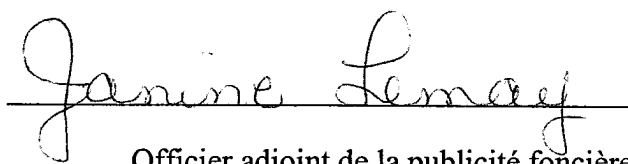


Ressources naturelles  
et Faune

Québec 

**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION  
DE DROIT  
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

*Je certifie que la réquisition présentée le 2006-06-06 à 13:05 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de L'Assomption sous le numéro 13 356 707.*



Officier adjoint de la publicité foncière

Identification de la réquisition

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Mode de présentation :  | Acte                         |
| Forme :                 | Notariée en minute           |
| Notaire instrumentant : | M <sup>e</sup> Paul Larocque |
| Numéro de minute :      | 13536                        |



Déclaration de copropriété  
n/d 05L20630048

**L'AN DEUX MILLE SIX.**

Le dix-neuf mai.

DEVANT **Me Paul LAROCQUE**, notaire à Bois-des-Filion,  
Province de Québec.

**COMPARAISSENT :**

**MAROGEST INC.**, compagnie légalement constituée suivant la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies*, par certificat de constitution en date du sept (7) juillet deux mille quatre (2004), ayant son siège social au 9, rue Des Villas, en la ville de Rosemère, province de Québec, J7A 4Y2, ici représentée par **GUY ROBITAILLE**, son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date des présentes, laquelle est toujours en vigueur et dont copie de cette résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire soussigné.

ET

**HABITATIONS SRM INC.**, compagnie légalement constituée suivant la *Partie 1A* de la *Loi sur les compagnies*, par certificat de constitution en date du vingt-neuf (29) août deux mille (2000), ayant son siège social au 26 boulevard Carmel, en la ville de Terrebonne, province de Québec, J6Y 1Z3, ici représentée par **STÉPHANE MASSE**, son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du vingt et un (21) mars deux mille un (2001), laquelle est toujours en vigueur, et dont copie de cette résolution demeure annexée à la minute numéro 6 720 de ses minutes du notaire soussigné.

Ci-après nommées: « **LE DÉCLARANT** » ou « **LE COMPARANT** »

**PRÉAMBULE**

**1. DÉCLARATIONS**

**ARTICLE 1**

Le **DÉCLARANT** expose ce qui suit :

1. Qu'aux termes d'un acte reçu devant Mélissa Bélisle, notaire, et publié au Bureau de la circonscription foncière de L'Assomption, le six (6) mars deux mille six (2006), sous le numéro 13 106 705, **HABITATIONS SRM INC.** est l'unique propriétaire d'un immeuble connu et désigné comme étant composé :

**DÉSIGNATION**

- a) Du lot numéro **TROIS CENT QUARANTE-CINQ** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (355-345)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-**



**Mascouche, circonscription foncière de L'Assomption.**

- b) Du lot numéro **CENT SOIXANTE-QUATRE** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-SIX (356-164)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, circonscription foncière de L'Assomption.**
- c) Quatre-vingt-onze centièmes pour cent (0,91%) des lots suivants, savoir:

Du lot numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SIX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (355-366)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, circonscription foncière de L'Assomption.**

Du lot numéro **CENT CINQUANTE-SIX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-SIX (356-156)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, circonscription foncière de L'Assomption.**

2. Qu'aux termes d'un acte reçu devant Me Louis-Philippe Hébert, notaire, et publié au Bureau de la circonscription foncière de L'Assomption sous le numéro 11 535 282, **MAROGEST INC.** est l'unique propriétaire de tous les autres immeubles faisant l'objet des présentes ainsi que de quatre-vingt-dix-neuf et neuf centièmes pour cent (99,09 %) des immeubles connus et désignés comme étant composé :

- a) Du lot numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SIX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (355-366)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, circonscription foncière de L'Assomption.**

Du lot numéro **CENT CINQUANTE-SIX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-SIX (356-156)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, circonscription foncière de L'Assomption.**

3. En vertu du dépôt du plan cadastral au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, préparé par François Bilodeau, arpenteur-géomètre (minute no. 4307), il a été procédé à la division de cet immeuble, pour former les lots de subdivision décrits ci-après à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.**

4. L'immeuble faisant l'objet des présentes est libre de tous droits réels, sauf et excepté les hypothèques ci-après mentionnées à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ** et les autres droits réels ci-après mentionnés à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.**

5. Le **COMPARANT** déclare que, tel que déterminé au présent acte, la copropriété est susceptible d'être développée en deux phases.

Ainsi, la présente déclaration de copropriété assujettie des parties privatives et des parties communes au régime prévu aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* pour constituer la présente copropriété.

Toutefois, selon l'intention du **DÉCLARANT** et à son absolue discrétion, une deuxième phase pourra être ajoutée à la présente copropriété.

C'est pourquoi les dispositions ci-dessus prévoient l'adjonction éventuelle de parties privatives additionnelles au moyen d'un amendement ultérieur à la présente déclaration de copropriété.

Conformément aux articles 1097 et 1102 du *Code civil du Québec*, il est, par les présentes, déterminé et stipulé que la personne désignée ci-dessous pourra agir au moyen du **MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL STIPULÉ** pour comparaître à l'acte de modification à la déclaration de copropriété requis en ces circonstances, permettant l'adjonction de nouvelles parties privatives, ainsi que la modification du **TABLEAU RÉCAPITULATIF**, par modification des valeurs relatives des parties privatives, ainsi que de l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**.

Cette modification comprendra une nouvelle répartition des droits afférents à chaque fraction dans les parties communes et l'acte de modification à la déclaration de copropriété comprendra la **RECONNAISSANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ** requise en cette circonstance.

Tel que ci-dessous stipulé, aucun acquéreur d'une fraction constituée par le présent acte ne pourra s'objecter à l'amendement à la déclaration de copropriété par adjonction de nouvelles parties privatives dans la copropriété et le partage en résultant des valeurs relatives et de la propriété, de l'usage et des obligations relativement aux présentes parties communes.

Le titre constituant la première mutation des fractions comprendra une stipulation expresse à l'effet de comprendre, pour chaque acquéreur, l'acceptation de la présente orientation, ainsi que du mandat à cet effet constitué ci-dessous.

6. L'immeuble décrit ci-dessus est un terrain vacant et ne comporte pas, et n'a pas comporté au cours des dix (10) dernières années, de logements loués, offerts en location ou devenus vacants après une location.

### **SERVITUDES**

7. Le **COMPARANT** a fait, et fera, ériger des constructions et aménagements sur les parties privatives et la partie commune entrant dans la composition de l'immeuble faisant l'objet des présentes.

Ainsi, il apparaît nécessaire de constituer, par l'effet des présentes, toutes les servitudes requises de manière à ce que toutes les constructions et tous les aménagements soient, par l'effet des présentes, parfaitement régularisés, dans leur état et situation lors de la construction. De plus, il est dans l'intention du **COMPARANT** de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation des immeubles, parties privatives et commune, faisant l'objet des présentes et d'en garantir le libre accès.

Les servitudes contenues au présent article sont constituées par destination du propriétaire de manière réelle et perpétuelle, sauf lorsque le contraire est indiqué, pour et à l'encontre de chacune des parties privatives et communes faisant l'objet des présentes, chacune étant constituée à titre de fonds dominant et fonds servant, sauf lorsque le contraire est indiqué.

### **Servitude relative aux vue, surplomb et égouttement**

7.1 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte qu'aucune vue, surplomb et égouttement d'une partie privative sur une autre partie privative de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne soit considéré illégal.

### **Servitude mutuelle d'empiétement quant aux services**

7.2 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte que tout empiétement des éléments mécaniques et de services à l'immeuble, tels le câblage d'électricité, de câblodistribution et de téléphonie, de gaz, ainsi que la tuyauterie, pouvant exister et desservir les immeubles après leur construction, soit, par le fait de la présente servitude, régularisé sans autre formalité.

Ainsi, tout élément d'équipement de mécanique ou de service commun ou privatif pourra, qu'il desserve les parties communes ou l'une ou l'autre des parties privatives, circuler ou traverser quelque partie privative ou commune sans que tel empiétement ne puisse être considéré comme illégal, le tout, conformément à la situation des lieux lors de la construction.

Nonobstant le fait que certains des différents systèmes ci-dessus mentionnés soient situés à l'intérieur des bornes des parties privatives, il est établi que les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements et systèmes communs soient partagés en application des principes suivants.

Chaque copropriétaire sera responsable de l'entretien, de la réparation et du remplacement de la partie du système et tout élément d'équipement desservant uniquement sa partie privative, peu importe sa localisation dans l'une ou l'autre des parties privatives ou communes. Les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie de systèmes ou équipements communs (soit tout équipement ou toute partie du système desservant plus d'une partie privative), seront supportés par chacun des copropriétaires qui en ont l'usage, en proportion, entre eux, de leurs valeurs relatives.

Les droits conférés par la présente servitude comprennent le droit d'accès à toute partie privative, mais sont sujets à l'obligation d'exercer de bonne foi les droits en résultant, et sont à charge de remettre en état les lieux, après intervention pour les fins susdites.

Dans l'hypothèse où l'un des copropriétaires subirait un préjudice temporaire en raison de l'atteinte à la jouissance ou un préjudice permanent en raison d'une diminution de la jouissance résultant de l'exercice de la présente servitude, il aura droit à une juste indemnité à la charge du ou des copropriétaires responsables des travaux dans le cas seulement où le préjudice serait sérieux.

Tout différend résultant de la détermination de la gravité du préjudice, de la détermination de l'identité de son responsable ainsi que de l'appréciation de l'importance des dommages compensatoires, sera expressément conféré à l'arbitrage, tel que stipulé aux présentes.

### **Servitude pour l'apparence extérieure des bâtiments**

7.3 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, aux fins de conserver dans leur intégralité l'apparence extérieure des bâtiments et ainsi d'interdire à tout copropriétaire d'en modifier ou d'en altérer la teneur.

Ainsi, il ne pourra être procédé à aucune modification, altération ou réparation des éléments extérieurs des bâtiments sans que ces travaux ne soient parfaitement conformes à la construction, sauf avec permission des administrateurs de la copropriété.

### **Servitude d'accès**

7.4 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, permettant à tous les copropriétaires, aux administrateurs et à leurs représentants et préposés, le libre accès à l'une ou l'autre des parties privatives pour les fins de l'exercice des servitudes constituées au présent préambule.

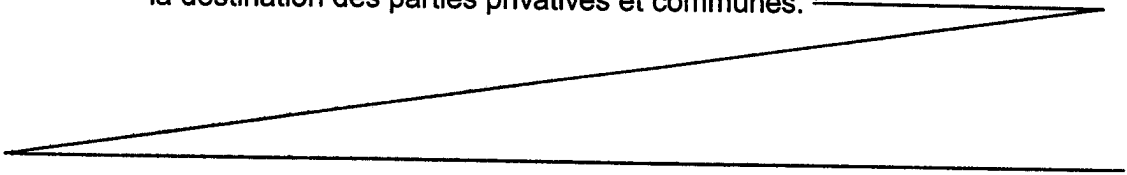
### **Servitude d'empiétement**

7.5 Il est, par les présentes, constituée toute servitude d'empiétement qui pourrait être rendue nécessaire dans l'éventualité où une partie privative devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie commune ou sur une autre partie privative, ou si une partie commune devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie privative. Toutes les parties privatives et communes décrites aux présentes étant à la fois du fonds servant et fonds dominant.

La présente servitude d'empiétement est créée afin de corriger, le cas échéant, tout empiétement qui pourrait exister, relativement aux immeubles tels que construits par le **DÉCLARANT**, et plus spécifiquement, tout empiétement qui pourrait résulter de l'écart entre la détermination des bornes des parties privatives et l'implantation des bâtiments, tel que résultant de la construction.

### **Modalités**

7.6 Les servitudes établies au présent article sont faites en raison de l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et communes.



Tous les droits conférés aux présentes aux copropriétaires ou au syndicat devront être exercés de manière raisonnablement prudente et diligente et sur avis préalable donné dans un délai raisonnable.

Les charges susceptibles d'être imposées à plus d'un copropriétaire en application des dispositions des servitudes constituées au présent article sont, tel qu'il appert des dispositions ci-dessous, intégrées à la définition des charges communes et les droits en résultant sont confiés à l'administration du syndicat.

### **MODIFICATION À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ PAR ADJONCTION**

8. Il est, par les présentes, tel que déclaré ci-dessus, établi que selon l'intention du **DÉCLARANT** et la situation de l'immeuble, il est prévisible qu'un terrain voisin ou un parcelle de celui-ci, puisse être intégré à la présente copropriété.

Dans l'éventualité de cette adjonction, des plans cadastraux conformes à l'article 3030 du *Code civil du Québec* et un amendement à la déclaration de copropriété, conforme aux articles 1097 et 1102 du *Code civil du Québec*, seront établis et réalisés de telle sorte à ce que le nombre des parties privatives soit augmenté et qu'il puisse, le cas échéant, sans qu'il en résulte d'obligations à cet effet, être ajoutées des parties communes à celles constituées par l'effet du présent acte.

Les frais afférents à telles modifications et procédures seront assumés intégralement par le propriétaire de la ou des nouvelles fractions intégrées au moyen de l'acte de modification et **aucun copropriétaire ne pourra s'objecter à la publication de ces modifications.**

### **MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL**

9. Considérant ce qui est établi ci-haut relativement aux servitudes et à l'éventualité d'une modification à la déclaration de copropriété par adjonction de nouvelles fractions, il est dans l'intérêt des copropriétaires du syndicat de la copropriété que de nouveaux actes soient réalisés et publiés.

Ainsi, toute personne dont le titre de propriété dans une fraction sera publié subséquemment à la publication des présentes consent d'avance, tant pour elle-même que pour ses successeurs en titre, à ce que toute nouvelle servitude ou amendement à des servitudes stipulées ci-haut puisse être réalisées, ou tout autre acte de même nature ou constitutif de droits réels ou personnels soit réalisé; dans la mesure où la régularisation est souhaitable ou requise en application de la loi, du *Code civil du Québec* ou de la réglementation municipale et que toute modification aux plans cadastraux et que tout acte de modification à la déclaration de copropriété requis pour les fins prévues ci-dessus soit reçu et publié. **STÉPHANE MASSE** est, de manière irrévocable par le fait des présentes, expressément mandaté, avec pleins pouvoirs de substitution et de désignation d'une personne physique, et au nom de tous les copropriétaires, pour agir le cas échéant et représenter le syndicat devant comparaître à l'acte requis et y procéder, en vertu d'une résolution



unanime conforme à l'article 354 du *Code civil du Québec*, de manière à lui donner plein effet, conformément aux dispositions du présent acte.

De plus, les dispositions du présent article autoriseront, de telle manière, la création, au besoin, de toute servitude ou autre convention avec la Ville de Mascouche ou tout autre immeuble voisin relativement à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions actuelles et futures ou autres fins et objets, ainsi que toute servitude qui serait requise afin de rendre l'immeuble conforme à la loi et en assurer la pleine utilisation conformément à sa destination.

## 1. 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 divisée d'un immeuble. Ainsi, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant:

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

**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 les constructions;

**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 DIVISÉE

#### ARTICLE 3

Le **DÉCLARANT** assujettit par les présentes l'immeuble faisant l'objet des présentes aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divisée d'un immeuble et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété.

**ARTICLE 4**

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

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

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

**CHAPITRE 2****RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT****ARTICLE 5**

Conformément à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS** ci-après, l'immeuble faisant l'objet des présentes est, ce jour, composé de **SOIXANTE-QUATORZE (74)** parties privatives regroupées en **SOIXANTE-HUIT (68)** fractions et **DEUX (2)** parties communes.

**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 les droits conférés au copropriétaire de la partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tel que ci-après stipulé;

**ARTICLE 7**

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

**ARTICLE 8**

Chacune des parties de l'immeuble, décrite ci-après à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**, est bornée tel qu'il appert des plans officiels.

---

## **2.2 PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE 9**

Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :

1. La subdivision TROIS CENT SOIXANTE-SIX du lot originaire TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (355-366) et la subdivision CENT CINQUANTE-SIX du lot originaire TROIS CENT CINQUANTE-SIX (356-156) du **cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche, circonscription foncière de L'Assomption.**
2. L'aménagement, les installations et construction y érigés.
3. Tous les effets mobiliers servant à l'usage commun;

L'énumération ci-dessus n'est qu'énonciative et non limitative.

Toutes les installations existant pour l'usage commun, toutes les facilités communes prévues dans la présente déclaration, et toutes les autres parties de la propriété qui sont nécessaires ou utiles à l'existence, l'entretien et la sécurité de l'ensemble de la propriété et pour le bien-être de ses occupants incluant finalement toute autre partie désignée comme partie commune aux plans officiels dudit immeuble, sous réserve des limitations et modalités prévues par ailleurs aux présentes, sont des parties communes

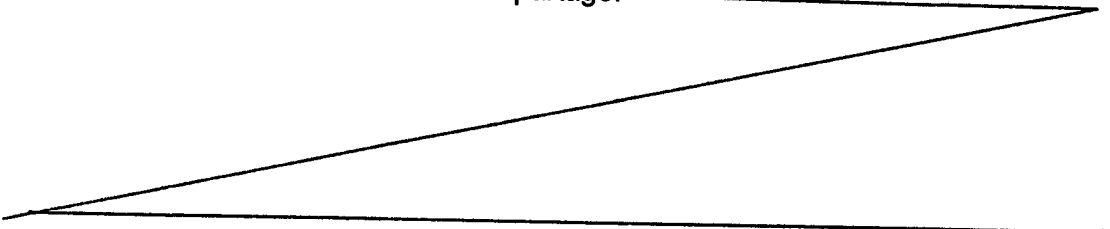
### **ARTICLE 10**

Sont accessoires aux parties communes:

1. Le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;
2. Le droit de construire et d'aménager des équipements ou bâtiments nouveaux sur toute partie commune;
3. Le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;
4. Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;
5. Les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

### **ARTICLE 11**

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



## **2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT**

### **2.3.1 DÉFINITIONS, COMPOSITION, ATTRIBUTION ET CHARGES**

#### **ARTICLE 12**

En raison des particularités de la présente copropriété, il est établi que l'intégralité des parties communes constituées par les présentes est réservée à l'utilisation exclusive des copropriétaires des parties privatives, à compter de l'inscription de leurs droits résultant de la première mutation.

Ainsi, en application de l'article 1064 du *Code civil du Québec*, il est établi que les installations, les aménagements paysagers, tous les espaces et toutes les constructions récréatives et/ou communautaires sont réservés aux résidents, au fur et à mesure de la publication des premiers actes de vente.

La présente attribution des parties communes à usage restreint est faite de telle manière à ce que le **DÉCLARANT** soit affranchi des charges relatives à la propriété, l'entretien, la réparation et le remplacement total ou partiel de toutes les installations et de toutes les constructions érigées sur les parties communes, celles-ci étant réservées pour l'usage exclusif des résidents.

#### **ARTICLE 13**

En conséquence, la publication de l'acte d'adjonction de nouvelles parties privatives prévu aux présentes n'aura pas pour effet d'imposer au promoteur propriétaire de ces nouvelles parties privatives de contribution aux charges relativement à l'usage des parties communes.

Les présentes dispositions ont pour effet de limiter l'usage de telles parties aux propriétaires résidents et d'affranchir de charges le promoteur. Toutefois, les présentes attributions de parties communes à usage restreint n'auront pas pour effet d'empêcher, tel que déterminé aux présentes, le promoteur de terminer la construction de son projet et d'accéder et d'utiliser les parties communes, notamment aux fins décrites ci-dessous, à l'article 90.

## **2.4 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT**

#### **ARTICLE 14**

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'équipements 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 ainsi que tout autre fonds du syndicat;

4. Le registre de la copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, l'attribution des parties communes à usage restreint, le plan disposant de leurs situation, nature et dimensions, s'il y a lieu, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus ainsi que toutes modifications à cet égard, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les nom et adresse des mandataires; les suspensions et les réductions des droits de vote, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**; le registre comprend également le plan et la description des parties communes à usage restreint, s'il y a lieu, et les états financiers du syndicat;
5. Tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;
6. Tout immeuble acquis par le syndicat à moins de dispositions contraires du titre d'acquisition.

### **CHAPITRE 3**

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

##### **3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

###### **ARTICLE 15**

La présente copropriété, ses terrains et bâtiments, est destinée à des fins d'habitation résidentielle de personnes âgées de 50 ans et plus.

Aussi, le **DÉCLARANT** établit que la présente copropriété est caractérisée par la volonté d'offrir à cette clientèle ciblée un espace d'habitation communautaire et sécuritaire, caractérisé par la tranquillité et le partage des intérêts communs, dans le respect des droits et obligations des copropriétaires.

C'est pourquoi, il est établi que les caractères de la présente copropriété sont distinctifs tel qu'aux présentes, de telle sorte que les dispositions des présentes visant à imposer des restrictions aux droits des copropriétaires et à mettre en commun certains intérêts résultant de cette destination sont justifiées, conformément à l'article 1056 du *Code civil du Québec*.

Rien dans ce qui est stipulé au présent chapitre ne peut toutefois avoir pour effet d'empêcher qu'une personne morale ou qu'une personne de moins de 50 ans puisse être propriétaire de l'une ou l'autre des fractions.

La jouissance des parties privatives et l'utilisation des lieux doivent toutefois, en toutes circonstances, permettre de privilégier le caractère spécifique de la présente copropriété.

### 3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

#### ARTICLE 16

16.1 Toutes les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Sous réserve de la réglementation municipale, les parties privatives peuvent toutefois, sans qu'il soit contrevenu à leur destination, être affectées accessoirement et sans cesser d'être occupées de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation professionnelle de bureau, pourvu que cet exercice ne donne lieu que de façon **occasionnelle à la visite de clients et qu'il n'en résulte pas de circulation soutenue, de livraison fréquente de biens et de marchandises ou de bruits pouvant incommoder les autres occupants de l'immeuble.**

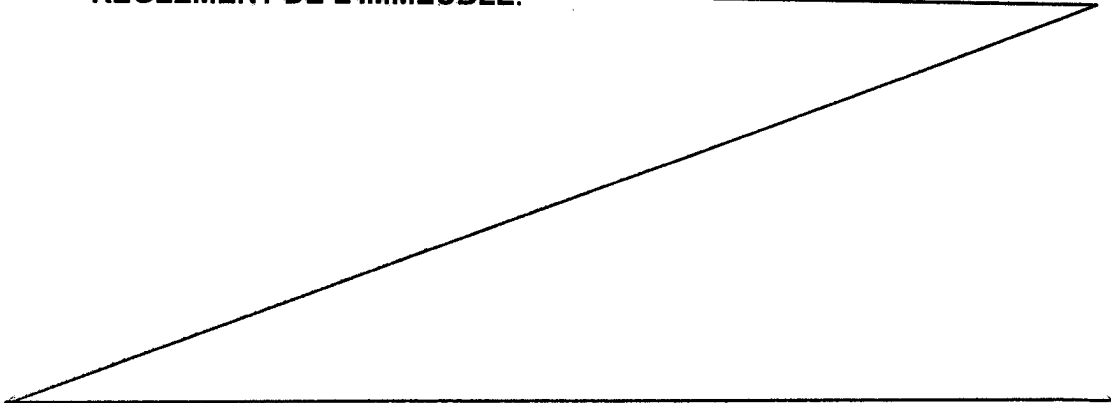
Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après édictées au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.**

16.2 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'IMMEUBLE.**

### 3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

#### ARTICLE 17

Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre de l'utilisation définie ci-haut. 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.**



## **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 18**

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

##### **4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE**

###### **ARTICLE 19**

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 20**

La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu, sauf exceptions stipulées aux présentes, 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 ci-après.

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

###### **ARTICLE 21**

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus et sauf exceptions stipulées aux présentes, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à **usage restreint** sont réparties entre les **seuls** copropriétaires qui **utilisent** ces parties communes à usage restreint, en proportion des droits d'usage exclusifs de chaque copropriétaire. De plus, ces

copropriétaires seront tenus, en application de l'article 1072 C.c.Q. à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour couvrir les réparations majeures et le remplacement des parties communes à usage restreint.

## **ARTICLE 22**

En cas d'insuffisance, une cotisation spéciale au fonds de prévoyance peut être demandée par le syndicat.

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

## **ARTICLE 23**

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

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

## **ARTICLE 24**

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

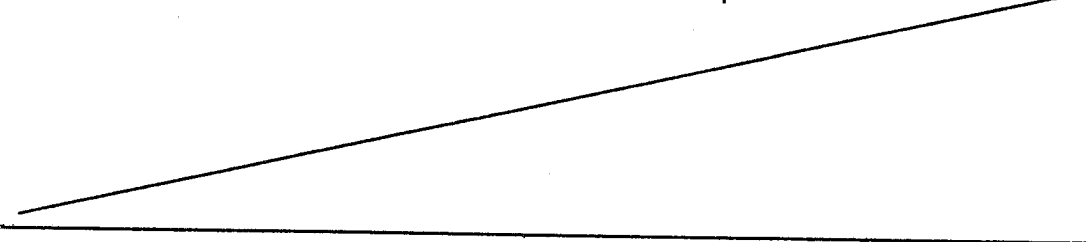
### **4.5 TABLEAU**

## **ARTICLE 25**

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

Le **TABLEAU RÉCAPITULATIF ALTERNATIF** qui suit indique notamment la valeur relative alternative de chacune des fractions constituées par le présent acte, dans l'éventualité de l'intégration de la Phase II à la présente copropriété, par adjonction de nouvelles parties privatives.

Ce tableau alternatif est donné à titre indicatif seulement et l'acte d'amendement à la déclaration de copropriété qui est susceptible d'être publié dans cette éventualité aura pour effet de déterminer les valeurs relatives et d'opérer toutes les modifications aux valeurs relatives et aux titres de propriété, notamment au moyen d'une reconnaissance de droit de propriété, tel que stipulé et autorisé, aux termes du présent acte.





## TABLEAU RÉCAPITULATIF

| Fraction<br>(numéro de lot<br>de partle<br>privative) | Adresse           | Valeur relative,<br>quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes |
|---|-------------------|--|-------|
| 356-166   | 306, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 356-165<br>355-344                                    | 310, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 356-164<br>355-345                                    | 314, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-346   | 318, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-347   | 324, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-348   | 326, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-349   | 330, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-350   | 334, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-351   | 338, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-352   | 342, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-353   | 346, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-354   | 350, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-386   | 362, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-387   | 366, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-388   | 370, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-389   | 374, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-390   | 378, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-391   | 382, de l'Étang   | 1,40 %   | 140   |
| 355-334   | 329, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-335   | 333, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-336   | 337, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-337   | 341, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-338   | 345, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-339   | 349, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-340   | 353, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-341   | 357, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-342   | 361, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-343   | 365, de l'Étang   | 1,25 %   | 125   |
| 355-355   | 2800, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-356   | 2796, des Faucons | 1,50 %   | 150   |

| Fraction<br>(numéro de lot<br>de partie<br>privative) | Adresse           | Valeur relative,<br>quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes |
|---|-------------------|--|-------|
| 355-357   | 2792, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-358   | 2788, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-359   | 2784, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-360<br>356-163                                    | 2780, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-361<br>356-162                                    | 2776, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-362<br>356-161                                    | 2772, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-396   | 2773, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 355-395   | 2777, des Faucons | 1,50 %   | 150   |
| 356-159   | 336, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 356-158<br>355-364                                    | 340, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-367   | 350, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-368   | 354, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-369   | 358, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-370   | 362, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-371   | 366, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-372   | 370, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-373   | 374, des Busards  | 1,85 %   | 185   |
| 355-374   | 378, des Busards  | 2,05 %   | 205   |
| 355-375   | 382, des Busards  | 2,05 %   | 205   |
| 355-376   | 386, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-377   | 390, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-378   | 394, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-379   | 398, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-380   | 402, des Busards  | 1,80 %   | 180   |
| 355-381   | 406, des Busards  | 1,80 %   | 180   |
| 355-382   | 410, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-383   | 414, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-384   | 418, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-385   | 422, des Busards  | 1,50 %   | 150   |
| 355-397   | 355, des Busards  | 1,50 %   | 150   |

| Fraction<br>(numéro de lot<br>de partie<br>privative) | Adresse          | Valeur relative,<br>quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes         |
|---|------------------|--|---------------|
| 355-398   | 359, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| 355-399   | 387, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| 355-400   | 391, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| 355-401   | 395, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| 355-402   | 411, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| 355-403   | 415, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| 355-404   | 419, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| 355-394   | 423, des Busards | 1,50 %   | 150           |
| <b>TOTAL</b>  |                  | <b>100 %</b>   | <b>10 000</b> |

### TABLEAU RÉCAPITULATIF ALTERNATIF

Ce tableau est donné à titre indicatif, dans l'éventualité de l'intégration de la Phase II.

| Fraction<br>(numéro de lot de<br>partie privative) | Site | Valeur relative<br>alternative, quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes |
|--|------|--|-------|
| 356-166  | 12   | 0,62 %   | 62    |
| 356-165<br>355-344                                 | 11   | 0,62 %   | 62    |
| 356-164<br>355-345                                 | 10   | 0,62 %   | 62    |
| 355-346  | 9    | 0,62 %   | 62    |
| 355-347  | 8    | 0,62 %   | 62    |
| 355-348  | 7    | 0,62 %   | 62    |
| 355-349  | 6    | 0,62 %   | 62    |
| 355-350  | 5    | 0,62 %   | 62    |
| 355-351  | 4    | 0,62 %   | 62    |
| 355-352  | 3    | 0,62 %   | 62    |
| 355-353  | 2    | 0,62 %   | 62    |
| 355-354  | 1    | 0,62 %   | 62    |
| 355-386  | 99   | 0,62 %   | 62    |
| 355-387  | 100  | 0,62 %   | 62    |
| 355-388  | 101  | 0,62 %   | 62    |
| 355-389  | 102  | 0,62 %   | 62    |
| 355-390  | 103  | 0,62 %   | 62    |
| 355-391  | 104  | 0,69 %   | 69    |
| 355-334  | 114  | 0,62 %   | 62    |
| 355-335  | 113  | 0,62 %   | 62    |
| 355-336  | 112  | 0,62 %   | 62    |
| 355-337  | 111  | 0,62 %   | 62    |
| 355-338  | 110  | 0,62 %   | 62    |
| 355-339  | 109  | 0,62 %   | 62    |
| 355-340  | 108  | 0,62 %   | 62    |
| 355-341  | 107  | 0,62 %   | 62    |
| 355-342  | 106  | 0,62 %   | 62    |

| Fraction<br>(numéro de lot de<br>partie privative) | Site | Valeur relative<br>alternative, quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes |
|--|------|--|-------|
| 355-343  | 105  | 0,62 %   | 62    |
| 355-355  | 44   | 0,74 %   | 74    |
| 355-356  | 43   | 0,74 %   | 74    |
| 355-357  | 42   | 0,74 %   | 74    |
| 355-358  | 41   | 0,74 %   | 74    |
| 355-359  | 40   | 0,74 %   | 74    |
| 355-360  | 39   | 0,74 %   | 74    |
| 356-163  |      |  |       |
| 355-361  | 38   | 0,74 %   | 74    |
| 356-162  |      |  |       |
| 355-362  | 37   | 0,74 %   | 74    |
| 356-161  |      |  |       |
| 355-396  | 117  | 0,74 %   | 74    |
| 355-395  | 116  | 0,74 %   | 74    |
| 356-159  | 78   | 0,91 %   | 91    |
| 356-158  | 79   | 0,91 %   | 91    |
| 355-364  |      |  |       |
| 355-367  | 80   | 0,91 %   | 91    |
| 355-368  | 81   | 0,91 %   | 91    |
| 355-369  | 82   | 0,91 %   | 91    |
| 355-370  | 83   | 0,91 %   | 91    |
| 355-371  | 84   | 0,91 %   | 91    |
| 355-372  | 85   | 0,91 %   | 91    |
| 355-373  | 86   | 0,91 %   | 91    |
| 355-374  | 87   | 1,01 %   | 101   |
| 355-375  | 88   | 1,01 %   | 101   |
| 355-376  | 89   | 0,74 %   | 74    |
| 355-377  | 90   | 0,74 %   | 74    |
| 355-378  | 91   | 0,74 %   | 74    |
| 355-379  | 92   | 0,74 %   | 74    |
| 355-380  | 93   | 0,89 %   | 89    |
| 355-381  | 94   | 0,89 %   | 89    |
| 355-382  | 95   | 0,74 %   | 74    |
| 355-383  | 96   | 0,74 %   | 74    |

| Fraction<br>(numéro de lot de<br>partie privée) | Site | Valeur relative<br>alternative, quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes        |
|---|------|--|--------------|
| 355-384   | 97   | 0,74 %   | 74           |
| 355-385   | 98   | 0,74 %   | 74           |
| 355-397   | 118  | 0,74 %   | 74           |
| 355-398   | 119  | 0,74 %   | 74           |
| 355-399   | 120  | 0,74 %   | 74           |
| 355-400   | 121  | 0,74 %   | 74           |
| 355-401   | 122  | 0,74 %   | 74           |
| 355-402   | 123  | 0,74 %   | 74           |
| 355-403   | 124  | 0,74 %   | 74           |
| 355-404   | 125  | 0,74 %   | 74           |
| 355-394   | 115  | 0,74 %   | 74           |
| <b>TOTAL DE LA PHASE I</b>                      |      |  |              |
|   |      | <b>49,40 %</b>   | <b>4 940</b> |
| À compléter                                     | 13   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 14   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 15   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 16   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 17   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 18   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 19   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 20   | 0,62 %   | 62           |
| À compléter                                     | 21   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 22   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 23   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 24   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 25   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 26   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 27   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 28   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 29   | 0,90 %   | 90           |
| À compléter                                     | 30   | 0,90 %   | 90           |
| À compléter                                     | 31   | 0,74 %   | 74           |
| À compléter                                     | 32   | 0,74 %   | 74           |

| Fraction<br>(numéro de lot de<br>partie privative) | Site | Valeur relative<br>alternative, quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes |
|--|------|--|-------|
| À compléter  | 33   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 34   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 35   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 36   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 45   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 46   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 47   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 48   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 49   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 50   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 51   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 52   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 53   | 0,90 %   | 90    |
| À compléter  | 54   | 0,90 %   | 90    |
| À compléter  | 55   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 56   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 57   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 58   | 0,90 %   | 90    |
| À compléter  | 59   | 0,90 %   | 90    |
| À compléter  | 60   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 61   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 62   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 63   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 64   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 65   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 66   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 67   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 68   | 0,74 %   | 74    |
| À compléter  | 69   | 0,90 %   | 90    |
| À compléter  | 70   | 0,92 %   | 92    |
| À compléter  | 71   | 0,92 %   | 92    |
| À compléter  | 72   | 0,92 %   | 92    |
| À compléter  | 73   | 0,92 %   | 92    |
| À compléter  | 74   | 0,92 %   | 92    |

| Fraction<br>(numéro de lot de<br>partie privée) | Site | Valeur relative<br>alternative, quote-part et<br>charges communes<br>générales | Votes         |
|---|------|--|---------------|
| À compléter                                     | 75   | 0,92 %   | 92            |
| À compléter                                     | 76   | 0,92 %   | 92            |
| À compléter                                     | 77   | 0,92 %   | 92            |
| À compléter                                     | 126  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 127  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 128  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 129  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 130  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 131  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 132  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 133  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 134  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 135  | 0,62 %   | 62            |
| À compléter                                     | 136  | 0,62 %   | 62            |
| <b>TOTAL DE LA PHASE II</b>                     |      | <b>50,60 %</b>   | <b>5 060</b>  |
| <b>TOTAL DES PHASES I ET II</b>                 |      | <b>100 %</b>   | <b>10 000</b> |



## **CHAPITRE 5**

### **POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT**

#### **ARTICLE 26**

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

#### **ARTICLE 27**

Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le **NOM** suivant, savoir:

**Syndicat des copropriétaires Les Villas des Cours de l'Étang**

#### **ARTICLE 28**

Le syndicat de la copropriété a, pendant l'administration provisoire, son **DOMICILE** et son **SIEGE** à l'adresse suivante, à savoir :

**26. boul. Carmel, Terrebonne, Province de Québec, J6Y 1Z3**

ou, et après l'élection des premiers administrateurs, à toute autre adresse déterminée par les administrateurs.

#### **ARTICLE 29**

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 30**

Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par les personnes désignées par le conseil d'administration. L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et sa radiation peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

La présente copropriété est destinée à être composée des parties privatives faisant l'objet du présent acte ou à être composée desdites parties privatives, ainsi que de celles résultant de l'adjonction de l'immeuble voisin, tel que déterminé au présent acte.

Les parties privatives doivent servir à la construction d'une résidence unifamiliale dont le modèle et l'architecture doivent être conformes à l'un ou l'autre des plans préparés par le **DÉCLARANT** et consignés au registre de la copropriété.

**ARTICLE 31**

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

**5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****ARTICLE 32**

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

**ARTICLE 33**

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

**ARTICLE 34**

Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent:

1. Assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété, y compris les servitudes stipulées au présent **PRÉAMBULE**, et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;
2. Administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa garde et à l'entretien des parties communes, voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard; ainsi qu'administrer les droits de chaque copropriétaire et du syndicat résultant des servitudes stipulées au présent **PRÉAMBULE**;
3. Représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, 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. Conformément à la loi et au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**, établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes telles que définies aux présentes, 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 ou des revenus et dépenses effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;
6. Ouvrir et maintenir ouvert, 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 pour la première fois lors de l'assemblée la première assemblée des copropriétaires et par la suite au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;
9. Convoquer une assemblée des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le **DÉCLARANT** ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires;
10. Convoquer, chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;
11. S'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat;
12. S'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis portant originaux d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;
13. Désigner une personne pour tenir les livres et registres du syndicat; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur;

14. Assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et à cet effet, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;
15. Acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs 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, à l'exclusion des copropriétaires, des contrats d'entretien des aménagements paysagers compris à l'intérieur des bornes des parties privatives et des contrats de déneigement des allées et trottoirs privatifs.
18. Contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au **CHAPITRE 6** et nommer un fiduciaire d'assurance;
19. 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**;
20. 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 DIX pour cent (10%) 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 due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi;
21. Accepter et signer, si besoin en est, en outre du mandataire désigné, les modifications cadastrales et modifications à la déclaration de copropriété adoptées par les copropriétaires;
22. Aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;
23. Répondre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par l'acquéreur d'une fraction ou par son notaire concernant

l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur ou concernant toute information pertinente pour tel acquéreur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause;

24. Faire les déclarations annuelles et ponctuelles auprès de l'Inspecteur général des institutions financières requises par la loi;
25. Obtenir au besoin une mise à jour du certificat de localisation de l'immeuble.

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

##### ARTICLE 35

Toutes les décisions concernant le syndicat, la copropriété ou l'immeuble qui ne sont pas 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 son 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 autorisé 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 de ceux-ci, 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 copropriété 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;
8. Demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé;
9. Après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi;
10. Intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi;
11. Consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

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

#### ARTICLE 36

Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui 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 37

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

Un administrateur ne peut être tenu responsable des actes, omissions ou négligences d'une personne employée par lui, ni des pertes et dépenses occasionnées par un défaut dans les titres des immeubles ou des droits immobiliers acquis par lui pour le compte des copropriétaires et sur leur autorisation expresse, ni de l'insolvabilité, faillite ou acte frauduleux de toute personne ou institution à laquelle un administrateur a confié les argents appartenant aux copropriétaires, ni d'une perte occasionnée par

une erreur de jugement ou un oubli de cet administrateur, ni d'un dommage ou d'une perte d'aucune sorte qui se produit alors qu'il est dans l'exécution de ses fonctions d'administrateur, à moins que ceux-ci ne résultent de son acte frauduleux ou malhonnête.

L'administrateur du syndicat est responsable de ses décisions.

Les administrateurs sont respectivement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat de:

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

## **5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

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

#### **ARTICLE 38**

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 39**

L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix:

- 1) élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération;
- 2) examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration;
- 3) adopte des règlements et ratifie ceux adoptés par le conseil d'administration;
- 4) 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) corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

### 5.2.2.2 Décisions extraordinaires

#### ARTICLE 40

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**, sauf tel que prévu à la présente déclaration de copropriété.

- **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.



### 5.3 Copropriétaires

#### ARTICLE 41

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

### CHAPITRE 6

#### ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

#### ARTICLE 42

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

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

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

#### 6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

#### ARTICLE 43

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. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

Nonobstant le paragraphe ci-dessus, il peut être déterminé à l'assemblée des copropriétaires que chacun des copropriétaires sera seul responsable de l'assurance de choses portant sur sa partie privative et/ou les parties communes à usage restreint soumises à son administration. Cette faculté de l'assemblée des copropriétaires de confier l'assurance des fractions issues de la présente déclaration de copropriété aux copropriétaires ne pourra toutefois recevoir son application qu'à la condition que le syndicat

constitué aux termes de la présente déclaration continue de souscrire à une assurance de choses couvrant la valeur à neuf des constructions et installations aménagées sur la partie commune ainsi que la responsabilité civile en résultant, tel que déterminé au présent acte.

Une évaluation scientifique indépendante faite par un évaluateur qualifié et compétent, peut 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 44**

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

#### **ARTICLE 45**

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 46**

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 47**

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 48**

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 49**

Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait

d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

## **6.2 RESPONSABILITÉ PERSONNELLE DES ADMINISTRATEURS**

### **ARTICLE 50**

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 51**

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.

### **ARTICLE 52**

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 d'au moins **DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00\$)**.

### **ARTICLE 53**

Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir les garanties d'assurance additionnelles.

## **6.4 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES**

### **ARTICLE 54**

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

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

- 2) La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;
- 3) La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport avec les parties communes et chaque partie privative;
- 4) La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue les concernant;
- 5) La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;
- 6) Le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et que relativement à l'indemnité qui y est liée. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

#### **ARTICLE 55**

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 56**

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

1. En cas de réparation ou de reconstruction de l'immeuble:
  - a) le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour et au nom du syndicat et fait remise des sommes détenues par lui pour les réparations des parties communes au syndicat seulement au fur et à mesure qu'il est satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût des travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance hypothécaire 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 57**

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 de 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 58**

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 59**

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 60**

Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, 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 aux lieux 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 61**

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 62**

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 63**

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 64

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance et dans tout autre fonds.

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

#### ARTICLE 65

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

#### ARTICLE 66

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 67

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

#### ARTICLE 68

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

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

### **ARTICLE 69**

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

### **ARTICLE 70**

Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction. Le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire et ses coordonnées. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

### **ARTICLE 71**

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 72**

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

### **ARTICLE 73**

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 74**

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 75**

Les copropriétaires de parties privatives contiguës ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives. Une telle modification ne peut affecter la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées. Lorsqu'une telle modification est valablement



faite, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers et des copropriétaires concernés.

#### **ARTICLE 76**

Toute aliénation d'une partie divisée d'une fraction est interdite.

#### **ARTICLE 77**

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 décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

#### **ARTICLE 78**

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 79**

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 80**

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

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

Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme ci-après

stipulé à la section 8.2 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 pas importante, c'est-à-dire lorsque la reconstruction ou la réparation du bâtiment représente un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de moins de vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction, le syndicat doit procéder à la reconstruction ou 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 COPROPRIÉTAIRES**

### **ARTICLE 81**

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 82**

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 83**

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 84**

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 85**

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 86**

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 et/ou déposé dans tout autre registre concerné. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

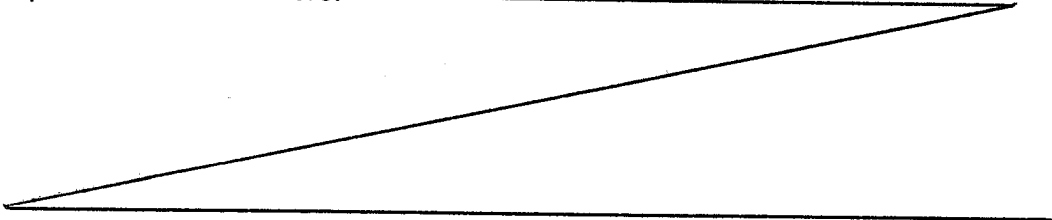
**ARTICLE 87**

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 88**

Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions 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 et vice versa selon le cas; le masculin comprend le féminin ou vice versa selon le cas, de plus le mot "propriétaire" signifie copropriétaire ou vice versa selon le cas.

Les 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 **RÈGLEMENT 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 89**

En plus de tous les autres droits existant 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, à savoir:

- 1) 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 propriétaire, 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*.

## **9.3 CONSENTEMENT À PARACHEVER ET CONTRATS**

### **ARTICLE 90**

Aucune disposition des présentes, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peut empêcher le **DÉCLARANT** de terminer la construction des parties privatives et communes, suivant les plans et/ou devis de l'architecte. Le **DÉCLARANT** a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur de limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues le **DÉCLARANT** pourra utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le **DÉCLARANT** pourra utiliser certaines parties privatives comme maisons modèles, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble et faire visiter les immeubles, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de l'immeuble, le **DÉCLARANT** aura, à toute heure raisonnable et en autant que nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions vendues et la libre utilisation des parties communes.

Sous réserve de l'article 1107 C.c.Q., le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblodistribution ou autres services dont les tarifs sont réglementés par un organisme public à condition que ces contrats n'excèdent pas une durée de dix (10) ans à compter de leur signature par

le **DÉCLARANT**. Le syndicat devra, en conséquence, prendre auprès des compagnies ayant ainsi contracté un engagement à l'effet de respecter les obligations assumées par le déclarant à l'entière exonération de celui-ci.

#### 9.4 **ARBITRAGE**

##### **ARTICLE 91**

Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

##### **ARTICLE 92**

Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-dessous.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra aviser par écrit l'autre partie de son intention de ce faire. Les parties devront alors, dans les quinze (15) jours de cet avis, nommer, d'un commun accord, un arbitre unique.

À défaut par les parties de s'entendre sur la nomination de l'arbitre unique dans ce délai, l'une ou l'autre des parties devra immédiatement requérir qu'un juge de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble, nomme l'arbitre unique.

Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou avocat exerçant en droit de la copropriété.

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

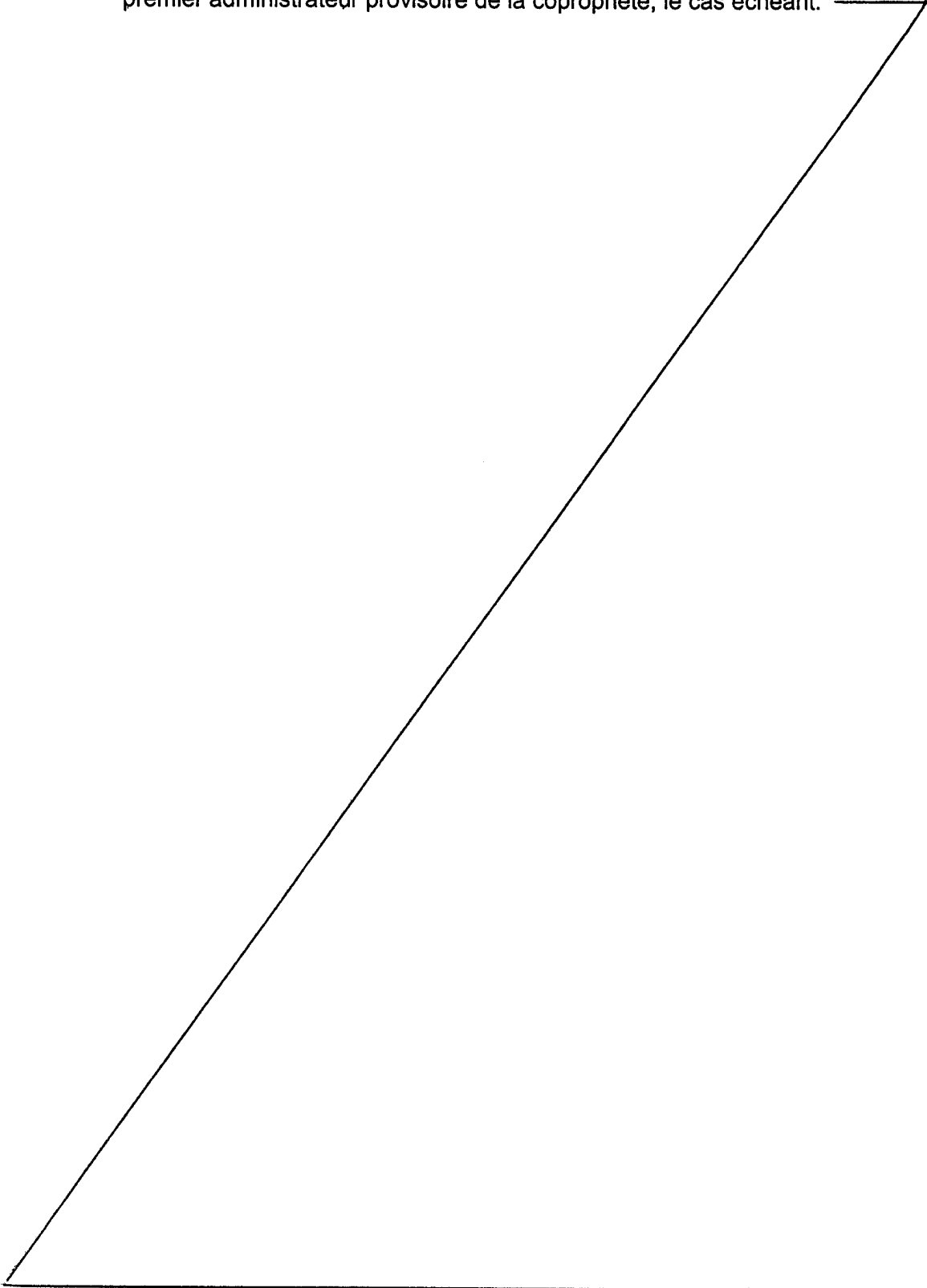
Dès qu'il sera nommé, l'arbitre devra agir avec diligence. À compter de la fin de l'audition d'arbitrage, l'arbitre aura trente (30) jours pour rendre une décision écrite sur l'issue du différend et sur la responsabilité des frais et dépenses encourus pour l'arbitrage. Cette décision sera opposable à toutes les parties et liera chacune d'elles. La décision sera, dès lors, finale et sans appel et les parties devront s'y conformer.

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette

Cour, réduise sa réclamation. Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne devront pas avoir pour effet de restreindre le droit du syndicat et des copropriétaires d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

Toutefois, les présentes dispositions ne recevront leur application qu'à compter de la dernière vente des immeubles, de telle sorte que ces dispositions ne pourront être opposées au **DÉCLARANT** non plus qu'au premier administrateur provisoire de la copropriété, le cas échéant.



**9.5 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE  
DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

**ARTICLE 93**

AUX PRÉSENTES INTERVIENNENT:

A) **CAISSE DESJARDINS THÉRÈSE-DE BLAINVILLE**, coopérative régie par la Loi des Caisses d'Épargne et de Crédit, ayant son siège sociale au 37 rue Turgeon en la ville de Sainte-Thérèse, province de Québec, J7E 3H2, ici représentée par Maude GAUTHIER, directrice de comptes -----  
-----  
-----

son représentant dûment autorisé tel qu'il le déclare.

Ci-après appelée la "**CAISSE**";

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

- Un acte de prêt hypothécaire immobilier, reçu devant Me Louis-Philippe Hébert, notaire, le onze (11) janvier deux mille six (2006), et dont copie fut publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, sous le numéro 12 984 860.

La **CAISSE** reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété divise et consent à l'inscription et à la publication de ladite déclaration au registre foncier contre l'immeuble désigné aux présentes. La **CAISSE** déclare consentir et accepter l'inscription de ladite déclaration au registre foncier à la condition que ses hypothèques ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent publiées au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, sous le numéro 12 984 860, continuent d'affecter comme auparavant l'immeuble faisant l'objet des présentes sans subir de division entre les fractions selon leur valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes et ce, nonobstant l'article 1051 du *Code Civil du Québec* et à la condition qu'elle conserve tous ses droits, notamment en ce qui concerne l'assistance à toute assemblée de copropriétaires et au transfert des droits de votes hypothéqués en sa faveur en vertu de l'hypothèque susdite.

Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours de la créancière aux termes de tout acte de prêt ou acte d'hypothèque relatif au projet visé par les présentes ou aux termes de toutes autres sûretés détenues par la **CAISSE**, celle-ci se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles ou recours.

B) **2863-5332 QUÉBEC INC.** corporation légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, partie 1A, aux termes d'un certificat de constitution en date du trente (30) août mil neuf cent quatre-vingt-onze

(1991), ayant son siège social au 372, rue Notre-Dame, Bureau A, en la ville de Repentigny, province de Québec, J6A 2S5, ici représentée aux présentes par Berthier CARON, son président, dûment autorisé tel qu'il le déclare.

Ci-après appelée "**QUÉBEC INC**";

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

- Un acte de vente, reçu devant Me Louis-Philippe Hébert, notaire, le treize (13) juillet deux mille quatre (2004), et dont copie fut publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, sous le numéro 11 535 282.

**QUÉBEC INC.** reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété divise et consent à l'inscription et à la publication de ladite déclaration au registre foncier contre l'immeuble désigné aux présentes. **QUÉBEC INC.** déclare consentir et accepter l'inscription de ladite déclaration au registre foncier à la condition que ses hypothèques ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent publiées au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, sous le numéro 11 535 282, continuent d'affecter comme auparavant l'immeuble faisant l'objet des présentes sans subir de division entre les fractions selon leur valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes et ce, notwithstanding l'article 1051 du *Code Civil du Québec* et à la condition qu'elle conserve tous ses droits, notamment en ce qui concerne l'assistance à toute assemblée de copropriétaires et au transfert des droits de votes hypothéqués en sa faveur en vertu de l'hypothèque susdite.

Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours de la créancière aux termes de tout acte de prêt ou acte d'hypothèque relatif au projet visé par les présentes ou aux termes de toutes autres sûretés détenues par **QUÉBEC INC**, celle-ci se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles ou recours.

C) **Berthier (Albert) CARON**, domicilié et résidant au 28, rue Duquette, en la ville de Repentigny, province de Québec, J6A 9Z7.

Ci-après appelé "**L'INTERVENANT**";

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

- Un acte de vente, reçu devant Me Louis-Philippe Hébert, notaire, le treize (13) juillet deux mille quatre (2004), et dont copie fut publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, sous le numéro 11 535 282.



- Un acte de prêt hypothécaire immobilier, reçu devant Me Louis-Philippe Hébert, notaire, le vingt-quatre (24) février deux mille cinq (2005), et dont copie fut publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, sous le numéro 12 104 075.

**L'INTERVENANT** reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété divise et consent à l'inscription et à la publication de ladite déclaration au registre foncier contre l'immeuble désigné aux présentes. **L'INTERVENANT** déclare consentir et accepter l'inscription de ladite déclaration au registre foncier à la condition que ses hypothèques ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent publiées au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption, sous les numéros 11 535 282 et 12 104 075, continuent d'affecter comme auparavant l'immeuble faisant l'objet des présentes sans subir de division entre les fractions selon leur valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes et ce, nonobstant l'article 1051 du *Code Civil du Québec* et à la condition qu'il conserve tous ses droits, notamment en ce qui concerne l'assistance à toute assemblée de copropriétaires et au transfert des droits de votes hypothéqués en sa faveur en vertu de l'hypothèque susdite.

Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours du créancier aux termes de tout acte de prêt ou acte d'hypothèque relatif au projet visé par les présentes ou aux termes de toutes autres sûretés détenues par **L'INTERVENANT**, celui-ci se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles ou recours.

## **DEUXIÈME PARTIE**

### **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

#### **CHAPITRE 1**

#### **CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

##### **1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES**

**ARTICLE 94.** 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 porter atteinte à sa destination.

**ARTICLE 95.** La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujets aux conditions suivantes:

1° La location des fractions est autorisée pour des termes de trois (3) mois au moins. Le copropriétaire devra remettre au locataire d'une fraction une copie du règlement de l'Immeuble. 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 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 les parties privatives, ni ailleurs, aucune enseigne, plus spécifiquement «À louer» ou «À vendre», réclame, écriteau ou panneau professionnel quelconque.

4° Conformément à la servitude d'aspect architectural stipulée au présent acte, les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres et persiennes, le dallage, 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 privative sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat. Aucun store et auvent d'aucune sorte ne peuvent être installés au dehors des fenêtres et balcons, sans le consentement écrit des administrateurs. Aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet ne peut être accroché ou placé sur les fenêtres, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, et fenêtres et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être peints, décorés ou autrement modifiés.

5° Les espaces libres autour des résidences doivent être garnis de gazon, de couvre sols, de jardins fleuris, de potagers, d'arbustes ou d'arbres. Les aménagements paysagers requièrent l'approbation du conseil d'administration qui pourra exiger un plan d'architecte de paysagement, avant d'approuver la construction ou l'aménagement paysager.

6° Les potagers, fleurs, arbustes devront être conformes aux règlements et leur entretien sera à la charge de chaque copropriétaire. Ils ne devront pas nuire à l'entretien du gazon qui sera effectué par les préposés de la copropriété.

7° La plantation, l'émondage et la coupe de tout arbre requièrent l'approbation du conseil d'administration, selon les dispositions des règlements.

8° Les B.B.Q. et tables et chaises de parterres doivent être localisés de façon à ne pas nuire à l'intimité et la quiétude des voisins.

9° Les clôtures, murets ou haies sont prohibés à moins qu'ils ne servent à assurer l'intimité entre deux copropriétaires et conformes aux dispositions des règlements.

10° Les piscines, cabanons et abris d'auto sont prohibés. Les spas extérieurs, ne nécessitant aucune clôture, et les systèmes de gicleurs, pour l'arrosage des pelouses et de plantations, peuvent être acceptés par les administrateurs, conformément aux dispositions des règlements. Les gazebos, les patios les antennes paraboliques individuelles, ainsi que les

solariums, architecturalement intégrés à la résidence, peuvent être autorisés par le conseil d'administration, conformément aux règlements.

11° Le bois de chauffage ne peut être placé dans la cour avant, ni dans les cours latérales.

12° Les ventes de garage doivent être préalablement autorisées par le conseil d'administration.

13° Tout éclairage extérieur doit être approuvé par le conseil d'administration, conformément aux règlements. Tout moteur, pompe à chaleur, climatiseur, etc., doit être localisé pour ne pas nuire à la quiétude des voisins

14° Les capteurs solaires, les réservoirs de gaz propane, les trampolines, les cordes à linge fixes accrochées à un poteau, sont prohibées.

15° L'entreposage et le stationnement de tout véhicule, remorque, camper, tente roulotte, bateau, motoneige et équipement saisonnier et de loisir, dans les entrées charretières ou sur les terrains, sont interdits, ailleurs qu'aux endroits désignés par règlements.

16° Il est interdit d'exécuter des travaux d'excavation, de construction, de modification ou de réparation d'un bâtiment ou d'utiliser une tondeuse à gazon, une souffleuse à neige, une scie mécanique ou un autre appareil ou outil semblable. La réparation de tout véhicule (mécanique, débosselage, peinture, etc.) est interdite en tout temps. L'entreposage extérieur de tout genre de matériaux ou d'équipement est interdit.

17° 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.

18° 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.

19° Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires et aux règlements.

20° 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.

21° Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Le copropriétaire ne pourra posséder et garder qu'un seul animal, qui ne devra toutefois pas s'avérer bruyant, apeurant, malodorant ou malfaisant. Le conseil d'administration aura le droit d'ordonner à un copropriétaire de faire cesser toute nuisance ou de se débarrasser de l'animal.

---

22° Il est défendu de laisser des rebuts, objets malpropres ou nuisibles dans ou sur les parties privatives. La collecte et l'entreposage des ordures seront déterminés par règlements.

23° Aucun instrument, appareil, équipement ou autre objet ne peut être utilisé à l'intérieur d'une partie privative si, selon l'opinion des administrateurs, il nuit aux autres copropriétaires. Il est défendu d'installer des haut-parleurs (radio, tourne-disques, etc.) à l'extérieur, si ceux-ci peuvent être entendus chez un voisin.

24° Le propriétaire de tout système d'alarme, susceptible d'être entendu de l'extérieur, doit s'assurer que le système s'arrête automatiquement après 15 minutes.

25° L'entretien des aménagements paysagers compris à l'intérieur des bornes des parties privatives et le déneigement des allées et trottoirs privatifs seront confiées à l'administration du syndicat.

26° Sujet à l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle par le copropriétaire aux limites cadastrales de sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat.

## **1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES**

**ARTICLE 96.** 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 des 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.

**ARTICLE 97.** La jouissance et l'usage des parties communes sont sujets aux conditions suivantes:

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° Aucune ordure, aucun recyclage, ne peut être laissé sur les espaces communs, sauf à tout endroit prévu à cet effet par les administrateurs. Dans le cas de contravention à la présente clause, le copropriétaire ayant contrevenu sera responsable de tous les frais relatifs à l'enlèvement des ordures déposés à un endroit non prévu. Il est défendu de laisser des rebuts, objets malpropres ou nuisibles dans les rues, sur les terrains privés et les espaces en commun. Les jours de collecte, les déchets seront déposés d'une manière ordonnée aux endroits désignés par le conseil d'administration. Le conseil d'administration pourra aussi réglementer l'usage de certains types de poubelles ou réceptacles.

3° Le conseil d'administration établira des règlements pour l'utilisation des bâtiments, équipements et espaces communitaires dans le but d'assurer leur saine gestion et le respect d'autrui.

4° À l'extérieur des limites des parties privatives, les animaux autorisés devront être tenus en laisse en tout temps. Conformément à ce qui est stipulé ci-dessus, le conseil d'administration se réserve le droit d'interdire tout animal qui dérange la quiétude du voisinage. Il est défendu d'utiliser les espaces communs pour les besoins naturels des animaux.

5° Aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble ne peut encombrer les endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'Immeuble.

6° Les copropriétaires et leurs invités en utilisant les espaces communs en général doivent se conformer aux règlements.

7° 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 RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

## **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 98**

**Stéphane MASSE** est nommé par les présentes comme seul administrateur provisoire et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs.

###### **ARTICLE 99**

À compter de la première assemblée des copropriétaires le conseil d'administration du syndicat est composé de **TROIS (3)** administrateurs.

###### **ARTICLE 100**

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

**ARTICLE 101**

Tout administrateur peut être réélu.

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

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

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

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

**ARTICLE 102**

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. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires.

**ARTICLE 103**

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

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

**ARTICLE 104**

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 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **ARTICLE 105**

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

Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou 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 DE RÉUNIONS**

#### **ARTICLE 106**

Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé au deux tiers (2/3) des administrateurs nommés lors de la dernière assemblée.

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 107**

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 108**

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 109**

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

### **2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX**

#### **ARTICLE 110**

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 111**

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

#### **ARTICLE 112**

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 113**

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

#### **ARTICLE 114**

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

#### **ARTICLE 115**

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



À défaut par le conseil d'administration de convoquer une assemblée dans les vingt et un (21) 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 116**

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, des états et des documents suivants :

- 1) du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances;
- 2) du budget prévisionnel;
- 3) de tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété, soit à l'**ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**, au **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE** ou à l'**ÉTAT DESCRIPTIF** 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 117**

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 118**

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 et la copropriété.

#### **ARTICLE 119**

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 120**

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 propriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire.

### **2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **ARTICLE 121**

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

##### **2.2.2.1 PRÉSENCES**

#### **ARTICLE 122**

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

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

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

**ARTICLE 123**

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 124**

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

**2.2.2.2 ÉLECTION DES OFFICIERS****ARTICLE 125**

L'assemblée générale annuelle élit son président qui 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. Les officiers élus restent en poste jusqu'à la prochaine assemblée.

**2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ****ARTICLE 126**

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 127**

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 128**

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 129**

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 130**

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 constitue le quorum.

#### **ARTICLE 131**

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 132**

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

#### **ARTICLE 133**

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

---

#### 2.2.2.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

##### ARTICLE 134

Quand 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 tout 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. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

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

#### **ARTICLE 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 sauf lorsque le contraire est indiqué dans la présente déclaration, 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, ainsi que les charges afférentes à l'exercice des servitudes.

### **3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS 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 mars d'une année au dernier jour de février de l'année suivante.

#### **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 pour contingence, le cas échéant.

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation des réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles dans un avenir plus éloigné. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Cette provision ne doit pas cependant être inférieure à cinq pour cent (5%). 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 du premier jour de chaque mois, couvrant le montant total de ladite cotisation. Tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

#### **ARTICLE 144**

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

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

#### **ARTICLE 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 préférentiel 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.

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

**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 est 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 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**.

**CHAPITRE 5****RECONNAISSANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ****ARTICLE 152**

**MAROGEST INC.** et **HABITATIONS SRM INC.** reconnaissent, pour autant que besoin soit, leur titre de propriété sur leurs parties privatives, les parties communes et leurs fractions tel que ci-dessous. **HABITATIONS SRM INC.** est donc propriétaire unique de la fraction de copropriété désignée ci-dessous, composée de :

**DÉSIGNATION**

- a) Du lot numéro **TROIS CENT QUARANTE-CINQ** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (355-345)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche**, circonscription foncière de **L'Assomption**.
- b) Du lot numéro **CENT SOIXANTE-QUATRE** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-SIX (356-164)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche**, circonscription foncière de **L'Assomption**.
- c) **QUATRE-VINGT-ONZE CENTIÈMES** pour cent (**0.91%**) des lots suivants, savoir :

Du lot numéro **TROIS CENT SOIXANTE-SIX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (355-366)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche**, circonscription foncière de **L'Assomption**.

Du lot numéro **CENT CINQUANTE-SIX** de la subdivision officielle du lot originaire numéro **TROIS CENT CINQUANTE-SIX (356-156)**, du cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche**, circonscription foncière de **L'Assomption**.

**MAROGEST INC.** est propriétaire de toutes les autres fractions constituées par le présent acte.

De plus, **MAROGEST INC.** et **HABITATIONS SRM INC.** reconnaissent la composition des parties communes résultant du présent acte ainsi que, en conséquence, le titre de chacun des copropriétaires détenant des droits

dans les parties communes; et reconnaît que les droits de propriété, sur les fractions désignées aux présentes, est déterminé au **TABLEAU RÉCAPITULATIF** et à **ÉTAT DESCRIPTIF** contenus aux présentes.

**MAROGEST INC. et HABITATIONS SRM INC.** renoncent expressément, à tous droits pouvant résulter en leur faveur et portant sur d'autres immeubles et droits que ceux qui leur sont reconnus aux termes des présentes.

La répartition des droits exprimée ci-haut, au **TABLEAU RÉCAPITULATIF** est, en conséquence, faite avec cession mutuelle universelle et reconnaissance par le syndicat, pour chacun des copropriétaires, sans autre bonne et valable considération que les relations de bon voisinage, dont quittance totale et finale, le tout, de telle sorte qu'à compter de la publication des présentes, les droits des copropriétaires puissent porter, sans limites ni réserves, sur les immeubles décrits conformément à l'établissement de **L'ÉTAT DESCRIPTIF** susdit.

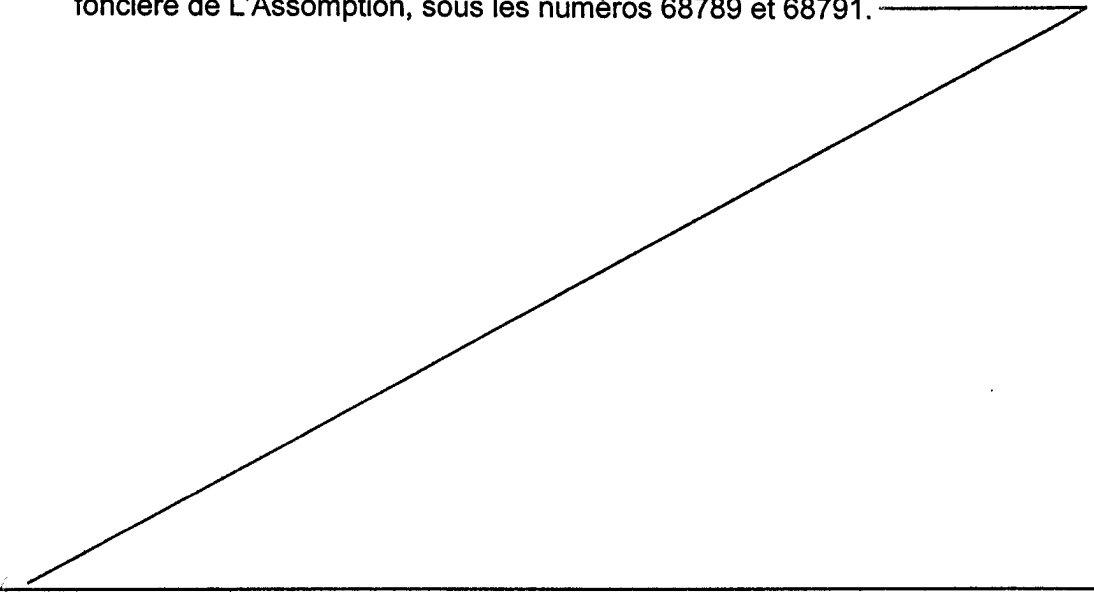
### **TROISIÈME PARTIE**

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**

##### **ARTICLE 153**

#### **DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE**

Outre ce qui est stipulé à l'article 93 ci-dessus, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels et servitudes suivantes, publiées à la circonscription foncière de L'Assomption :

- Servitude d'utilité publique en faveur de Bell Canada et Hydro-Québec créée aux termes d'un acte publié au registre de la circonscription foncière de L'Assomption, sous le numéro 13 045 750.
  
  - Servitudes en faveur de Shawinigan Water and Power Corporation créée aux termes des actes publiés au registre de la circonscription foncière de L'Assomption, sous les numéros 68789 et 68791.
- 

**DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE****1. Parties privatives:**

Les subdivisions TROIS CENT TRENTE-QUATRE, TROIS CENT TRENTE-CINQ, TROIS CENT TRENTE-SIX, TROIS CENT TRENTE-SEPT, TROIS CENT TRENTE-HUIT, TROIS CENT TRENTE-NEUF, TROIS CENT QUARANTE, TROIS CENT QUARANTE ET UN, TROIS CENT QUARANTE-DEUX, TROIS CENT QUARANTE-TROIS, TROIS CENT QUARANTE-QUATRE, TROIS CENT QUARANTE-CINQ, TROIS CENT QUARANTE-SIX, TROIS CENT QUARANTE-SEPT, TROIS CENT QUARANTE-HUIT, TROIS CENT QUARANTE-NEUF, TROIS CENT CINQUANTE, TROIS CENT CINQUANTE ET UN, TROIS CENT CINQUANTE-DEUX, TROIS CENT CINQUANTE-TROIS, TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE, TROIS CENT CINQUANTE-CINQ, TROIS CENT CINQUANTE-SIX, TROIS CENT CINQUANTE-SEPT, TROIS CENT CINQUANTE-HUIT, TROIS CENT CINQUANTE-NEUF, TROIS CENT SOIXANTE, TROIS CENT SOIXANTE ET UN, TROIS CENT SOIXANTE-DEUX, TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE, TROIS CENT SOIXANTE-SEPT, TROIS CENT SOIXANTE-HUIT, TROIS CENT SOIXANTE-NEUF, TROIS CENT SOIXANTE-DIX, TROIS CENT SOIXANTE-ET-ONZE, TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE, TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE, TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE, TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE, TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE, TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT, TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT, TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF, TROIS CENT QUATRE-VINGTS, TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN, TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX, TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS, TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE, TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ, TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX, TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT, TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT, TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF, TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX, TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE, TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE, TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE, TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE, TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT, TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT, TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF, QUATRE CENTS, QUATRE CENT UN, QUATRE CENT DEUX, QUATRE CENT TROIS et QUATRE CENT QUATRE du lot originaire TROIS CENT CINQUANTE-CINQ et les subdivisions CENT CINQUANTE-HUIT, CENT CINQUANTE-NEUF, CENT SOIXANTE ET UN, CENT SOIXANTE-DEUX, CENT SOIXANTE-TROIS, CENT SOIXANTE-QUATRE, CENT SOIXANTE-CINQ et CENT SOIXANTE-SIX du lot originaire TROIS CENT CINQUANTE-SIX (355-334, 355-335, 355-336, 355-337, 355-338, 355-339, 355-340, 355-341, 355-342, 355-343, 355-344, 355-345, 355-346, 355-347, 355-348, 355-349, 355-350, 355-351, 355-352, 355-353, 355-354, 355-355, 355-356, 355-357, 355-358, 355-359, 355-360, 355-361, 355-362, 355-364, 355-367, 355-368, 355-369, 355-370, 355-371, 355-372, 355-373, 355-374, 355-375, 355-376, 355-377, 355-378, 355-379, 355-380, 355-381, 355-382, 355-383, 355-384, 355-385, 355-386, 355-387, 355-388, 355-389, 355-390, 355-391, 355-394, 355-395, 355-396, 355-397, 355-398, 355-399, 355-400, 355-401, 355-402, 355-403 et 355-404, 356-158, 356-159, 356-161, 356-162, 356-163, 356-164, 356-165 et 356-166) du Cadastre officiel de la **Paroisse de Saint-Henri-de-Mascouche**, circonscription foncière de **L'Assomption**.





No: 13 536

Le 19 mai 2006

---

---

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

-par-

Marogest inc.

-à-

Habitaions SRM inc.

---

---

# 05L2063 0048

63<sup>ième</sup> Copie

---

---

*publié à:* L'Assomption

*le:*

*sous le no:*

---

---

***Me Paul Larocque, L.L.L., D.D.N.***

*Cert. droit international privé (La Haye)*

*Cert. droit international public (La Haye)*

*Cessionnaire du greffe de Me Manon Clavette, notaire*

**NOTAIRE ET CONSEILLER JURIDIQUE**

369, ADOLPHE-CHAPLEAU, BUREAU 101

BOIS-DES-FILION (QUÉBEC) J6Z 1H1

TÉL.: (450) 621-8534 • FAX: (450) 621-3314

---

---

