

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-  
QUATORZE,  
Le VINGT-NEUF NOVEMBRE,  
DEVANT Me JOHANNE CLOUTIER, notaire à  
Outremont, Province de Québec.

**COMPARAIT :**

**IMMEUBLES CHATELBOURG LTÉE**, corporation constituée en vertu de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, ayant son siège social au 2550, boulevard Daniel Johnson, bureau 701, à Laval, Province de Québec, H7T 2L1, agissant et représentée par Lucien DROUIN, son Représentant sans aucune autre qualité particulière, dûment autorisé aux fins des présent-s en vertu d'une résolution de son conseil d'administration, adoptée à une assemblée tenue le huit (8) septembre mil neuf cent quatre-vingt- quatorze (1994) et dont copie de ladite résolution demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée par ledit re- présentant en présence du notaire.

Ci-après appelée : **LE DÉCLARANT**

**PRÉAMBULE**

1. DÉCLARATIONS

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

1° Qu'aux termes des actes suivant, il est l'unique propriétaire d'un immeuble autrefois connu et désigné comme suit, savoir:

- un acte de vente par Centre de L'Auto Germanique Inc., reçu par Me Johanne Cloutier, notaire, le quatre (4) mars mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994), lequel a été publié par extrait au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 4682991.
- un acte de correction par Centre de L'Auto Germanique Inc. et al, reçu par Me Johanne Cloutier, notaire, le trente-et-un (31) mars mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994), lequel a été publié par extrait au bureau de la publicité des droits susdit, sous le numéro 4688950.

## DÉSIGNATION

Un emplacement ayant front sur la rue Alexandre-de-Sève, en la Ville de Montréal, connu et désigné comme étant le lot originaire numéro MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX (Lot 1752) au cadastre officiel de la Cité de Montréal, Quartier Sainte-Marie, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus érigée portant les numéros 1923, 1925 et 1927, rue Alexandre-de-Sève, à Montréal, Province de Québec, H2L 2W2.

Tel que le tout se trouve présentement.

2° Que cette propriété est un terrain ayant une superficie approximative de 2485,0 mètres carrés, situé en la Ville de Montréal, avec façade sur Alexandre-de-Sève, portant les numéros domiciliaires 1923, 1925 et 1927, sur lequel est érigé un édifice de trois (3) étages en plus d'un (1) niveau sous-terrain ;

3° Que ledit immeuble a fait l'objet d'une subdivision, pour les fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Raymond Paradis, arpenteur-géomètre, sous le numéro 6590 de ses minutes, dossier numéro 2852, lequel plan a dûment été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le six (6) juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994) pour former les lots de subdivision décrits... ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.

4° Que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tous droits réels, sauf et excepté les hypothèques ci-après mentionnées à la section 9.3 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ et les autres droits réels ci-après mentionnés à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.

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

6° Qu'aucune vue, surplomb, empiètement (provenant d'un revêtement, d'un accessoire ou d'une pièce d'équipement quelconque), égouttement d'une partie privative sur une autre partie privative ou sur une partie commune de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne sont considérés illégaux et s'il en est, une servitude perpétuelle est créée par destination du propriétaire pour permettre le maintien de telle vue, ainsi que pour permettre tout surplomb, empiètement et égouttement.

## 2. DÉFINITIONS

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

**Fractions :** Comprend une partie privative (incluant à titre accessoire certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint) et une quote-part des parties communes;

**Balcon :** Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative;

**Famille du copropriétaire :**

Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit sans égard au sexe ou à l'état civil des personnes constituant la famille du copropriétaire;

**Immeuble :** Immeuble ci-haut mentionné à l'article 1 comprenant le terrain et la construction;

**Patio :** Espace de terrain tenant lieu de balcon au bénéfice des parties privatives situées au rez-de-chausée ;

**Syndicat :** Collectivité des copropriétaires constituant une personne morale.

## PREMIÈRE PARTIE: ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 5.** Conformément à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ci-après, le présent immeuble est composé de quatre-vingt-trois (83) parties privatives d'habitation. Il comprend vingt (20) espaces de stationnement intérieures et (13) espaces de rangement au sous-sol (locker).

### **2.1 PARTIES PRIVATIVES**

**ARTICLE 6.** Les parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment:

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

2° le droit. conféré au copropriétaire de certaines parties privatives données, à la jouissance exclusive d'un stationnement et d'une case de rangement tel qu'attribué conformément à l'article 1.3 ci-après.

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

**ARTICLE 8.** Chacune des parties privatives d'habitation est décrite ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS est bornée comme suit:

La limite inférieure, la limite supérieure et les bornes de chaque partie privative d'habitation sont telles que montrées et indiquées sur les plans préparés par l'arpenteur-géomètre et déposés au cadastre officiel et sur le certificat de localisation préparé par Raymond Paradis, arpenteur-géomètre, en date du onze (11) juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994) suivi d'un avenant en date du vingt-neuf (29) septembre mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994), respectivement sous les numéros 6590 et 6686 de ses minutes (dossier numéro 2852).

**ARTICLE 9.** Chacune des parties privatives de stationnement est décrite ci-après l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS est bornée comme suit:

La limite inférieure, la limite supérieure et les bornes de chaque partie privative de stationnement sont telles que montrées et indiquées sur les plans préparés par l'arpenteur-géomètre et déposés au cadastre officiel et sur le certificat de localisation préparé par Raymond Paradis, arpenteur-géomètre, en date du onze (11) juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994) suivi d'un avenant en date du vingt-neuf (29) septembre mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994), respectivement sous les numéros 6590 et 6686 de ses minutes (dossier numéro 2852).

**ARTICLE 9.1** Chacune des parties privatives de rangement est décrite ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS est bornée comme suit:

La limite inférieure, la limite supérieure et les bornes de chaque partie privative de rangement sont telles que montrées et indiquées sur les plans préparés par l'arpenteur-géomètre et déposés au cadastre officiel et sur le certificat de localisation préparé par Raymond Paradis, arpenteur-géomètre, en date du onze (11) juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994) suivi d'un avenant en date du vingt-neuf (29) septembre mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994), respectivement sous les numéros 6590 et 6686 de ses minutes (dossier numéro 2852).



## 2.2 PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 10.** Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui procède et de ce qui suit, sont parties communes :

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

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

3° s'il y a lieu, certains espaces de stationnement extérieur ;

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

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

**ARTICLE 11.** Sont accessoires aux parties communes:

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

2° le droit de construire et d'aménager des équipements ou bâtiments nouveaux sur toute partie commune ;

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

4° le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**ARTICLE 12.** 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 privatives, d'une aliénation ni d'une action en partage

## 2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

### 2.3.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION

**ARTICLE 13.** Ces parties communes, sont de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives, mais doivent par leur nature être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement et comprennent :

- 1° les portes et fenêtres extérieurs incorporées aux gros murs ;
- 2° les portes d'entrée de chacune des parties privatives ;
- 3° les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives ;
- 4° certains espaces de stationnement extérieur dont le nombre approximatif est de quatorze (14).

## 2.3.2 ATTRIBUTION

**ARTICLE 14.** Certains des copropriétaires d'une partie privative ont droit à la jouissance exclusive d'un espace de stationnement extérieur à un endroit à être déterminé par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions.

Toutes attributions et toutes cessions doivent être notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrites au registre de la copropriété.

Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien desdits espaces de stationnement déterminées ci-après dans le RÉGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

## 2.4 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT

**ARTICLE 15.** Le patrimoine du syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété comprend notamment:

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

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

3° le fonds de prévoyance ;

4° le registre de la copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, l'attribution des espaces de stationnements et des cases de rangement conformément à l'article 13 ci-haut, ainsi que toutes modifications à ces égard, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter à l'assemblée, soit par les créanciers, en indiquant les nom et adresse des mandataires ; les suspensions et les réductions des droits de vote, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et modifications du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, les règlements adoptés par le syndicat, le registre comprend également le plan et, s'il y a lieu, la description des espaces de stationnement et des cases de rangement et les états financiers du syndicat;

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

6° tout immeuble acquis par le syndicat à moins de disposition contraire du titre d'acquisition.

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

## 3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

**ARTICLE 16.** L'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle, et accessoirement, à des fins de stationnement et de rangement.

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

## 3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES – APPARTEMENTS

**ARTICLE 17.** Les parties privatives-appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exercice d'un commerce ou q'une profession, même libérale.

## 3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES – STATIONNEMENTS INTÉRIEURS

**ARTICLE 18.** Les parties privatives-stationnements intérieurs sont destinées exclusivement à des fins de stationnement de véhicules automobiles.

## 3.3 DESTINATIONS DES PARTIES PRIVATIVES – ESPACES DE RANGEMENT (LOCKERS)

**ARTICLE 19.** Les parties privatives-espace de rangement au sous-sol (lockers) sont destinés exclusivement à des fins de rangement.

### 3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 19.** Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation résidentielle. Chacune des parties communes est, utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

### 3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

**ARTICLE 20.** Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus au CHAPITRE 2, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire et de sa famille dans le cadre d'une utilisation résidentielle. S'il y a lieu, les parties communes à usage restreint de stationnement extérieur sont destinés exclusivement à des fins de stationnement de véhicules automobiles.

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

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

### 4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

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

**ARTICLE 21.** La valeur relative de chaque fraction de a copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions, et de la situation de la partie privative de chaque fraction. En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

#### 4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

**ARTICLE 22.** La valeur relative de chaque fraction (dont la description se retrouve ci-après à L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS) est déterminée au tableau reproduit ci-après.



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

### 4.2.1 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

**ARTICLE 23.** La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau récapitulatif ci-après.

La proportion des contributions pour chaque fraction est établie aux termes du tableau récapitulatif ci-après.

Les dépenses communes dont la définition générale apparaît à l'article 137, seront réparties ainsi qu'il suit:

**Catégorie A:** Certaines seront supportées par tous les copropriétaires indistinctement;

**Catégorie B:** Certaines seront supportées seulement par les copropriétaires des parties privatives à usage de stationnement intérieur.

**Catégorie C:** Certaines seront supportées seulement par les copropriétaires des parties privatives à usage de rangement.

**Catégorie D:** Certaines seront supportées seulement les copropriétaires ayant l'usage des parties communes de stationnement extérieur, lesquelles parties communes sont réservées à l'usage restreint de ces derniers.

Le déclarant établit que la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes et la proportion dans laquelle chaque copropriétaire contribuera aux dépenses communes, dans le cas de dépenses devant être supportées par tous les copropriétaires indistinctement, soit celles de catégorie A, est déterminée par le rapport de la valeur relative

de chaque partie privative sur l'ensemble des valeurs relatives des parties privatives. Ce rapport est établi et apparaît pour chacune des parties exclusives au tableau récapitulatif.

Les dépenses qui seront supportées par tous les copropriétaires indistinctement (catégorie A) sont les dépenses résultant de la copropriété, de l'opération, de la conservation et de l'administration de l'immeuble et réalisées au bénéfice de tous es copropriétaires indistinctement tel que, et sans limiter la généralité de ce qui précède: les réparations aux fondations de la bâtisse, les dépenses d'entretien, de conservation et de réparation du terrain et de la structure, du gros-oeuvre, de la toiture, des murs extérieurs de la bâtisse, du coût des primes des couvertures d'assurance prises par les administrateurs, des frais du fiduciaire pour fins d'assurance, les dépenses générales d'administration.

Les dépenses qui seront supportées seulement par les copropriétaires des parties privatives à usage de stationnement intérieur, soit celles de catégorie B, sont celles réalisées au bénéfice et en raison de l'usage exclusif de ces copropriétaires tel que, et sans limiter la généralité de ce qui précède: les dépenses encourues pour la conservation de la section de stationnement de l'immeuble non déjà couvertes aux paragraphes précédents.

Les dépenses seront supportées par les copropriétaires des parties privatives à usage de stationnement intérieur (catégorie B) en proportion du rapport de la valeur relative de chacune de ces parties privatives sur le total de la valeur relative de toutes les parties privatives à usage de stationnement intérieur.

Les dépenses qui seront supportées seulement par les copropriétaires des parties privatives à usage de rangement (lockers), soit celles de catégorie C, sont celles réalisées au bénéfice et en raison de l'usage exclusif de ces

copropriétaires tel que, et sans limiter la généralité de ce qui précède: les dépenses encourues pour la conservation des parties communes de la section de espaces de rangement de l'immeuble non déjà couvertes aux paragraphes précédents, la rémunération ,du concierge de cette section. Ces dépenses seront supportées par les copropriétaires des parties privatives à usage de rangement (catégorie C) en proportion du rapport de la valeur relative de chacune de ces parties privatives sur le total de la valeur relative de toutes les parties privatives à usage de rangement.

Les dépenses qui seront supportées seulement par les copropriétaires ayant l'usage restreint des parties communes de stationnement extérieur, soit celles de catégorie D, sont celles réalisées au bénéfice et en raison de l'usage exclusif de ces copropriétaires tel que, et sans limiter la généralité de ce qui précède: les dépenses encourues pour la conservation de la section de stationnement extérieur de l'immeuble non déjà couvertes aux paragraphes précédents. Ces dépenses seront supportées par les copropriétaires ayant l'usage restreint des parties communes de stationnement extérieur (catégorie D) en proportion du rapport de la valeur relative de chacune de ces parties privatives sur le total de la valeur relative de toutes les parties privatives à usage de stationnement extérieur.

Les administrateurs établiront, le plus rapidement possible, un système comptable destiné à qualifier aux fins de répartir les charges communes. Tout conflit résultant de la qualification pourra être soumis à arbitrage, tel que stipulé au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

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

**ARTICLE 24.** Malgré ce qui précède, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint.

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

**ARTICLE 25.** À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droit conformément aux dispositions du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

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

**ARTICLE 26.** La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties commune est égale à la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau ci-après.

#### 4.5 TABLEAU

**ARTICLE 27.** Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes (sauf stipulation contraire), le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes, à savoir :

Fraction	Lot	Concordance Appartement/ stationnement/ rangement	Valeur relative et quote- part en millième	Vote
1	1752-2	Stat. Sous-sol (# 20)	1.6	1.6
2	1752-3	Stat. Sous-sol (# 19)	1.6	1.6
3	1752-4	Stat. Sous-sol (# 18)	1.6	1.6
4	1752-5	Stat. Sous-sol (# 17)	1.6	1.6
5	1752-6	Stat. Sous-sol (# 16)	1.6	1.6
6	1752-7	Stat. Sous-sol (# 15)	1.6	1.6
7	1752-8	Stat. Sous-sol (# 14)	1.6	1.6
8	1752-9	Stat. Sous-sol (# 13)	1.6	1.6
9	1752-10	Stat. Sous-sol (# 12)	1.6	1.6
10	1752-11	Stat. Sous-sol (# 11)	1.6	1.6
11	1752-12	Stat. Sous-sol (# 10)	1.6	1.6
12	1752-13	Stat. Sous-sol (# 9)	1.6	1.6
13	1752-14	Stat. Sous-sol (# 8)	1.6	1.6
14	1752-15	Stat. Sous-sol (# 7)	1.6	1.6
15	1752-16	Stat. Sous-sol (# 6)	1.6	1.6
16	1752-17	Stat. Sous-sol (# 5)	1.6	1.6

17	1752-18	Stat. Sous-sol (# 4)	1.6	1.6
18	1752-19	Stat. Sous-sol (# 3)	1.6	1.6
19	1752-20	Stat. Sous-sol (# 2)	1.6	1.6
20	1752-21	Stat. Sous-sol (# 1)	1.6	1.6
<u>1925, Alexandre-de-Sève</u>				
21	1752-22	App. # 010 (sous-sol)	13.92	13.92
22	1752-23	App. # 009 (sous-sol)	9.52	9.52
23	1752-24	App. # 008 (sous-sol)	9.52	9.52
24	1752-25	App. # 007 (sous-sol)	10.02	10.02
25	1752-26	Esp. rangement (# 7)	0.1	0.1
26	1752-27	Esp. rangement (# 8)	0.1	0.1
27	1752-28	Esp. rangement (# 9)	0.1	0.1
28	1752-29	Esp. rangement (# 10)	0.1	0.1
29	1752-30	Esp. rangement (# 11)	0.1	0.1
30	1752-31	Esp. rangement (# 12)	0.1	0.1
31	1752-32	Esp. rangement (# 13)	0.1	0.1

32	1752-33	Esp. rangement (# 6)	0.1	0.1
33	1752-34	Esp. rangement (# 5)	0.1	0.1
34	1752-35	Esp. rangement (# 4)	0.1	0.1
35	1752-36	Esp. rangement (# 3)	0.1	0.1
36	1752-37	Esp. rangement (# 2)	0.1	0.1
37	1752-38	Esp. rangement (# 1)	0.1	0.1

1925, Alexandre-de-Sève

38	1752-39	App. # 004 (sous-sol)	10.02	10.02
39	1752-40	App. # 003 (sous-sol)	9.62	9.62
40	1752-41	App. # 002 (sous-sol)	9.22	9.22
41	1752-42	App. # 001 (sous-sol)	14.02	14.02

1927, Alexandre-de-Sève

42	1752-43	App. # 119 (1 <sup>e</sup> étage)	9.52	9.52
43	1752-44	App. # 118 (1 <sup>e</sup> étage)	7.22	7.22
44	1752-45	App. # 117 (1 <sup>e</sup> étage)	11.12	11.12
45	1752-46	App. # 116 (1 <sup>e</sup> étage)	8.62	8.62

1925, Alexandre-de-Sève

46	1752-47	App. # 115 (1 <sup>e</sup> étage)	11.12	11.12
47	1752-48	App. # 114 (1 <sup>e</sup> étage)	12.12	12.12
48	1752-49	App. # 113 (1 <sup>e</sup> étage)	9.42	9.42
49	1752-50	App. # 112 (1 <sup>e</sup> étage)	10.82	10.82
50	1752-51	App. # 111 (1 <sup>e</sup> étage)	12.12	12.12

1923, Alexandre-de-Sève

51	1752-52	App. # 110 (1 <sup>e</sup> étage)	9.42	9.42
52	1752-53	App. # 109 (1 <sup>e</sup> étage)	12.22	12.22
53	1752-54	App. # 108 (1 <sup>e</sup> étage)	8.02	8.02
54	1752-55	App. # 107 (1 <sup>e</sup> étage)	10.52	10.52
55	1752-56	App. # 106 (1 <sup>e</sup> étage)	11.82	11.82
56	1752-57	App. # 105 (1 <sup>e</sup> étage)	10.82	10.82
57	1752-58	App. # 104 (1 <sup>e</sup> étage)	8.92	8.92
58	1752-59	App. # 103 (1 <sup>e</sup> étage)	8.92	8.92



1925, Alexandre-de-Sève

59	1752-60	App. # 102 (1 <sup>e</sup> étage)	12.22	12.22
60	1752-61	App. # 101 (1 <sup>e</sup> étage)	12.22	12.22
61	1752-62	App. # 125 (1 <sup>e</sup> étage)	12.12	12.12
62	1752-63	App. # 124 (1 <sup>e</sup> étage)	12.12	12.12

1927, Alexandre-de-Sève

63	1752-64	App. # 123 (1 <sup>e</sup> étage)	8.92	8.92
64	1752-65	App. # 122 (1 <sup>e</sup> étage)	8.92	8.92
65	1752-66	App. # 121 (1 <sup>e</sup> étage)	10.62	10.62
66	1752-67	App. # 120 (1 <sup>e</sup> étage)	12.12	12.12
67	1752-68	App. # 219 (2 <sup>e</sup> étage)	10.72	10.72
68	1752-69	App. # 218 (2 <sup>e</sup> étage)	9.32	9.32
69	1752-70	App. # 217 (2 <sup>e</sup> étage)	12.32	12.32
70	1752-71	App. # 216 (2 <sup>e</sup> étage)	9.52	9.52

1925, Alexandre-de-Sève

71	1752-72	App. # 215 (2 <sup>e</sup> étage)	12.32	12.32
72	1752-73	App. # 214 (2 <sup>e</sup> étage)	14.02	14.02
73	1752-74	App. # 213 (2 <sup>e</sup> étage)	10.72	10.72
74	1752-75	App. # 212 (2 <sup>e</sup> étage)	12.32	12.32
75	1752-76	App. # 211 (2 <sup>e</sup> étage)	14.02	14.02

1923, Alexandre-de-Sève

76	1752-77	App. # 210 (2 <sup>e</sup> étage)	10.72	10.72
77	1752-78	App. # 209 (2 <sup>e</sup> étage)	14.02	14.02
78	1752-79	App. # 208 (2 <sup>e</sup> étage)	10.52	10.52
79	1752-80	App. # 207 (2 <sup>e</sup> étage)	12.12	12.12
80	1752-81	App. # 206 (2 <sup>e</sup> étage)	12.72	12.72
81	1752-82	App. # 205 (2 <sup>e</sup> étage)	14.22	14.22
82	1752-83	App. # 204 (2 <sup>e</sup> étage)	10.52	10.52
83	1752-84	App. # 203 (2 <sup>e</sup> étage)	10.52	10.52

1925, Alexandre-de-Sève

84	1752-85	App. # 202 (2 <sup>e</sup> étage)	14.42	14.42
85	1752-86	App. # 201 (2 <sup>e</sup> étage)	12.82	12.82
86	1752-87	App. # 225 (2 <sup>e</sup> étage)	12.83	12.83
87	1752-88	App. # 224 (2 <sup>e</sup> étage)	14.42	14.42

1927, Alexandre-de-Sève

88	1752-89	App. # 223 (2 <sup>e</sup> étage)	10.52	10.52
89	1752-90	App. # 222 (2 <sup>e</sup> étage)	10.52	10.52
90	1752-91	App. # 221 (2 <sup>e</sup> étage)	14.22	14.22
91	1752-92	App. # 220 (2 <sup>e</sup> étage)	12.72	12.72
92	1752-93	App. # 319 (3 <sup>e</sup> étage)	11.22	11.22
93	1752-94	App. # 318 (2 <sup>e</sup> étage)	9.92	9.92
94	1752-95	App. # 317 (3 <sup>e</sup> étage)	12.83	12.83
95	1752-96	App. # 316 (3 <sup>e</sup> étage)	9.92	9.92

1925, Alexandre-de-Sève

96	1752-97	App. # 315 (3 <sup>e</sup> étage)	12.83	12.83
97	1752-98	App. # 314 (3 <sup>e</sup> étage)	14.52	14.52
98	1752-99	App. # 313 (3 <sup>e</sup> étage)	11.22	11.22
99	1752-100	App. # 312 (3 <sup>e</sup> étage)	12.83	12.83
100	1752-101	App. # 311 (3 <sup>e</sup> étage)	14.52	14.52

1927, Alexandre-de-Sève

101	1752-102	App. # 310 (3 <sup>e</sup> étage)	11.22	11.22
102	1752-103	App. # 309 (3 <sup>e</sup> étage)	14.52	14.52
103	1752-104	App. # 308 (3 <sup>e</sup> étage)	10.92	10.92
104	1752-105	App. # 307 (3 <sup>e</sup> étage)	12.62	12.62
105	1752-106	App. # 306 (3 <sup>e</sup> étage)	13.32	13.32
106	1752-107	App. # 305 (3 <sup>e</sup> étage)	14.72	14.72
107	1752-108	App. # 304 (3 <sup>e</sup> étage)	10.92	10.92
108	1752-109	App. # 303 (3 <sup>e</sup> étage)	10.92	10.92

<u>1925, Alexandre-de-Sève</u>				
109	1752-110	App. # 302 (3 <sup>e</sup> étage)	15.02	15.02
110	1752-111	App. # 301 (3 étage)	13.42	13.42
111	1752-112	App. # 325 (3 <sup>e</sup> étage)	13.42	13.42
112	1752-113	App. # 324 (3 <sup>e</sup> étage)	12.62	12.62
105	1752-106	App. # 306 (3 étage)	15.02	15.02
<u>1927, Alexandre-de-Sève</u>				
113	1752-114	App. # 323 (3 <sup>e</sup> étage)	10.92	10.92
114	1752-115	App. # 322 (3 étage)	10.92	10.92
115	1752-116	App. # 321 (3 <sup>e</sup> étage)	14.72	14.72
116	1752-117	App. # 320 (3 <sup>e</sup> étage)	13.32	13.32
			-----	-----
Total:			1000	1000

TABLEAU RÉCAPITULATIF (Dépenses exprimées en millièmes)

FRACTION CONCORDANCE			DÉPENSES DE CATÉGORIE			
			A	B	C	D
1	Stat. Sous-sol	#20	1.6	50		
2	Stat. Sous-sol	#19	1.6	50		
3	Stat. Sous-sol	#18	1.6	50		
4	Stat. Sous-sol	#17	1.6	50		
5	Stat. Sous-sol	#16	1.6	50		
6	Stat. Sous-sol	#15	1.6	50		
7	Stat. Sous-sol	#14	1.6	50		
8	Stat. Sous-sol	#13	1.6	50		
9	Stat. Sous-sol	#12	1.6	50		
10	Stat. Sous-sol	#11	1.6	50		
11	Stat. Sous-sol	#10	1.6	50		
12	Stat. Sous-sol	#9	1.6	50		
13	Stat. Sous-sol	#8	1.6	50		
14	Stat. Sous-sol	#7	1.6	50		
15	Stat. Sous-sol	#6	1.6	50		
16	Stat. Sous-sol	#5	1.6	50		
17	Stat. Sous-sol	#4	1.6	50		
18	Stat. Sous-sol	#3	1.6	50		
19	Stat. Sous-sol	#2	1.6	50		
20	Stat. Sous-sol	#1	1.6	50		
21	Appartement (sous-sol)	#010	13.92			
22	Appartement (sous-sol)	#009	9.52			
23	Appartement (sous-sol)	#008	9.52			
24	Appartement (sous-sol)	#007	10.02			
25	Rangement	#7	0.1			76
26	Rangement	#8	0.1			76
27	Rangement	#9	0.1			76
28	Rangement	#10	0.1			76
29	Rangement	#11	0.1			76
30	Rangement	#12	0.1			76
31	Rangement	#13	0.1			76
32	Rangement	#6	0.1			88
33	Rangement	#5	0.1			76
34	Rangement	#4	0.1			76
35	Rangement	#3	0.1			76
36	Rangement	#2	0.1			76
37	Rangement	#1	0.1			76
38	Appartement (sous-sol)	#004	10.02			
39	Appartement (sous-sol)	#003	9.62			
40	Appartement (sous-sol)	#002	9.22			

FRACTION CONCORDANCE			DÉPENSES DE CATÉGORIE			
			A	B	C	D
41	Appartement (sous-sol)	#001	14.02			
42	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#119	9.52			
43	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#119	7.22			
44	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#117	11.12			
45	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#116	8.62			
46	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#115	11.12			
47	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#114	12.12			
48	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#113	9.42			
49	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#112	10.82			
50	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#111	12.12			
51	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#110	9.42			
52	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#109	12.22			
53	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#108	8.02			
54	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#107	10.52			
55	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#106	11.82			
56	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#105	10.82			
57	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#104	8.92			
58	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#103	8.92			
59	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#102	12.22			
60	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#101	12.22			
61	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#125	12.12			
62	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#124	12.12			
63	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#123	8.92			
64	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#122	8.92			
65	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#121	10.62			
66	Appartement (1 <sup>e</sup> étage)	#120	12.12			

FRACTION CONCORDANCE			DÉPENSES DE CATÉGORIE			
			A	B	C	D
67	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#219	10.72			
68	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#218	9.32			
69	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#217	12.32			
70	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#216	9.52			
71	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#215	12.32			
72	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#214	14.02			
73	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#213	10.72			
74	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#212	12.32			
75	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#211	14.02			
76	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#210	10.72			
77	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#209	14.02			
78	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#208	10.52			
79	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#207	12.12			
80	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#206	12.72			
81	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#205	14.22			
82	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#204	10.52			
83	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#203	10.52			
84	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#202	14.42			
85	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#201	12.82			
86	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#225	12.83			
87	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#224	14.42			
88	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#223	10.52			
89	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#222	10.52			
90	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#221	14.22			
91	Appartement (2 <sup>e</sup> étage)	#220	12.72			
92	Appartement (32 <sup>e</sup> étage)	#319	11.22			



FRACTION CONCORDANCE			DÉPENSES DE CATÉGORIE			
			A	B	C	D
93	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#318	9.92			
94	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#317	12.83			
95	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#316	9.92			
96	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#315	12.83			
97	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#314	14.52			
98	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#313	11.22			
99	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#312	12.83			
100	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#311	14.52			
101	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#310	11.22			
102	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#309	14.52			
103	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#308	10.92			
104	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#307	12.62			
105	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#306	13.32			
106	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#305	14.72			
107	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#304	10.92			
108	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#303	10.92			
109	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#302	15.02			
110	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#301	13.42			
111	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#325	13.42			
112	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#324	15.02			
113	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#323	10.92			
114	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#322	10.92			
115	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#321	14.72			
116	Appartement (3 <sup>e</sup> étage)	#320	13.32			
	Stat. extérieur	#1				71.5
	Stat. extérieur	#2				71.5
	Stat. extérieur	#3				71.5
	Stat. extérieur	#4				71.5
	Stat. extérieur	#5				71.5
	Stat. extérieur	#6				71.5

Stat. extérieur	#7				71.5
Stat. extérieur	#8				71.5
Stat. extérieur	#9				71.5
Stat. extérieur	#10				71.5
Stat. extérieur	#11				71.5
Stat. extérieur	#12				71.5
Stat. extérieur	#13				71.5
Stat. extérieur	#14				70.5
		-----	-----	-----	-----
Total :		1000	1000	1000	1000

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

**ARTICLE 28.** Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale s'appelle "syndicat".

**ARTICLE 29.** Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant, savoir: « **LES JARDINS D'ALEXANDRE** ».

**ARTICLE 30.** Le syndicat de la copropriété a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir: 962, Montée de Liesse, Ville St-Laurent, Québec, H4T 1W7.

**ARTICLE 31.** Le syndicat de la copropriété comporte deux organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

### 5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**ARTICLE 32.** Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par les personnes désignées par le conseil d'administration.

L'avis prévu à l'article 2729 du Code civil du Québec et sa radiation peuvent être signés par tout administrateur ou par toute personne désignée par le conseil d'administration.

**ARTICLE 33.** La composition du conseil d'administration du syndicat, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées tel que ci-après stipulé au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

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

**ARTICLE 34.** Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leurs sont imposées par la loi, la déclaration de copropriété et les règlements. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leurs sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat.

**ARTICLE 35.** 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 36.** Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent:

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

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

3<sup>o</sup> représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat ;

4<sup>o</sup> conformément à la loi et au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance, soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation, faire parvenir sans délai à ces derniers copie du budget et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles, percevoir les contributions des copropriétaires, en suivre le paiement, si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du Code civil du Québec et faire tout ce qui est requis par la loi afin de conserver cette hypothèque ;

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

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

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

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

9° convoquer une assemblée des copropriétaire pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration lorsque requis par la présente déclaration ;

10° convoquer, chaque année, l'assemblée des copropriétaire du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier ;

11° s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat ;

12° s'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, s'ils sont disponibles les plans et devis originaux de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat ;

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

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

15° acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs aux fins de meubler et entretenir les parties communes ;

16° retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements ;

17° contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6 et nommer un fiduciaire d'assurance ;

18° remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction, un exemplaire du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire-bailleur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction, un exemplaire des modifications qui sont apportées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

19° voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable ; dans un tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat par l'entremise des administrateurs procède aux réparations et le copropriétaire doit rembourser au syndicat: les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations avec intérêt au taux de douze pour cent (12%) par année ou tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de tel copropriétaire.

Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement d'une cotisation supplémentaire aux charges communes dues par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi.

## 5.1.2 ATTRIBUTION ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**ARTICLE 37.** Toutes les décisions concernant le syndicat, la copropriété ou l'immeuble qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée des copropriétaires, sont de la compétence du conseil d'administration dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède :

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

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

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

4° décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisés suivant la loi et la présente déclaration de copropriété ;



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

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

7° décider d'adhérer à une association de 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.

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

**ARTICLE 38.** Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leurs sont conférés.

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

**ARTICLE 39.** Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

## 5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

### 5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

**ARTICLE 40.** 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 41.** L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix :

1<sup>o</sup> élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération ;

2<sup>o</sup> examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration ;

3<sup>o</sup> adopte des règlements et ratifie ceux adoptés par le conseil d'administration ;

4<sup>o</sup> destitue, pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, un ou des administrateurs et les remplace tel que prévu au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ;

5<sup>o</sup> corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

### 5.2.2.2 DECISIONS EXTRAORDINAIRES

**ARTICLE 42.** Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne peuvent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires que suivant les dispositions du Code civil du Québec, à savoir :

- L'article 1097 édicte ce qui suit:

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

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

2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux ;

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

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

- L'article 1098 édicte ce qui suit:

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

1° Qui changent la destination de l'immeuble ;

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

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

- L'article 1102 édicte ce qui suit:

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

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

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

## **CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ**

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

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

### 6.1           RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

**ARTICLE 45.** Les administrateurs doivent, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de choses couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, selon un formulaire d'assurance incendie et risques supplémentaires ou selon un formulaire d'assurance "tous risques", portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété.

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

**ARTICLE 46.** Telle assurance doit indiquer, à titre d'assurés désignés aux conditions particulières de la police, le syndicat.

**ARTICLE 47.** Telle assurance doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante telle que définie aux présentes est payable au fiduciaire d'assurance nommé par le conseil d'administration.

**ARTICLE 48.** Les administrateurs doivent contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$) en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

**ARTICLE 49.** Telle assurance doit indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat. De plus, le mot "assuré" doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant agissant pour le compte du syndicat.

**ARTICLE 50.** Telle assurance doit prévoir un droit de recours d'un assuré vis-à-vis un autre assuré, comme si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Cependant, cette disposition n'aura pas pour effet, en cas de pluralité d'assurés, d'augmenter le montant d'assurance prévu dans la police.

**ARTICLE 51.** 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 une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

## 6.2 RESPONSABILITÉ PERSONNELLE DES ADMINISTRATEURS

**ARTICLE 52.** À la demande des copropriétaires réunis en assemblée, les administrateurs sont tenus de contracter une assurance, couvrant leur responsabilité civile personnelle.

## 6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

**ARTICLE 53.** Chaque copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de choses contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations apportées par ou pour lui, et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

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



**ARTICLE 54.** Chaque copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers.

**ARTICLE 55.** Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir les garanties d'assurances additionnelles.

#### 6.4 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES

**ARTICLE 56.** Conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, le conseil d'administration du syndicat conclut avec une société de fiducie autorisée à exercer au Québec ou une institution bancaire ou toute personne habilitée par la loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, doit prévoir les clauses ci-après énoncées:

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

2<sup>o</sup> La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété ;

3° La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport avec les parties communes et chaque partie privative ;

4° La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant ;

5° La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété.

**ARTICLE 57.** Les administrateurs peuvent, au nom du syndicat et à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

## 6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

**ARTICLE 58.** À chaque fois que des indemnités d'assurances sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure suivante :

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

a) le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour et au nom du syndicat seulement au fur et à mesure qu'il est satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût des travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance hypothécaire résultant de ces travaux ;

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

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

**ARTICLE 59.** Aucune hypothèque ne peut être consentie contre une fraction si, aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la présente déclaration et des dispositions du Code civil du Québec concernant le paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier doit renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

**ARTICLE 60.** Pour tout dommage aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat et de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages suite à l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, les administrateurs ont seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

**ARTICLE 61.** Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

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

## 6.6 RÈGLEMENT SUR LES ASSURANCES

**ARTICLE 63.** Le conseil d'administration du syndicat, peut adopter un règlement sur les assurances qui peut prévoir notamment la forme et les conditions de toutes assurances prévues dans le présent chapitre, toutes autres assurances obligatoires ou facultatives ainsi que toutes dispositions relatives au fiduciaire pour fins d'assurances.

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

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

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

**ARTICLE 64.** Les dispositions de la présente section s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage.

#### 7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

**ARTICLE 65.** La déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. L'acte doit faire mention expresse de cette communication, et l'acquéreur doit assumer toutes les obligations du disposant aux termes de la déclaration de copropriété; le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire, le syndicat et les autres copropriétaires individuellement.

## 7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

**ARTICLE 66.** 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 de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance et dans tous autres fonds.

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

**ARTICLE 67.** Tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement responsable des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction. Il peut demander au syndicat un état des charges communes dues par le vendeur. Le syndicat doit lui délivrer un état des charges communes dues ajusté selon le dernier budget annuel du syndicat. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur.

**ARTICLE 68.** Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux y compris l'exercice par le créancier de son droit de prise en paiement d'une fraction.

## 7.1.3 NOTIFICATION DES MUTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

**ARTICLE 69.** Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire instrumentant.

**ARTICLE 70.** Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur une fraction doit; notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, est comme étant élu à l'adresse de la fraction concernée.

## 7.2 CONDIYIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

**ARTICLE 71.** Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations.



**ARTICLE 72.** Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire.

**ARTICLE 73.** Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article précédent, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

**ARTICLE 74.** Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

**ARTICLE 75.** Le copropriétaire-bailleur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

**ARTICLE 76.** 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 77.** Les copropriétaires de parties privatives contigües 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 ou des copropriétaires concernés.

**ARTICLE 78.** Toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite.

**ARTICLE 79.** Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes.

**ARTICLE 80.** Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

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

**ARTICLE 81.** 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 82.** 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 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 CO PROPRIÉTÉ.

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

Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme ci-haut stipulé à la section 6.4 du présent ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

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

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

## 8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTIARES

**ARTICLE 83.** L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée avec la majorité prévue au Code civil du Québec et dont il est fait mention à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

**ARTICLE 84.** Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires où il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

**ARTICLE 85.** Les administrateurs déposent un avis de dissolution au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Cet avis consigne la décision du syndicat de mettre fin à la copropriété et désigne le liquidateur nommé par les administrateurs pour procéder à la liquidation du syndicat. Il est signé par les administrateurs et par les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble et est inscrit au registre foncier.

**ARTICLE 86.** 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 87.** Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits indivis dans l'immeuble.

**ARTICLE 88.** La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat

**ARTICLE 89.** Le liquidateur est tenu de conserver les livres et, registres du syndicat pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

### 9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

**ARTICLE 90.** Advenant un conflit d'interprétation de la loi, de la présente déclaration de copropriété, ou de tout règlement y donnant suite, les dispositions de la loi prévalent. Sujettes à la loi, les dispositions de la présente déclaration prévalent. Sujets à la loi et à la présente déclaration, les règlements faits par le conseil d'administration sont valides en autant qu'ils ne viennent pas en conflit avec ceux des copropriétaires ni avec les exigences de la loi ou de la présente déclaration. Aux fins de la présente déclaration, partout où le singulier est employé, il comprend le pluriel 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.

**ARTICLE 91.** Les règlements adoptés en vertu de la présente déclaration sont destinés à compléter les dispositions de cette dernière. Les clauses doivent être interprétées les unes à la lumière des autres, la déclaration et les règlements formant un tout quant à la compréhension des articles. Cependant, tous ces règlements, autres que le RÉGLEMENT DE L'IMMEUBLE, ne font pas partie intégrante de la présente déclaration et ne sont pas assujettis aux règles de fond et de forme applicables à tout ou partie de cette dernière.

## 9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

**ARTICLE 92.** En plus de tous les autres droits existants en faveur de tout créancier hypothécaire garanti par une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété jouit des droits suivants, savoir :

1<sup>o</sup> Advenant la forclusion d'une partie privative par un créancier hypothécaire, toutes sommes se trouvant au fonds des dépenses courantes, de même qu'au fonds de prévoyance, sont versées au crédit de ce créancier hypothécaire et tous les arrérages lui sont imputés ;

2° Le syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire garanti par une fraction des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance ;

3° Le syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire garanti par une fraction une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressé à ce copropriétaire relativement à sa fraction, et spécialement toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du Code civil du Québec.

4° Nonobstant toute disposition des présentes, si une fraction est reprise par un créancier hypothécaire, soit au moyen de l'exercice d'une prise en paiement ou suite à une vente sous le contrôle de justice ou autrement, il ne sera pas tenu, ni son successeur, de payer les mensualités en retard des charges communes non payées par le copropriétaire dépossédé de la fraction.

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

**ARTICLE 93.** Aux présentes intervient :

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**, banque constituée en vertu de la Loi sur les Banques, ayant son siège social au 600, rue De La Gauchetière Ouest, à Montréal, Province de Québec, H3B 4L2, et ayant une succursale au 1200, boulevard St-Martin Ouest, à Laval, Province de Québec, H7S 2E4, représentée par Jeanine Turcotte, Directrice, Services financiers II – Crédit, et par Lise Nantel, Directrice-adjointe,



Services financiers – Crédit, dûment autorisé(es) en vertu d'une résolution du conseil d'administration adoptée le vingt-cinq (25) août mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994) et dont copie de ladite résolution demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le(s) dit(s) représentant(s) en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée : LA « CRÉANCIÈRE »

LAQUELLE convient avec le déclarant ce qui suit :

1. La créancière reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre les immeubles plus haut décrits, le tout sans novation ni dérogation aux droits, actions et hypothèques créés ou résultant en sa faveur en vertu de l'acte d'hypothèque immobilière reçu par Me Johanne Cloutier, notaire, le dix (10) novembre mil neuf cent ; quatre-vingt-quatorze (1994) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro 4743343.

2. La créancière et le déclarant conviennent expressément que ladite hypothèque ne sera pas divisée entre chacune des fractions, selon le principe de l'article 1051 du Code civil du Québec. En conséquence, cette hypothèque continuera d'affecter en totalité et de façon indivise l'ensemble et chacune des fractions de l'immeuble, jusqu'à la signature de mainlevées spécifiques par la créancière sur certaines fractions.

3. De plus, en garantie additionnelle de l'exécution de ses obligations en vertu du susdit acte de prêt publié sous le numéro 4743343, le déclarant transporte par les présentes à la créancière, ce acceptant:

a) tous les droits de vote à lui accordés en vertu de la présente déclaration ; et

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

Nonobstant le transport ci-dessus, la créancière consent à ce que le déclarant exerce les droits de vote pour son bénéfice personnel, aussi longtemps qu'elle n'aura pas avisé le syndicat de la copropriété qu'elle les exercera elle-même.

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

## 9.4 CONSETEMENT À PARACHEVER

**ARTICLE 94.** Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du CHAPITRE 3 du présent ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, procéder à la location de toutes les parties privatives, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.