

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

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

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES – APPARTEMENTS

ARTICLE 95. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 96. La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujettes aux conditions suivantes :

1^o La location des fractions est autorisée. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

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

Toutefois, la présente restriction n'a pas pour effet d'empêcher le Déclarant, ou ses affiliés ou mandataires, d'utiliser des parties privatives lui appartenant ou lui étant louées comme bureau de vente ou bureau de service à la clientèle ou appartement- témoin, aux fins de vente ou de location pour le présent immeuble ou d'autres projets, d'avoir des enseignes et maquettes et d'utiliser le bureau du gérant et/ou toute partie privative lui appartenant ou lui étant louée pour des fins de location, de vente et de coordination (aux fins générales de construction, de vente ou de location).

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

5° Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.

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

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.

8° Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur.

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

10° Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives à toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que tel accès est accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.

11° Aucun animal domestique autre ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible ou bruyant par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un tel animal domestique considéré nuisible, doit, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages-intérêts liquidés d'un montant de CENT DOLLARS (100,00 \$) par jour de contravention.

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

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

14° Aucun vacarme ou dommage: Un propriétaire ne peut utiliser sa partie privative de façon à troubler la jouissance paisible de ses voisins et, sans limiter la généralité de ce qui précède, effectuer des travaux (avec ou sans machine ou instrument), de quelque nature que ce soit, qui seraient de nature à affaiblir, endommager ou affecter la structure de l'édifice, à déranger les voisins ou à affecter la structure de l'édifice, ou à affecter les isolations sonores,

thermiques ou les fonctions mécaniques de l'édifice. Aucun son émanant d'équipement ou appareil installé dans une partie privative ne doit être perceptible d'une autre partie privative. Advenant que conseil d'administration du syndicat détermine qu'il y a eu contravention à cette règle et que le bruit ainsi perçu est de nature à déranger les voisins, le propriétaire de la partie privative d'où émane ce bruit doit, à ses propres frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à cette contravention et ce, à la satisfaction du conseil d'administration du syndicat. Advenant que le propriétaire n'obtempère pas à la décision du conseil d'administration du syndicat, ce dernier peut alors prendre toute mesure qu'il juge alors nécessaire, aux frais du propriétaire délinquant, incluant notamment les frais légaux encourus.

15° Uniformité de la décoration: Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres, les surfaces extérieures peintes et, en général, tous les éléments extérieurs contribuant à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent en aucun cas être modifiés, même s'ils font partie des parties communes à usage restreint sans l'autorisation écrite préalable du conseil d'administration du syndicat.

En conséquence, l'extérieur des parties privatives ne peut être décoré, peinturé ou modifié par les copropriétaires, de quelque façon que ce soit, sans le consentement écrit préalable du conseil d'administration du syndicat, à moins d'une exception spécifiquement contenue dans la présente déclaration.

17° Responsabilité: Chaque copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence et/ou de ses préposés, invités ou membres de famille, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

18° Modification: Chaque copropriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie privative résidentielle, mais il doit d'abord soumettre ses plans au conseil d'administration du syndicat au moins quinze (15) jours avant le début des travaux. Lorsque les travaux à faire peuvent, selon l'opinion du conseil d'administration du syndicat; causer des dommages à une partie privatives ou aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat, peut, à son entière discrétion, exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désigne et les honoraires de celui-ci sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Nonobstant ce qui précède, ledit conseil d'administration ne doit pas refuser d'approuver ces plans et travaux à moins que ceux-ci ne risquent d'affecter la solidité du gros oeuvre de l'immeuble ou d'endommager ou de diminuer la valeur d'une autre partie privative ou des parties communes.

19° Jumelage d'unités: Si un copropriétaire désire joindre deux (2) ou plusieurs parties privatives, que ce soit au moyen d'un escalier entre une partie privative à un palier et une partie de palier et une partie privative à un autre palier, ou en ouvrant un mur de division entre des parties privatives situées sur un même palier, alors les plans et spécifications des modifications prévues doivent être soumis au conseil d'administration du syndicat au moins soixante (60) jours avant le début des travaux.

Le conseil d'administration du syndicat doit alors soumettre ces plans et spécifications à l'architecte ou ingénieur en structure choisi par lui et obtenir son approbation. Si aucune objection n'est soulevée par cet architecte ou ingénieur du point de vue structural, au niveau d'interférences possibles avec les services communs et pour toute autre raison, alors ledit conseil d'administration doit consentir aux modifications proposées, aux conditions qu'il peut établir, et notamment celles déjà prévues à la présente déclaration. Toutefois si une objection est soulevée, le conseil d'administration du syndicat ne peut consentir aux modifications proposées que sujet seulement à ce que les modifications soient effectuées conformément aux recommandations de l'architecte ou de l'ingénieur et à ce que l'exécution des travaux soit soumise à son inspection. Tous les honoraires et déboursés de tout architecte ou ingénieur doivent être acquittés par le propriétaire désirant effectuer les modifications en question, y inclus les honoraires d'examen des plans et, le cas échéant, les honoraires de supervision des travaux.

De plus, s'il s'avérait nécessaire en raison de tel jumelage, d'apporter des modifications aux Plan et Livre de Renvoi Officiels, celles-ci devront respecter toutes les autres dispositions de la présente déclaration de copropriété et du Code Civil relativement aux modifications et constructions.

De plus, le coût de ces modifications et tous les déboursés et honoraires y afférents seront assumés par le propriétaire désirant effectuer les modifications en question mais ces modifications seront faites par les administrateurs ou leurs mandataires. Les mêmes règles s'appliqueront pour défaire tout jumelage d'unités.

20° Finalement advenant jumelage entre deux (2) parties privatives situées sur le même palier, alors le hall ou le corridor situé entre ces deux (2) parties privatives et ce, pour la partie dudit hall desservant uniquement ces dites deux parties deviendra et sera considéré aux fins des présentes comme partie commune réservée à l'usage restreint de ce copropriétaire, et son entretien sera à la charge du seul propriétaire concerné. Dans ce dernier cas, seulement les règles de l'article 1100 du Code Civil du Québec s'appliqueront.

21° Advenant le jumelage entre deux (2) ou plusieurs parties privatives situées à des paliers différents, alors les planchers et/ou plafonds situés entre cesdits paliers deviendront et seront considérés aux fins des présentes, comme partie commune à l'usage restreint de ce copropriétaire et son entretien sera à la seule charge du seul copropriétaire concerné. Dans ce dernier cas, seulement les règles de l'article 1100 s'appliqueront.

22° Surcharge des planchers: Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de leur solidité ou celle des murs ou de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

23° De plus, tout revêtement des planchers de béton par l'addition de tuiles, marbre ou autres matériaux rigides sera prohibé sauf là où de tels revêtements ont déjà été faits par le Déclarant ou avec son consentement ou le consentement du conseil d'administration du syndicat. Tout revêtement de bois franc ou autre ne pourra être fait que conformément à l'article ci-dessus.

24° Surcharge du système électrique: Aucun propriétaire ne doit causer de demande additionnelle pour le système électrique au-delà de la capacité déterminée de temps à autre

par le conseil d'administration du syndicat pour le raccordement de sa partie privative au système électrique principal, sans avoir préalablement obtenu l'approbation du conseil d'administration du syndicat. Aucun propriétaire ne peut installer d'appareils électriques additionnels outre que ceux prévus pour le projet de l'édifice (sauf pour des appareils ménagers).

1.2 UTILISATIONS DES PARTIES PRIVATIVES – STATIONNEMENT

ARTICLE 97. La jouissance et l'usage des parties privatives - stationnement sont sujettes aux conditions suivantes:

1° Les espaces de stationnement seront utilisés par les copropriétaires pour le stationnement de leurs véhicules automobiles.

2° Aucune construction n'est permise sur les espaces de stationnement, à moins d'une décision au contraire du conseil d'administration du syndicat.

3° Rien ne peut être placé ou entreposé sur une unité de stationnement, sauf ledit véhicule automobile.

4° Tout véhicule doit être stationné de façon à ne pas nuire à l'accès à une autre unité de stationnement.

5° Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules - moteurs dans les parties communes ou sur une unité de stationnement.

6° Les administrateurs ont libre accès, en tout temps, aux unités de stationnement pour effectuer l'entretien et les réparations nécessaires.

7° Tout entretien et réparation des unités de stationnement doivent être effectués par les administrateurs et les charges afférentes seront considérées comme une charge commune pour les seuls copropriétaires en ayant l'usage, sauf le cas des dommages occasionnés par la faute d'un copropriétaire, en tel cas ces dommages devront être compensés par le copropriétaire responsable.

8° Si un véhicule est illégalement stationné, les administrateurs auront le droit de faire remorquer, aux frais du copropriétaire en infraction, ledit véhicule, et de prendre toute autre action contre ledit copropriétaire.

9° Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à la réparation de l'immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de son unité de stationnement.

10° Tous les copropriétaires, administrateurs, gérants ou occupants des unités d'habitation - parties privatives ont, pour rejoindre les parties communes, un droit de passage à pied, sur et à travers toute unité de stationnement - partie privative.

11° Aliénation séparée d'une unité de stationnement: Aucun copropriétaire ne peut vendre ou autrement céder son droit à une unité de stationnement, indépendamment de son unité de logement, sauf si cette aliénation a lieu en faveur d'un autre copropriétaire.

1.3 UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES – ESPACES DE RANGEMENT AU SOUS-SOL (LOCKERS)

ARTICLE 97.1. La jouissance et l'usage des PARTIES privatives - espaces de rangement au sous-sol (lockers) sont sujettes aux conditions suivantes :

1° Les espaces de rangement seront utilisés par les copropriétaires pour le rangement de leurs effets personnels.

2° Les administrateurs ont libre accès, en tout temps, aux espaces de rangement pour effectuer l'entretien et les réparations nécessaires.

3° Tout entretien et réparation des espaces de rangement doivent être effectués par les administrateurs et les charges afférentes seront considérées comme une charge commune pour les seuls copropriétaires en ayant l'usage, sauf le cas des dommages occasionnés par la faute d'un copropriétaire; en tel cas ces dommages devront être compensés par le copropriétaire responsable.

4° Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à la réparation de l'immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de son espace de rangement.

5° Le copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'une case de rangement; il doit en plus éliminer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie.

6° Aliénation séparée d'un espace de rangement: Aucun copropriétaire ne peut vendre ou autrement céder son droit à un espace de rangement, indépendamment de son unité de logement, sauf si cette aliénation a lieu en faveur d'un autre copropriétaire.

1.3.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 97.2. Sujet aux dispositions du Code civil du Québec, à la présente déclaration de copropriété et sujet particulièrement au présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chacun de copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et suivant la destination de l'immeuble et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncés, à savoir :

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

2° Les copropriétaires n'ont pas libre accès à ces parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge pour les fins d'entretien, d'entreposage d'équipement et de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage d'électricité et d'eau desservant les parties communes.

3° Les copropriétaires doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer des ordures ménagères lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.

4° Aucun objet de quelque nature que ce soit, susceptible d'obstruer les chutes à ordures, ne doit y être déposé; de tels objets doivent être transportés les copropriétaires à l'endroit indiqué par conseil d'administration du syndicat.

5° Aucun copropriétaire ou occupant ne peut utiliser les stationnements réservés à l'usage des visiteurs à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat ou du gérant, le cas échéant.

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

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

8° Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.

9° De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent RÉGLEMENT DE L'IMMEUBLE et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

10° En règle générale, et sans limiter la portée des règles particulières apparaissant au présent article et ailleurs dans la présente déclaration, chaque copropriétaire d'une partie privative (unité de logement, de commerce et/ou de stationnement) doit utiliser les parties communes en bon père de famille, raisonnablement et conformément à la loi, à la présente déclaration, à tous règlements adoptés par le conseil d'administration, et sans aucun tort ou préjudice à tous autres copropriétaires.

11° Le déclarant a le droit d'avoir des panneaux ou annonces à l'intérieur et à l'extérieur de l'édifice, jusqu'à ce que toutes les parties privatives (unité de logement) lui appartenant dans l'édifice aient été vendues ou louées, selon le cas.

12° Le conseil d'administration aura le droit tableau pour fins d'affichage, et ils déterminera qui aura le privilège de l'utiliser.

13° Tous les copropriétaires auront l'usage de terrasse commune sur la toiture de l'immeuble.

14° Les conditions d'usage et d'utilisation de cette terrasse seront déterminées par le conseil d'administration aux termes d'un règlement adopté à cette fin.

Il est établi que la terrasse commune, telle qu'édifiée en conformité des plans et devis, ne devra subir aucune modification relativement à la superficie qu'elle occupe et à sa situation sur la toiture commune, sans que ces modifications ne soient approuvées par le conseil d'administration.

1.4 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 98. Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ doit les maintenir en bon état de propreté, fonctionnement et réparation et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui, et à son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectuées par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

ARTICLE 99. Sujet aux dispositions du Code civil du Québec, à la présente déclaration de copropriété et particulièrement sujet au présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chaque copropriétaire use de biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir:

1° Fenêtres, balcons et patios

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

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

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

d) Aucune cuisson n'est faite sur le balcon ou la patio attenant à une partie privative, si ce n'est avec un équipement au gaz propane.

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

2° Espaces de stationnement extérieur :

a) Certains copropriétaires d'une fraction ont la jouissance exclusive d'un espace de stationnement extérieur conformément aux dispositions de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ ;

b) Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas l'espace de stationnement qui lui a été attribué, peut le louer à un autre copropriétaire aux termes et conditions qu'il juge à propos.

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

d) Le droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ; l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans l'espace stationnement attribué au copropriétaire vendeur.

e) Une personne ne peut détenir un droit jouissance exclusive dans un espace de stationnement si elle n'est pas propriétaire d'une fraction ; si, suite à l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction.

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

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

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

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 100. Le déclarant est nommé par les présentes comme seul administrateur provisoire du syndicat de la

copropriété et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs. Toute vacance pour cause de démission, destitution ou décès de cet administrateur provisoire sera comblée par le déclarant ou son successeur immédiat en titre. À compter de la première assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat est composé d'un minimum de trois (3) administrateurs.

L'administrateur provisoire du syndicat de la copropriété devra adopter un budget d'opération couvrant les dépenses communes et il sera responsable de tous les déficits d'exploitation et chaque copropriétaire aura un droit d'action directement contre l'administrateur provisoire du syndicat de la copropriété pour récupérer un tel déficit.

Tous contrats de service et autres signés par l'administrateur provisoire du syndicat de la copropriété ne devront pas excéder un an, sauf pour le contrat avec le câblo-distributeur et ils devront être ratifiés par le nouveau conseil d'administration.

ARTICLE 101. À compter de la première assemblée des copropriétaires, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées. Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément devant l'assemblée ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour un période d'un (1) an. À l'expiration de ce temps, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

ARTICLE 102. Tout administrateur peut être réélu.

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

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

Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis non libérés et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction. Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateurs pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur.

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

ARTICLE 103. Dans le cas où il surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou autres causes, les administrateurs en place comblent eux-mêmes cette vacance jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum.

ARTICLE 104. Au cas où l'assemblée générale spéciale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler le ou les postes vacants, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou remplacer un administrateur ayant les mêmes pouvoirs et devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et les frais de celle-ci sont considérés comme une dépense commune de la copropriété.

ARTICLE 105. L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix exprimées, destituer pour faute les administrateurs ou l'un d'entre eux. L'assemblée doit dans un tel cas pourvoir immédiatement au remplacement par l'élection d'un ou des administrateurs et fixer, s'il y a lieu, leur rémunération jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

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

2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1.2.1 CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 106. Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat.

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

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

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

ARTICLE 107. Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à un minimum de deux (2) administrateurs.

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

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

ARTICLE 108. 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 109. Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

2.1.2.3 ÉLECTION DES OFFICIERS

ARTICLE 110. Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président et un trésorier.

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 111. Les délibérations et décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés conformément aux dispositions du CHAPITRE 5 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 112. La première assemblée des copropriétaires est tenue à la première des dates suivantes, savoir :

1^o dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires ;

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

ARTICLE 113. Lors de cette première assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat.

ARTICLE 114. Il est tenu une assemblée générale des copropriétaires, au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 115. L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

ARTICLE 116. Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10%) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour.

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

ARTICLE 117. L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété, sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins dix (10) jours avant l'assemblée mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée spéciale ayant pour objet la fin de la copropriété, tel que prévu au CHAPITRE 8 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

L'avis de convocation indique la date l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires est tenue ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention tel que prévu ci-après à la section 2.2.2.3.

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

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

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

3° de tout projet de modification à la déclaration de copropriété, soit à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ou à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ou à tout règlement lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification ;

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

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

ARTICLE 118. Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient là pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 119. 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 120. Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire

toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

ARTICLE 121. Les mandats donnés par les copropriétaires pour se faire représenter à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire.

2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 122. L'assemblée générale des copropriétaires se réunit en la ville de Montréal, au: lieu mentionné dans l'avis de convocation.

2.2.2.1 PRÉSENCES

ARTICLE 123. Il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du Code civil du Québec relatives à la réduction et à la suspension de droit de vote.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de l'assemblée.

ARTICLE 124. Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Ce mandat écrit est remis aux administrateurs.

ARTICLE 125. Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Ces résolutions doivent comporter toutes les informations qui sont requises sur la feuille de présence, tel que ci-haut stipulé. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

2.2.2.2 ÉLECTIONS DES OFFICIERS

ARTICLE 126. L'assemblée générale élit son président qui ne peut être un administrateur. L'Assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire.

Le président préside l'assemblée ; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité.

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

ARTICLE 127. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé ci-haut au CHAPITRE 4 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Les indivisaires d'une fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut, être l'un d'eux. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire selon la loi.

ARTICLE 128. Nonobstant ce qui précède, et conformément à la loi, le déclarant, à titre de promoteur au sens du Code civil du Québec, ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de soixante pour cent (60%) de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date de la publication de la présente déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à vingt-cinq pour cent (25%) par la suite.

ARTICLE 129. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote mais conserve le droit d'être convoqué à l'assemblée, d'y assister et de s'y exprimer. L'avis de convocation qui lui est adressé fait mention de la suspension de son droit de vote et lui rappelle qu'il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver l'exercice de son droit de vote.

ARTICLE 130. Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

ARTICLE 131. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette heure, ou si un copropriétaire demande l'ajournement parce que le quorum n'est pas maintenu, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

ARTICLE 132. 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 133. Lors de l'assemblée de copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée, soit par deux copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le vote peut également être pris par l'appel des fractions par le président, qui comptabilise lui-même les voix. Dans tous les cas, le président d'assemblée doit s'assurer que le vote est régulièrement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des copropriétaires.

2.2.2.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 134. Quant une disposition d'un acte contient une stipulation transportant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée des copropriétaires et quand le créancier hypothécaire veut exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliquent:

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

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

3° un avis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote ;

4° cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit ;

5° dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le créancier hypothécaire qui a signifié, par priorité, au syndicat son transport de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tous autres créanciers garantis par le même immeuble.

ARTICLE 135. Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

CHAPITRE 3 : COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

ARTICLE 136. Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que du fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à L'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours de payer sa quote-part de charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. Elle n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au Code civil du Québec. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais de l'intéressé.

3.1 DÉFINITION ET RÉMUNÉRATION DES CHARGES

ARTICLE 137. Les charges dites communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de prévoyance et plus particulièrement les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente déclaration (i.e. balcons, patios, etc.), y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTION AUX CHARGES

ARTICLE 138. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telles qu'établies selon le budget. La quote-part de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

ARTICLE 139. L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, elle couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 140. Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours après l'expiration de toute année financière, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation à chaque copropriétaire, selon le pourcentage des contributions de chaque copropriétaire.

ARTICLE 141. Le budget doit comporter deux postes principaux soit « opérations courantes » et « fonds de prévoyance ».

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

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisible dans un avenir plus éloigné. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Cette provision ne doit pas être inférieure à cinq pour cent (5%) sans toutefois excéder dix pour cent (10%) du budget annuel ou tout autre pourcentage que peut fixer l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix. Les sommes versées au fonds de prévoyance doivent être déposées dans un compte distinct et les intérêts en résultant servent à augmenter ledit fonds. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

ARTICLE 142. Lorsque le budget est dûment adopté, le conseil d'administration en notifie une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en font la demande avec une mention de la contribution mensuelle devant être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 143. À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle, en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation. Tout défaut de paiement partiel à la date prévus ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

ARTICLE 144. En cas de délai dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 145. Les arrérages de tous versements ou paiements requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux fixé de temps à autre par l'assemblée des copropriétaires, et à défaut de ce faire, l'intérêt est calculé au taux de la banque plus cinq pour cent (5%) l'an à compter de la date où ils sont exigibles.

ARTICLE 146. Si au cours d'un exercice financier, le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il peut préparer un budget spécial qui doit être soumis pour consultation à une assemblée spéciale des copropriétaires. Copie de la résolution de l'assemblée est envoyée à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt dans ce budget révisé avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de tel avis, les copropriétaires doivent verser aux administrateurs la redevance mensuelle révisée.

ARTICLE 147. Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis. Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALE CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

ARTICLE 148. Conformément à la loi, l'ensemble du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire dudit règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-bailleur ou par le syndicat.

ARTICLE 149. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute convention d'une forme autre que la location.

ARTICLE 150. Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, telle qu'établie à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

ARTICLE 151. Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants du respect du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

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

CHAPITRE 5 : ARBITRAGE

ARTICLE 152. Désaccord : S'il survenait quelque désaccord entre les parties, les copropriétaires ou le conseil d'administration du syndicat, quant à l'interprétation d'une ou de plusieurs dispositions des présentes, ils devront être soumis à l'arbitrage si les parties ne peuvent les régler à l'amiable.

ARTICLE 153. Conseil d'arbitrage : Le conseil d'arbitrage sera composé de trois (3) arbitres, tel qu'explicité ci-après.

ARTICLE 154. L'une ou l'autre des parties pourra demander l'arbitrage en avisant l'autre, par écrit, de son intention et cet avis devra indiquer l'objet du litige à être réglé par arbitrage, la solution cherchée et le nom de l'arbitre qu'elle a désigné.

ARTICLE 155. L'autre partie devra aviser par écrit la première, du nom de l'arbitre qui sera désigné par celle-ci à cet arbitrage au plus tard vingt (20) jours de la date d'envoi de l'avis mentionné au paragraphe 154. Si cette partie faisait défaut de le faire, la première partie pourra alors s'adresser à un juge de la Cour Supérieure de la Province de Québec siégeant dans le district judiciaire de Montréal, pour désigner cet arbitre.

ARTICLE 156. Les deux arbitres désignés devront choisir un troisième arbitre dans les dix (10) jours de la date de nomination du deuxième arbitre et devront en aviser par écrit les deux parties.

ARTICLE 157. Dans le cas où les deux premiers arbitres désignés n'ont pas choisi un troisième arbitre et ont négligé d'en aviser les deux parties dans le délai prévu au paragraphe ci-dessus, l'une ou l'autre des parties pourra alors s'adresser à un juge de la Cour Supérieure de la Province de Québec siégeant dans le District judiciaire de Montréal, pour faire nommer ce troisième arbitre.

ARTICLE 158. Audition: Lesdits arbitres aviseront alors par écrit les parties de la date, de l'heure et de l'endroit où les parties seront entendues. L'audition du différend sera faite par les arbitres conformément aux dispositions du code de procédure civile de la Province de Québec relatives à l'arbitrage et la décision sur le différend devra être rendue par la majorité des arbitres dans une période n'excédant pas trente (30) jours après la nomination du troisième arbitre. Les arbitres devront soumettre leur décision par écrit et faire en sorte qu'elle soit signifiée aux deux parties. Le défaut des arbitres de rendre leur décision dans le délai prescrit n'invalide pas telle décision.

ARTICLE 159. Décisions du conseil d'arbitrage : La décision du conseil d'arbitrage sera finale et sans appel et liera les parties.

ARTICLE 160. Dans le cas de décès, de démission ou d'incapacité d'un arbitre ou s'il y a omission ou refus de sa part d'agir et que cette omission ou refus se poursuit au-delà de sept (7) jours après qu'avis écrit ait été donné par l'une ou l'autre des parties, un autre arbitre sera nommé pour remplacer cet arbitre, par la partie par laquelle il fut désigné, ou par les deux arbitres, s'il a été choisi comme troisième arbitre; à défaut de faire cette nomination dans une période de sept (7) jours, le poste vacant sera rempli par décision d'un juge de la Cour Supérieure de la Province de Québec siégeant dans le District judiciaire de Montréal, sur demande de l'une ou l'autre partie.

ARTICLE 161. Coûts d'arbitrage : Les coûts de tout arbitrage seront supportés ou partagés de la manière que les arbitres devront déterminer.