

SCJA

Table des matières

Préambule	1
Désignation	2
Définitions	4
PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ	5
CHAPITRE 1 : <u>ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ</u>	5
CHAPITRE 2 : <u>RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT</u>	6
2.1 Parties privatives	6
2.2 Parties communes	9
2.3 Parties communes à usage restreint	10
2.3.1 Définitions et composition	10
2.3.2 Attribution	11
2.4 Patrimoine propre du syndicat	12
CHAPITRE 3 : <u>DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES</u>	13
3.1 Destination de l'immeuble	14
3.2 Destination des parties privatives - Appartements	14
Destination des parties privatives - Stationnements intérieurs	14
3.3 Destination des parties privatives - Espaces de rangement (lockers)	14
Destination des parties communes	15
3.4 Destination des parties communes à usage restreint	15
CHAPITRE 4 : <u>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</u>	16
4.1 Valeur relative de chaque fraction	16
4.1.1 Méthode d'établissement de la valeur relative	16
4.1.2 Détermination de la valeur relative	16
4.2 Quote-part des charges communes afférente à chaque fraction	17
4.2.1 Charges communes générales	17
4.2.2 Charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint	20
4.3 Nombre de voix attachées à chaque fraction	20
4.4 Quote-part dans les parties communes afférente à chaque fraction	20
4.5 Tableau des quote-part	20

SCJA

CHAPITRE 5 : <u>POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT</u> -----	34
5.1 Le conseil d'administration -----	34
5.1.1 Obligations et devoirs du conseil d'administration -----	35
5.1.2 Attribution et pouvoirs du conseil d'administration -----	40
5.1.3 Responsabilité et immunité du conseil d'administration -----	41
5.2 L'assemblée des copropriétaires -----	42
5.2.1 Devoirs de l'assemblée de copropriétaires -----	42
5.2.2 Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires -----	43
5.2.2.1 Décisions courantes -----	43
5.2.2.2 Décisions extraordinaires -----	43
CHAPITRE 6 : <u>ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ</u> -----	45
6.1 Responsabilité du Syndicat -----	46
6.2 Responsabilité personnelle des administrateurs -----	48
6.3 Responsabilité individuelle des copropriétaires -----	48
6.4 Fiduciaire pour fins d'assurances -----	49
6.5 Indemnités d'assurance -----	50
6.6 Règlement sur les assurances -----	53
CHAPITRE 7 : <u>CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS</u> -----	54
7.1 Conditions relatives à la mutation de la fraction ou à un démembrement du droit de propriété de la fraction -----	54
7.1.1 Communication de la déclaration de copropriété -----	54
7.1.2 Obligations aux charges -----	55
7.1.3 Notification des mutations et élection de domicile -----	56
7.2 Conditions relatives à la location de la fraction -----	56
7.3 Autres conditions -----	58
CHAPITRE 8 : <u>FIN DE LA COPROPRIÉTÉ</u> -----	59
8.1 Destruction du bâtiment -----	59
8.2 Décision de l'assemblée des copropriétaires -----	60
CHAPITRE 9 : <u>DISPOSITIONS DIVERSES</u> -----	62
9.1 Conflits d'interprétation -----	62
9.2 Droits des créanciers hypothécaires -----	63
9.3 Consentement à la publication de la présente déclaration de copropriété -----	64
9.4 Consentement à parachever -----	67

SCJA

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : <u>CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES</u> -----	68
1.1 Conditions relatives aux parties privatives – Appartements -----	68
1.2 Utilisation des parties privatives – Stationnements -----	76
1.3 Utilisation des parties privatives - Espaces de rangement au sous-sol (lockers) -----	78
1.3.1 Conditions relatives aux parties communes -----	79
1.4 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint -----	82
CHAPITRE 2 : <u>FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ</u> -----	85
2.1 Le conseil d'administration du Syndicat -----	85
2.1.1 Composition du conseil d'administration, nomination, inhabilités et rémunération des administrateurs -----	85
2.1.2 Tenue des réunions du conseil d'administration -----	88
2.1.2.1 Convocation des réunions du conseil d'administration -----	88
2.1.2.2 Quorum, vote, majorité et forme des réunions -----	89
2.1.2.3 Élection des officiers -----	90
2.1.2.4 Procès-verbaux -----	90
2.2 L'assemblée des copropriétaires -----	90
2.2.1 Époque et convocation des assemblées des copropriétaires -----	90
2.2.2 Tenue des assemblées des copropriétaires -----	94
2.2.2.1 Présences -----	94
2.2.2.2 Élection des officiers -----	95
2.2.2.3 Votes, quorum et majorité -----	96
2.2.2.4 Votes des créanciers hypothécaires -----	98
CHAPITRE 3 : <u>COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES</u> -----	99
3.1 Définition et énumération des charges -----	100
3.2 Budget, cotisation et recouvrement des contributions aux charges -----	100
CHAPITRE 4 : <u>DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS</u> -----	103
CHAPITRE 5 : <u>ARBITRAGE</u> -----	104

SCJA

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS	108
CHAPITRE 1 : <u>DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE</u>	108
1.1 Parties privatives	108
1.2 Partie commune	158
CHAPITRE 2 : <u>DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE</u>	159
DÉCLARATION D'ATTESTATION NOTARIALE	160