. Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, les dépenses, les charges ou les pertes qu'ils ont engagés 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 d'une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

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

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

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

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

5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.2.1 DÉCISIONS COURANTES

ARTICLE 40. L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée :

- 40.1 Élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration.
- 40.2 Se prononce sur le budget annuel proposé par le conseil d'administration, sur toute augmentation du budget annuel et sur toute contribution spéciale. Cette consultation est faite, dans la mesure du possible, par un vote consultatif. Le conseil d'administration considère ce vote consultatif dans l'adoption de sa décision et peut y déroger s'il estime avoir des motifs justifiant une décision contraire à l'avis donné par l'assemblée, comme, par exemple, la conservation de l'immeuble.
- 40.3 À la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'immeuble.
- 40.4 Ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration.
- 40.5 Destitue et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes si celle-ci dure moins de trois mois, comme prévu au Règlement de l'immeuble.
- 40.6 Corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

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

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

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

Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, les décisions qui concernent :

1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;

3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

5° La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070.

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

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

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

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

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

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

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

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

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

5.3 LES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 42. Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la présente déclaration de copropriété et à toutes les modifications qui pourront lui être apportées. En cas de refus de l'un d'eux de se conformer à la déclaration de copropriété, le syndicat ou un autre copropriétaire peut demander au tribunal de lui enjoindre de 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

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 peut 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.

ARTICLE 46. Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.

6.1 ASSURANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 47. Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, souscrire et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction de tout l'immeuble, y compris les parties privatives, incluant la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie par ses auteurs ou en sa faveur lorsqu'elles peuvent être identifiées.

Cette assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

Conformément aux dispositions ci-dessus, le conseil d'administration doit obtenir périodiquement une évaluation indépendante faite par un membre d'un ordre professionnel autorisé à faire cette évaluation aux cinq (5) ans afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction telle que définie au paragraphe ci-dessus. La première évaluation devra être faite dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant.

Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des charges communes.

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

ARTICLE 48. Cette assurance de biens doit indiquer le syndicat à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.

ARTICLE 49. Cette assurance de biens doit préciser clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé sans délai par le conseil d'administration à la suite d'une perte importante.

ARTICLE 50. Le conseil d'administration doit souscrire et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, à titre d'assuré désigné, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires, en raison de dommages corporels, y compris les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

ARTICLE 51. Cette assurance de responsabilité civile doit indiquer le syndicat à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police. De plus, le mot « assuré » doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

ARTICLE 52. Conformément à la loi, un assureur ne peut, malgré l'article 2474 du *Code civil du Québec*, être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci : le syndicat, un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire et une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. La police d'assurance du syndicat ne doit contenir aucune clause contraire à ce qui précède.

ARTICLE 53. Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE 54. La franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable.

ARTICLE 55. Le conseil d'administration doit souscrire une assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil d'administration, du secrétaire du syndicat, du gérant de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires ainsi que des personnes chargées de voir à son bon fonctionnement pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Chacune de ces personnes doit bénéficier d'une couverture d'assurance d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$). Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune. Malgré ce qui précède, et sous réserve de la mise en vigueur d'une loi à l'effet contraire, dans le cas des autres personnes que les membres du conseil d'administration, les administrateurs doivent s'assurer de l'existence d'une assurance responsabilité en vigueur couvrant leur responsabilité civile et celle de leurs employés. Si c'est le cas et que les administrateurs jugent que cette assurance est suffisante, le syndicat n'a pas à souscrire l'assurance additionnelle ci-dessus les concernant.

6.2 ASSURANCES INDIVIDUELLES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 56. Chaque copropriétaire doit souscrire et maintenir en vigueur pour sa partie privative une assurance de biens contre les dommages occasionnés aux améliorations apportées par lui, ses auteurs ou en sa faveur lorsqu'elles peuvent être identifiées. Il doit aussi contracter une assurance couvrant les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

ARTICLE 57. Chaque copropriétaire doit souscrire et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels subis par les tiers, y compris le syndicat, les copropriétaires, les

locataires et les occupants de l'immeuble. Le montant d'assurance doit respecter les exigences de toute loi ou tout règlement en vigueur applicables le cas échéant, mais ne peut être inférieur à deux millions de dollars (2 000 000,00 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires. Cette obligation s'applique à tout copropriétaire, même si ce dernier a loué ou prêté sa fraction.

ARTICLE 58. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

6.3 FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

ARTICLE 59. Le conseil d'administration du syndicat doit conclure sans délai, à la suite d'une perte importante, avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilités 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 :

- 59.1 La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance à la suite d'une perte importante. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat.
- 59.2 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.
- 59.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues.
- 59.4 La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue les concernant.
- 59.5 La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété.

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

ARTICLE 60. Le conseil d'administration peut, au nom du syndicat et à sa 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.

6.4 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

ARTICLE 61. Chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure prévue dans l'entente le nommant à cette fonction.

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

ARTICLE 62. Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, cette stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni

contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier renonce à l'application de toute disposition légale 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 ou autrement, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

ARTICLE 63. Pour tout dommage causé aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat, de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

ARTICLE 64. Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance 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 65. Les dispositions de la présente section s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage.

7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE RENSEIGNEMENTS

ARTICLE 66. Le nouveau propriétaire ou le nouveau titulaire des droits d'une fraction de copropriété doit prendre connaissance de 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.

ARTICLE 67. Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.

Ces frais représentent un montant fixe de cent dollars (100,00\$), ou tout autre montant raisonnable fixé de temps à autre par le conseil d'administration.

Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.

ARTICLE 68. Toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut demander un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut, à chaque demande, facturer un montant de cent dollars (100,00 \$), ou tout autre montant raisonnable fixé de temps à autre par le conseil d'administration, à la personne qui en fait la demande afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et aux communications à cette fin ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à chacune des demandes, le cas échéant.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 69. 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 aux charges communes, au fonds de prévoyance, au fonds d'auto-assurance et à tout autre fonds du syndicat, le cas échéant. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

ARTICLE 70. Sous réserve des dispositions de l'article 1069 du *Code civil du Québec*, tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec l'ancien copropriétaire des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction, y compris les intérêts et les frais de justice y afférents. Il peut, comme prévu ci-dessus, demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état ajusté des charges communes dues selon le dernier budget annuel du syndicat, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les quinze (15) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux arrérages de charges en vertu des présentes.

ARTICLE 71. 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 ou d'un autre droit hypothécaire.

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

ARTICLE 72. 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 au syndicat dans les quinze (15) jours de la publication de l'acte.

ARTICLE 73. Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété, d'usage ou d'un autre démembrement du droit de la 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. Il relève de la responsabilité de chacune de ces

personnes de s'assurer que son domicile, son adresse de correspondance et son adresse courriel soient connus du syndicat aux fins d'inscription aux registres. Tout avis ou tout document transmis par le syndicat à la dernière adresse connue ou, à défaut, à l'adresse de la partie privative est valablement transmis.

7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION ET AU PRÊT À USAGE DES FRACTIONS

ARTICLE 74. Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui résultent d'un prêt à usage des fractions.

ARTICLE 75. Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction sous réserve de respecter la destination de l'immeuble, les dispositions du Règlement de l'immeuble et des lois et règlements applicables à l'immeuble. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit en informer le syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire, son adresse, son adresse courriel, la durée du bail et le nom de l'occupant. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

ARTICLE 76. 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 et des modifications qui lui sont apportées. Le copropriétaire doit fournir au syndicat la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

ARTICLE 77. Conformément à la loi, le Règlement de l'immeuble est opposable au locataire et à l'occupant d'une partie privative dès qu'un exemplaire du Règlement ou des modifications qui lui ont été apportées lui sont remis. Le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail ou du prêt à usage d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire ou l'emprunteur cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. Il peut aussi demander la résiliation du bail lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum prévu à la note d'information.

ARTICLE 78. Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes, notamment au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 79. 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 80. 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 hypothécaires et des copropriétaires concernés.

ARTICLE 81. Sous réserve de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, aliéner une partie divise de leur fraction.

ARTICLE 82. Sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec* et des dispositions du Règlement de l'immeuble, toute modification, même partielle, apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Le conseil d'administration doit approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation, de l'étanchéité ou de l'isolation. La présente clause exigeant cette autorisation ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.

ARTICLE 83. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion notable sur les parties communes ou les autres parties privatives, notamment à l'égard de la qualité de la construction, de la solidité, de l'étanchéité et de l'insonorisation de l'immeuble.

ARTICLE 84. Il ne peut être fait obstacle à l'exécution, même à l'intérieur d'une partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Tous les travaux décidés par le syndicat ou ceux relatifs à une partie privative qui sont approuvés par le syndicat peuvent être exécutés dans l'immeuble, même si cela implique des parties privatives qui ne sont pas directement touchées par ces travaux. La servitude d'accès stipulée aux présentes est applicable.

ARTICLE 85. 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. Dans les autres cas, l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

ARTICLE 86. Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux. Lorsque la partie privative est occupée autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire.

ARTICLE 87. 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 88. En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

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

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

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

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

8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 89. L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée à la majorité prévue à l'article 1108 du *Code civil du Québec*.

ARTICLE 90. Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires au cours de laquelle il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

ARTICLE 91. Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

ARTICLE 92. 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 93. Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits dans l'immeuble, après avoir vu au paiement de leurs charges respectives.

ARTICLE 94. La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

ARTICLE 95. 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 INTERPRÉTATION

ARTICLE 96. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, ou de toute modification à celle-ci, les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi

ou à une disposition d'ordre public, même d'ordre public de protection. Le défaut d'instituer des procédures pour assurer l'application d'une des dispositions de la loi ou de la déclaration de copropriété ne doit pas être interprété comme une renonciation à cette disposition ou au droit d'appliquer les termes de cette disposition.

Aux fins de la présente déclaration, partout où le singulier est employé, il comprend le pluriel ou vice-versa selon le cas ; le masculin comprend le féminin ou vice-versa selon le cas ; de plus, le mot « propriétaire » signifie copropriétaire ou vice-versa selon le cas. Les mots et expressions utilisés sont interprétés au besoin selon la définition qui en est donnée à l'article 2 ci-dessus.

Aux fins des présentes, les droits accordés au déclarant relativement à une partie privative peuvent être exercés, à tout moment, par le propriétaire de cette partie privative, qu'il s'agisse du déclarant ou d'un ayant droit qui poursuit le développement de l'immeuble assujéti à la présente déclaration de copropriété.

9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 97. 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, le créancier hypothécaire qui a dénoncé son hypothèque au syndicat par écrit jouit des droits suivants :

1° Le syndicat doit aviser le créancier hypothécaire du montant des charges communes et de toute créance qui n'ont pas été acquittées par le débiteur dans les trente (30) jours de leur échéance.

2° Le syndicat doit également faire parvenir au créancier hypothécaire une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressés au débiteur relativement à sa fraction.

9.3 CONSENTEMENT À PARACHEVER ET PLANS DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 98. 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. Une servitude de tolérance de construction est stipulée à cette fin dans le présent acte. 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 pour 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, avec les inconvénients normaux que cela peut entraîner à l'égard des autres copropriétaires. Ces droits sont exercés sans contrepartie et le syndicat, les copropriétaires, les locataires et les occupants doivent subir les inconvénients normaux qui résultent de l'exercice de ces droits.

ARTICLE 99. Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et sous-traitants. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre heures (24) à l'avance. Ces droits sont exercés sans contrepartie et le syndicat, les

copropriétaires, les locataires et les occupants doivent subir les inconvénients normaux qui résultent de l'exercice de ces droits.

9.4 CONTRATS DE SERVICES PUBLICS

ARTICLE 100. Sous réserve de l'article 1107 du *Code civil du Québec*, le conseil d'administration du syndicat doit 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 doit, 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.

ARTICLE 101. Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur ; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande.

ARTICLE 102. Dans les trente jours de l'assemblée de transition, le déclarant fournira au syndicat les documents prévus par la loi, dont notamment les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine.

9.5 MÉDIATION ET ARBITRAGE

ARTICLE 103. Tout désaccord ou différend pouvant naître, notamment et non limitativement, de l'interprétation ou de l'application du présent acte, incluant les servitudes qui y sont créées, ainsi que de toute modification qui peut y être apportée par la suite, de même que toute impasse au sein du conseil d'administration, devra être soumis à la médiation. Les parties directement concernées devront désigner le médiateur d'un commun accord, lequel devra être un notaire ou un avocat médiateur accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice et possédant une expertise en matière de copropriété. Les parties directement concernées, qu'il s'agisse de copropriétaires, d'administrateurs ou du syndicat, le cas échéant, devront collaborer de bonne foi en vue de la résolution du différend de façon expéditive; ils devront, entre autres, participer à au moins une séance de médiation et y déléguer une personne en autorité de décision, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires qui devront en tout temps être respectés. La médiation sera tenue et conduite conformément aux règles de droit et aux dispositions du *Code de procédure civile* du Québec en vigueur au moment du différend. Les frais afférents à la médiation seront assumés par les parties en parts égales entre elles.

ARTICLE 104. Si aucune entente n'est conclue dans les soixante (60) jours suivant la désignation du médiateur, le litige sera tranché de façon définitive par voie d'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux, selon les lois du Québec. Malgré ce qui précède, les parties pourront à tout moment décider, d'un commun accord, de prolonger le délai avant de soumettre le différend à l'arbitrage.

À moins que les parties n'en décident autrement dans une convention d'arbitrage, l'arbitrage se déroulera sous l'égide d'un seul arbitre et sera conduit conformément aux règles de droit et aux dispositions du *Code de procédure civile* du Québec en vigueur au moment de ce différend. L'arbitre sera choisi d'un commun accord par les parties directement concernées. L'arbitre ainsi désigné devra être un notaire ou un avocat en exercice accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice et posséder une expertise en matière de copropriété. La sentence arbitrale sera rendue par écrit et sera finale, exécutoire, sans appel et liera les parties. Les

frais afférents à l'arbitrage seront assumés par les parties en parts égales entre elles.

ARTICLE 105. La procédure d'arbitrage ne s'appliquera pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, ou qui pourraient l'être advenant le cas où 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 des parties d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

9.6 REGISTRES DU SYNDICAT

ARTICLE 106. Les registres du syndicat doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Les renseignements contenus dans ces registres peuvent être conservés sur support papier ou informatique. Dans tous les cas, l'article 37 du *Code civil du Québec* doit être respecté : « Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. »

ARTICLE 107. Les registres de la copropriété comportent notamment le registre imposé par le *Code civil du Québec* et d'autres registres. Le syndicat créé notamment les registres suivants :

- 107.1 La liste des copropriétaires qui comporte les noms et adresses postales des copropriétaires, des locataires et aussi celle des créanciers hypothécaires qui l'ont requis.
- 107.2 Le numéro de téléphone, l'adresse courriel, les coordonnées d'un contact en cas d'absence ou d'urgence des copropriétaires, locataires et occupants, ce registre ne pouvant être communiqué à d'autres personnes que les administrateurs et le gérant lorsque ceux-ci ont un intérêt à obtenir ces renseignements, à moins que la personne concernée n'y consente expressément.
- 107.3 Le registre des attributions des espaces de stationnement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de stationnement conformément à l'article 13 des présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard; le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de stationnement.
- 107.4 Le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires; des suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant.
- 107.5 Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu.

- 107.6 Les modifications qui sont adoptées au Règlement de l'immeuble, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible.
- 107.7 Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu.
- 107.8 Les états financiers du syndicat.
- 107.9 Les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises.
- 107.10 La description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient facilement identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. Il peut également être déposé dans ce registre les descriptions des améliorations apportées à certaines parties privatives lorsqu'elles sont portées à la connaissance du syndicat.

ARTICLE 108. Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du syndicat et de la copropriété. Notamment, le conseil d'administration peut, s'il le juge utile ou pertinent :

- a) Faire mention, dans les registres de la copropriété, d'avis d'infraction ayant été donnés à des copropriétaires ayant fait défaut de respecter la déclaration de copropriété, un tel avis d'infraction émis à un copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, pouvant être communiqué à l'acquéreur de la fraction du copropriétaire concerné.
- b) Constituer un registre des polices d'assurance individuelles et obtenir des copropriétaires les informations requises pour tenir ce registre à jour.
- c) Constituer un registre des accès dans les parties privatives par le syndicat ou ses représentants.

ARTICLE 109. Les registres contiennent aussi la déclaration de copropriété et les modifications qui y sont apportées, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti lorsqu'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

ARTICLE 110. La consultation du registre et des documents dont la loi exige qu'ils soient tenus à la disposition des copropriétaires se fait dans le respect des dispositions du *Code civil du Québec* sur le respect de la vie privée et selon les modalités fixées dans le Règlement de l'immeuble.

9.7 CLAUSES PÉNALES

ARTICLE 111. Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente déclaration de copropriété, sauf celles l'obligeant à payer une somme d'argent au syndicat, ou celui qui permet une telle contravention, est passible des pénalités ci-dessous envers le syndicat.

Le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinquante dollars (50 \$). Le second avis d'infraction pendant la période de référence, et ce, que ce soit pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75 \$). Tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement

augmentée de vingt-cinq dollars (25 \$) pour chaque nouvel avis (troisième, cent dollars (100 \$), quatrième, cent vingt-cinq dollars (125 \$), etc.).

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

Les montants ci-dessus sont indexés annuellement, le premier jour de janvier, selon l'Indice des prix à la consommation publié par Statistique Canada pour mesurer le taux d'inflation par rapport à la même date l'année précédente.

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

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

Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables par celui-ci le premier jour du mois suivant. Le syndicat doit en informer par écrit le copropriétaire.

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

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

ARTICLE 112. Les honoraires et déboursés extrajudiciaires engagés lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le syndicat à la suite du défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :

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

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

DEUXIÈME PARTIE : RÉGLEMENT DE L'IMMEUBLE

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

ARTICLE 113. Le présent règlement est stipulé sous réserve de toute loi ou tout règlement applicables à l'immeuble qui ont préséance sur les conditions de jouissance énoncées aux présentes.

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 114. L'usage et la jouissance d'une partie privative sont exercés librement, à la condition d'en respecter la destination et la déclaration de copropriété, y compris le présent Règlement de l'immeuble, ainsi que toutes les modifications qui peuvent leur être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres occupants et à leur tranquillité et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 115. La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis aux conditions suivantes :

- 115.1 La location des parties privatives est autorisée pour des activités qui respectent le règlement de zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield et des règlements qui pourraient être édictés par le syndicat. .
- 115.2 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 animaux, de leurs biens et de toute personne à qui ils donnent accès à l'immeuble ou qui se trouve dans leur partie privative.
- 115.3 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 ou affiche sans avoir obtenu, au préalable et par écrit, l'autorisation du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant.
- 115.4 Les clés de sa partie privative doivent être remises aux administrateurs du syndicat ou au gérant, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou des vitres ou d'infiltration d'eau par inondation ou autrement. Lorsque la partie privative est équipée d'un système d'alarme, il est recommandé de laisser le code d'accès aux administrateurs ou au gérant. En cas de défaut, le syndicat n'est pas responsable de tout dommage qui peut être imposé à ce système pour l'arrêter ou des frais engagés notamment pour le déplacement des policiers, le cas échéant. En cas de défaut d'une personne de remettre les clés comme mentionné ci-dessus, la personne est responsable de tout dommage résultant de ce défaut, y compris des frais de réparation au cas où les administrateurs devraient entrer en causant des dommages matériels.
- 115.5 Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives, conformément aux modalités stipulées dans la servitude d'accès ci-dessus.
- 115.6 Afin notamment d'éviter les vibrations dans les canalisations et les dégâts d'eau, les robinets, les toilettes, les douches, les bains, les réservoirs à eau chaude, les lave-vaisselle, les réfrigérateurs ayant un distributeur d'eau, les appareils de laveuse et sècheuse et les tuyaux et leurs accessoires doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

- 115.7 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.
- 115.8 Tout copropriétaire, tout locataire et tout occupant sont tenus de faire respecter par tous les membres de leur famille, leurs invités et leurs employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur.
- 115.9 La partie privative et ses accessoires doivent être maintenus en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.
- 115.10 Aucun animal ne sera toléré à l'intérieur d'une partie privative.
- 115.11 Sous réserve du devoir de conservation de l'immeuble du conseil d'administration, chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts, et plus généralement de toute tuyauterie et de tout filage se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant uniquement à l'exploitation de cette dernière.
- 115.12 Les réservoirs à eau chaude qui sont situés dans les parties privatives doivent être changés au moins tous les dix (10) ans. Le conseil d'administration du syndicat a le pouvoir de vérifier le respect de la présente clause, et, en cas de défaut, de procéder au changement, aux frais du copropriétaire concerné, et ce, aux fins de conservation de l'immeuble.
- 115.13 Pour des motifs d'insonorisation et en vue d'assurer la qualité de l'occupation dans l'immeuble, les planchers des parties privatives ne peuvent être recouverts qu'en conformité avec les normes établies par le déclarant lors de la construction du bâtiment.
- 115.14 Tout copropriétaire et tout occupant doivent s'abstenir de poser tout acte et de garder dans la partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances ou de nuire aux autres copropriétaires.
- 115.15 La culture ou la consommation de cannabis est prohibée dans les parties privatives.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 116. 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 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 :

- 116.1 Les copropriétaires, locataires et occupants sont personnellement responsables des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de tous les dommages résultant d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par leur fait, par le fait d'un locataire, d'un membre de leur famille, de

leur personnel ou des personnes se rendant chez eux ou à qui ils donnent accès à l'immeuble.

- 116.2 Les copropriétaires, locataires et occupants n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge aux fins d'entretien, d'entreposage d'équipement ou de machineries nécessaires à l'usage de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes. Ils n'ont pas accès aux chambres électriques et de mécanique ni au toit de l'immeuble.
- 116.5 Aucun copropriétaire, locataire 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. Cette autorisation n'est délivrée qu'exceptionnellement et pour une courte période. Les stationnements avec les bornes de recharge sont réservés aux véhicules électriques uniquement.
- 116.6 Il est interdit d'encombrer les entrées, les cours et les trottoirs, les voies d'accès, les voies de circulation et les espaces de stationnement et autres endroits communs, ni de laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.
- 116.7 Les déménagements se font suivant les directives données par le conseil d'administration du syndicat. De plus, il ne doit être introduit aucune matière dangereuse ou malodorante dans l'immeuble.
- 116.8 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.
- 116.9 Il est interdit de s'approprier ou d'occuper exclusivement tout espace commun général de quelque façon que ce soit.
- 116.10 Aucun véhicule moteur ni aucun vélo ou motocyclette ne peuvent circuler ailleurs que sur les voies d'accès et les aires de stationnement.
- 116.11 Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peuvent être stationnés sur une partie commune qui n'est pas spécifiquement et expressément destinée au stationnement de tel véhicule moteur ou motocyclette.
- 116.12 Les directives du conseil d'administration pour faciliter le déneigement extérieur doivent être suivies.
- 116.13 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.
- 116.14 Aucun satellite-coupole ou autre tour pour la communication ne peut être installé sur une partie commune.
- 116.15 Les copropriétaires sont responsables de disposer leur déchet dans les bacs qui sont autorisés par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield et doivent les disposer de manière à ne pas nuire à la libre circulation automobile à l'extérieur de l'immeuble et doivent suivre les directives du syndicat à cet effet.
- 116.16 La consommation et la culture de cannabis est prohibée dans les parties communes
- 1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 117. Le syndicat entretient les parties communes à usage restreint, sous réserve de l'obligation du copropriétaire d'entretenir ces parties qui peut résulter soit d'une stipulation des présentes à cet effet, d'une directive du conseil d'administration ou du gérant ou de l'usage. Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit d'usage exclusif dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'Acte constitutif de copropriété est responsable des dommages causés à ces parties, que ce soit par un manque d'entretien ou que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un occupant, de leurs invités, de leurs biens et de toute personne à qui ils donnent accès à l'immeuble ou qui se trouvent dans leur partie privative. Le syndicat est responsable d'effectuer toutes les réparations et le remplacement sous réserve de l'article 21.. La présente clause est stipulée sous réserve du devoir de conservation de l'immeuble et d'entretien et d'administration des parties communes du syndicat et de veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

ARTICLE 118. Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, l'utilisation des biens ci-après énumérés est faite aux conditions suivantes, à savoir :

- 118.1 Fenêtres, portes
 - 118.1.1 Les portes d'entrée des parties privatives et les portes de garage, les fenêtres et les persiennes, les garde-corps, les balustrades, les rampes, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble ne peuvent être modifiés sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat, bien que constituant une partie commune à usage restreint.
 - 118.1.2 Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent, ni aucun auvent ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres
 - 118.1.3 Chaque copropriétaire doit, à ses frais, maintenir les fenêtres dont il a l'usage exclusif dans un état de propreté acceptable.
- 118.2 Espaces de stationnement
 - 118.2.1 À moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule automobile autre qu'une automobile, une camionnette, une motocyclette ou un autre véhicule du même genre en bon état de fonctionnement ne doit être stationné dans un espace de stationnement prévu dans les parties communes; de même, aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau, motoneige ou autre objet, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte ne doivent être stationnés sur ces espaces réservés aux véhicules de plaisance.
 - 118.2.2 Le stationnement d'un véhicule n'est autorisé que dans la mesure où les dimensions le permettent et où il ne nuit pas aux droits des autres copropriétaires et du syndicat.
 - 118.2.3 Sauf en cas d'urgence, aucune réparation ni aucun ajustement à un véhicule ne sont permis dans les parties communes.
 - 118.2.4 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 119. Nathalie BRIENT est par les présentes nommé seul administrateur du syndicat et reste en fonction jusqu'à la première élection des administrateurs qui aura lieu à l'assemblée de transition. À compter de l'assemblée de transition, le conseil d'administration du syndicat est composé de un administrateur.

ARTICLE 120. À compter de l'assemblée de transition, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. L'acceptation peut aussi être tacite et, alors, elle s'induit des actes et même du silence de l'administrateur.

Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.

ARTICLE 121. Un administrateur peut être réélu.

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

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

Les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les personnes inaptes, les faillis non libérés, les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de la fonction et tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes sont inhabiles à être administrateurs.

ARTICLE 122. Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur. Lorsque la cause d'inhabilité cesse, il peut alors être de nouveau élu.

La rémunération des administrateurs, le cas échéant, est déterminée au budget du syndicat qui est adopté selon les règles usuelles.

ARTICLE 123. Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs restants comblent eux-mêmes par résolution cette vacance en nommant un administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires ou, à défaut d'administrateur restant, tout copropriétaire ou intéressé peut le faire.

ARTICLE 124. Dans le cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un mois à compter de cette vacance, le président de la dernière assemblée des copropriétaires doit convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou, à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, tout copropriétaire pourra convoquer une assemblée.

ARTICLE 125. Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires négligerait, omettrait ou refuserait de combler un poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et ces frais sont considérés

comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 126. L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, destituer pour faute avant terme les administrateurs ou l'un d'entre eux, notamment si cet administrateur est en défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes. Dans ce dernier cas, il devient inhabile à exercer cette fonction dès que ce défaut dure plus de trois mois.

ARTICLE 127. Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 128. Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat. Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou par le secrétaire du conseil d'administration au moyen d'un avis écrit mentionnant la date, l'heure et le lieu de la réunion. Un ordre du jour doit être joint à l'avis de convocation.

ARTICLE 129. L'avis de convocation peut être transmis par courrier ordinaire à l'adresse des administrateurs apparaissant dans les registres du Registraire des entreprises ou remis de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion. À moins d'une résolution du conseil d'administration à l'effet contraire, l'avis peut aussi être transmis par courriel à l'adresse que l'administrateur fournit par écrit au syndicat.

ARTICLE 130. Le conseil d'administration peut, par résolution, déterminer le lieu, la date et l'heure auxquels seront tenues les réunions régulières du conseil d'administration. Une copie de telle résolution doit être transmise à chacun des administrateurs sitôt après son adoption. Dans ce cas, aucun autre avis de convocation à ces réunions n'est requis.

ARTICLE 131. Les administrateurs peuvent, verbalement ou par écrit, renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai qui y est indiqué de même qu'à toute modification de cet avis. Cette renonciation peut être valablement donnée en tout temps, soit avant, pendant ou après la réunion. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit présent que pour contester la régularité de la convocation. La signature d'une résolution écrite tenant lieu de réunion équivaut aussi à une renonciation à l'avis de convocation et à la tenue d'une réunion.

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

ARTICLE 132. À moins que le conseil d'administration ne soit composé d'un administrateur unique, le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité des administrateurs en poste. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de la réunion. La réunion où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un administrateur le réclame ou si le président le décide.

ARTICLE 133. Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration.

ARTICLE 134. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents, chacun des administrateurs détenant une voix. Le président de la réunion n'a pas de vote prépondérant en cas d'égalité des voix.

ARTICLE 135. Outre les règles prévues par l'article 341 C.c.Q., si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

ARTICLE 136. Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur, de bonne foi.

ARTICLE 137. 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 138. 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.

ARTICLE 139. Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

2.1.2.3 FONCTIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 140. Les administrateurs peuvent déterminer entre eux leurs fonctions et notamment désigner un président, un vice-président et un secrétaire.

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 141. Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux rédigés en français par le secrétaire du conseil d'administration. Ils sont tenus et conservés dans les registres de la copropriété, conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 142. Le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion du conseil d'administration et toute résolution écrite qu'il adopte doivent être transmis aux copropriétaires et aux administrateurs dans les trente (30) jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

2.1.2.5 INTERVENTION DU TRIBUNAL RELATIVEMENT À UNE DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 143. Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 144. La première assemblée annuelle doit être tenue dans les six (6) mois de la publication de la présente déclaration de copropriété. Elle peut, comme toutes autres, être tenue par la signature de résolutions écrites. Par la suite, il est tenu une assemblée générale des copropriétaires, au moins une fois par année, laquelle doit être convoquée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 145. L'assemblée de transition doit être convoquée au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 146. Lors de cette assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat.

ARTICLE 147. L'assemblée des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

ARTICLE 148. Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration la convocation d'une assemblée au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

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

ARTICLE 149. L'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de droits de vote inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée. Cet avis peut être envoyé par courrier ordinaire, par courriel avec preuve de réception ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins quinze (15) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la copropriété comme prévu au CHAPITRE 8 de l'Acte constitutif de copropriété, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

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

ARTICLE 150. L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, des états et des documents suivants, à savoir :

- 150.1 Le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances.
- 150.2 Le budget prévisionnel.
- 150.3 Tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété détaillant ce projet de modification, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification.
- 150.4 Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.
- 150.5 Le projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

Rien n'empêche l'assemblée des copropriétaires de modifier, pendant qu'elle délibère et en suivant les règles de procédure appropriées, tout document qui est transmis avec l'avis de convocation aux fins d'approbation ou de consultation.

ARTICLE 151. Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient présents que pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 152. 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 153. Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour dans la mesure où cette question nécessite un vote de l'assemblée, à défaut de quoi la question pourra être soulevée au point « varia » ou « questions diverses » à l'assemblée sans avoir à être inscrite à l'ordre du jour. Les questions qui peuvent être ainsi portées à l'ordre du jour sont celles qui doivent faire l'objet d'un vote; autrement, elles sont soulevées sous au point « varia » ou « questions diverses » sans avoir à être inscrites à l'ordre du jour. Le copropriétaire qui désire faire ainsi inscrire une question à l'ordre du jour doit le faire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'il désire y faire inscrire. Les documents transmis au conseil d'administration doivent être suffisamment clairs, précis et complets pour permettre à ce dernier de faire la modification à l'ordre du jour et d'en aviser les copropriétaires conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de modifier l'ordre du jour de cette assemblée. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

ARTICLE 154. 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.

2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 155. L'assemblée générale des copropriétaires se tient en la ville de Salaberry-de-Valleyfield au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

ARTICLE 156. Les assemblées sont tenues selon les règles de procédure reconnues, sous réserve de toute disposition contraire au présent acte, à ses modifications ou à ses règlements et des dispositions impératives de la loi.

2.2.2.1 PRÉSENCES

ARTICLE 157. Une feuille de présence est préparée par les administrateurs ou le secrétaire du syndicat avant la tenue de l'assemblée générale. Elle contient les noms 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 signée par chaque copropriétaire ou par son mandataire.

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

ARTICLE 158. 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. Le copropriétaire qui se fait représenter pour une fraction ne peut assister à l'assemblée en sa qualité de copropriétaire de cette même fraction.

ARTICLE 159. 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 FONCTIONS À L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 160. L'assemblée générale élit, lors de l'assemblée annuelle, son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire. En cas d'absence de cette personne, l'assemblée élit un secrétaire. Le président préside l'assemblée. Le vice-président remplace le président, en cas d'absence ou d'incapacité. Ils sont élus jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et agissent à ce titre à toute assemblée extraordinaire tenue durant l'année, à moins de refus de leur part ou d'une décision de l'assemblée de procéder à une élection.

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

ARTICLE 161. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, ainsi qu'il est déterminé au CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété. Les indivisaires d'une fraction exercent ce droit dans la proportion de leur quote-part indivise. Toutefois, si tous les indivisaires d'une fraction ne sont pas présents à une assemblée des copropriétaires, ceux qui y assistent exercent, en proportion de leur quote-part indivise, les droits de vote de l'indivisaire absent, à moins que l'indivisaire absent n'ait donné un mandat écrit à une autre personne. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par la personne désignée à la fois par l'usufruitier et le nu-propiétaire.

ARTICLE 162. Les réductions de voix qui sont prévues au Code civil sont appliquées en assemblée.

ARTICLE 163. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est privé de son droit de vote, de son droit

d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être convoqué à l'assemblée. Il peut remédier à son défaut, en capital et intérêts, et retrouver l'exercice de son droit de vote et autres prérogatives. Le paiement fait par un tel copropriétaire dans les sept (7) jours précédant l'assemblée doit, pour permettre à celui-ci de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce, par virement électronique de fonds irrévocable ou par traite bancaire à l'ordre du syndicat. Si le syndicat s'est prévalu, préalablement à la convocation de l'assemblée, de son droit d'exiger le paiement complet des cotisations annuelles d'un tel copropriétaire (clause de déchéance du terme stipulée ci-après), ce paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-dessus, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.

ARTICLE 164. Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de l'assemblée.

ARTICLE 165. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans les trente (30) minutes qui suivent l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée ne peut être ouverte à défaut de quorum. L'assemblée qui n'a plus quorum ne peut valablement délibérer. Le président doit suspendre la séance s'il constate lui-même qu'il n'y a plus quorum ou à la demande d'un copropriétaire qui invoque le défaut de quorum après vérification. Dans ce cas, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Sauf si les circonstances le justifient, les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée en constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 C.c.Q. ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE 166. 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 167. Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

ARTICLE 168. Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée.

ARTICLE 169. 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 ou le scrutateur, qui comptabilise lui-même les voix, ou au moyen de bulletins de vote. 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 présents ainsi que des copropriétaires représentés par procurations.

ARTICLE 170. Le président de l'assemblée des copropriétaires peut, à tout moment avant ou pendant une assemblée des copropriétaires, nommer une ou plusieurs personnes qui agissent à titre de scrutateur. En l'absence d'une telle nomination, le secrétaire de l'assemblée agit à titre de scrutateur et assiste le président.

2.2.2.4 LE PROCÈS-VERBAL

ARTICLE 171. Le procès-verbal est rédigé en français par le secrétaire de l'assemblée. Il est ensuite signé par le secrétaire et, de préférence, aussi par le président de l'assemblée. Il est déposé aux registres de la copropriété.

ARTICLE 172. Le procès-verbal de toute assemblée doit être transmis aux copropriétaires et aux administrateurs dans les trente (30) jours suivant une assemblée. Il en est de même de toute modification au Règlement de l'immeuble.

ARTICLE 173. Le procès-verbal indique notamment le nom du syndicat, le lieu, la date et l'heure où l'assemblée est tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents et représentés. Il est rédigé suivant l'ordre du jour en faisant un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. Il mentionne le nom de celui qui fait une proposition. Chaque proposition apparaît au procès-verbal ainsi que le résultat du vote. Il est interdit de se référer à une annexe pour le contenu d'une résolution. Elle doit obligatoirement être relatée intégralement au procès-verbal.

ARTICLE 174. La feuille de présence est déposée au registre du syndicat avec le procès-verbal.

2.2.2.5 INTERVENTION DU TRIBUNAL RELATIVEMENT À UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 175. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'assemblée. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

2.2.2.6 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 176. Quand un acte contient une stipulation cédant 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 :

- 176.1 Le syndicat reçoit et inscrit aux registres de la copropriété toute cession de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration.
- 176.2 À compter de la réception de cet avis de cession, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur du droit de vote et reconnaît son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis ou procès-verbal.
- 176.3 Un avis écrit est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote.
- 176.4 Dans tous les cas où un copropriétaire a cédé ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat la cession 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 177. Le syndicat est tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété, à leur demande, des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires. Le défaut de le faire ainsi que l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce sujet 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 178. Les charges communes 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. L'hypothèque légale n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais du copropriétaire visé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale publiée dans le respect de la loi 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 est faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

3.1 DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

ARTICLE 179. Les charges communes comprennent toutes les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant.

Plus particulièrement, les charges communes comprennent les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris le chauffage et le déneigement de ces parties, le cas échéant, 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 de toutes les parties communes. Les charges communes comprennent aussi les primes et franchises d'assurance, le cas échéant, lorsque celles-ci sont payables par le syndicat et ne peuvent être récupérées d'un copropriétaire ou d'un tiers. Elles comprennent aussi les charges liées au fonctionnement du syndicat.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

ARTICLE 180. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes comme établi au budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 181. L'exercice financier de la copropriété est fixé de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, il couvre la période du 1^{er} (premier) janvier d'une année au 31 (trente-et-un) décembre de la même année.

ARTICLE 182. Le budget annuel préparé par le conseil d'administration du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de tout exercice financier doit prévoir un état détaillé des dettes et des créances, des recettes et débours et le

montant total des charges communes prévues avec l'indication de la contribution afférente à chaque fraction.

ARTICLE 183. Le budget doit comporter des postes principaux, soit « opérations courantes » et « fonds de prévoyance ». Il doit comporter un poste « fonds d'auto-assurance » si la loi l'exige. Il peut aussi comporter d'autres postes, dont notamment un fonds d'imprévu.

183.1 Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation, d'assurance, d'entretien et de réparations courantes de l'immeuble et les frais de fonctionnement du syndicat.

183.2 Le fonds de prévoyance est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Il est affecté à ces réparations et remplacements. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct.

183.3. Le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, est établi suivant les dispositions de la loi et des règlements applicables, le cas échéant, en fonction des franchises d'assurance payables en vertu du contrat d'assurance du syndicat et d'une réserve pour le paiement de certains frais de réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable lorsque le fonds de prévoyance ou l'indemnité d'assurance ne peut y pourvoir. Il est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances du syndicat et à ces réparations. Les sommes versées au fonds d'auto assurance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct.

183.4 Le fonds d'imprévu est employé de temps à autre pour des besoins du syndicat que le conseil d'administration pourrait désigner.

183.5 Comme toutes les autres sommes détenues par le syndicat, le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, sont la propriété du syndicat. Le fonds de prévoyance doit être en partie liquide et disponible à court terme et son capital doit être garanti.

ARTICLE 184. Lorsque le budget est adopté, le conseil d'administration en transmet sans délai une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle qui doit être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 185. Les copropriétaires ont le privilège, sauf mention contraire ci-dessous, de payer les charges communes annuelles sur une base mensuelle en remettant au syndicat une série de douze (12) chèques postdatés en date du premier jour de chaque mois ou toute autre autorisation de paiement acceptée par le conseil d'administration et couvrant le montant total de cette contribution. Tout défaut de paiement à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la contribution ou de la dette.

ARTICLE 186. En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la contribution mensuelle établie dans le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 187. Si un copropriétaire est en défaut pendant plus de vingt et un (21) jours d'effectuer à échéance un versement périodique en paiement de sa contribution, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit de retirer au copropriétaire concerné le privilège d'étaler ses paiements sur douze (12) mois et de lui imposer la perte du bénéfice du terme, et ce, en plus du droit du syndicat de percevoir toute indemnité prévue aux présentes. 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 contribution annuelle et que tout solde alors impayé sur sa contribution annuelle est dû avec intérêt comme stipulé ci-dessous.

ARTICLE 188. Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de un et demi pour cent (1,5%) par mois, soit dix-huit pour cent (18%) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :

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

ARTICLE 189. Lors de l'adoption d'une contribution spéciale ou lors de l'augmentation du budget annuel conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété, le conseil d'administration fait parvenir, le cas échéant, un avis d'augmentation des charges communes ou un avis de contribution spéciale à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la contribution mensuelle révisée ou la contribution spéciale aux échéances fixées.

ARTICLE 190. 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 quel copropriétaire indivis. Les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

CHAPITRE 4 : MODALITÉS DE CONSULTATION DU REGISTRE DU SYNDICAT

ARTICLE 191. La consultation du registre et des documents dont la loi exige qu'ils soient tenus à la disposition des copropriétaires se fait dans le respect des dispositions du *Code civil du Québec* sur le respect de la vie privée.

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

Lorsque les circonstances le permettent, le conseil d'administration peut autoriser

une consultation numérique.

ARTICLE 192. La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :

- a) Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant.
- b) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter.
- c) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration.
- d) Les frais de consultation doivent être raisonnables. Ils sont fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes et dans le respect de la loi, particulièrement les dispositions du Code civil sur le respect de la réputation et de la vie privée.
- e) Les copies ou les extraits peuvent être transmis de manière électronique à moins que le demandeur n'exige une copie papier.
- f) Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire.
- g) Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.
- h) La personne qui consulte un document ne peut le copier, le photographier, l'annoter ou le modifier.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION ET LE PRÊT À USAGE DES FRACTIONS

ARTICLE 193. Conformément à la loi, l'ensemble du présent Règlement de l'immeuble ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire de ce règlement ou d'une modification leur est remis.

ARTICLE 194. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aussi à tous les tiers occupant une fraction en vertu d'un prêt à usage ou à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 195. Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement commerciale et industrielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout comme établi à l'Acte constitutif de copropriété. Ils doivent respecter le présent Règlement de l'immeuble.

ARTICLE 196. Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

ARTICLE 197. Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des

copropriétaires, et d'en fournir la preuve au copropriétaire-locateur ainsi qu'au syndicat sur demande.

ARTICLE 198. Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà de la période maximale indiquée à la note d'information.

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

CHAPITRE 1 : DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 199. Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir :

Les lots numéros SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-QUATRE (6 370 554), SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-CINQ (6 370 555), SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-SIX (6 370 556), SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-SEPT (6 370 557) et SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-HUIT (6 370 558) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois.

1.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 200. Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

Le lot numéro SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE-TROIS (6 370 553) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois

Adresse : 5419 Pierre-Dansereau, Salaberry-de-Valleyfield, Québec, J6S 0M1

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

ARTICLE 201. Les droits suivants grèvent l'immeuble ou existent en sa faveur :

Une servitude en faveur de Hydro Québec et Bell Canada suivant acte publié sous le numéro 24 505 449 et une servitude de non accès à l'autoroute 30 suivant acte publié sous le numéro 145478 et 219898

DONT ACTE à Vaudreuil-Dorion, sous le numéro QUARANTE-DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE (42960

des minutes du notaire soussigné.

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

GESTION 2E GÉNÉRATION G.L. INC.

Par: Nathalie BRIENT

Me Claude CHAMBERLAND, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude

Me Claude CHAMBERLAND , notaire