

Numéro de minute: **2834**

Le 21 septembre 2016

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ CONCOMITANTE
LE CENTRAL – GROUPE A-4 (425 DE L'ATMOSPHERE)

PAR

135775 CANADA INC.

CIRCONSCRIPTION Gatineau
DATE 22 septembre 2016
NUMÉRO 22 628 716

JEAN-FRANÇOIS VENNE-PRONOVOST, Notaire

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE

Déclaration concomitante - " LE CENTRAL " GROUPE-A4 425 rue de l'Atmosphère

15C50000036

L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE VINGT ET UN SEPTEMBRE
(21-09-2016)

Devant M^e Jean-François VENNE-PRONOVOST, notaire à Gatineau

COMPARAÎT :

135775 CANADA INC., société légalement constituée, suivant la Loi canadienne sur les sociétés par actions par certificat de constitution en date du 18 septembre 1984, ayant son siège social au 8, boulevard du Plateau, Gatineau, Québec J9A 3K7, représentée par Jean-François GAGNÉ, notaire et mandataire, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration de ladite compagnie en date du vingt-six mai deux mille quatorze (26 mai 2014) laquelle n'est pas modifiée ni révoquée et demeure annexée à un acte reçu devant Me Gilles Laflamme, notaire, sous le numéro 24 425 de ses minutes.

Ci-après appelés " **LE DÉCLARANT** "

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS

ARTICLE 1. LE DÉCLARANT expose ce qui suit :

1.1 Qu'aux termes d'un acte reçu devant Me Gilles Laflamme, notaire, le vingt-huit octobre deux mille dix (28 octobre 2010), sous le numéro 22 120 de ses minutes et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau le vingt-neuf octobre deux mille dix (29 octobre 2010), sous le numéro 17 667 993, il est l'unique propriétaire d'un immeuble comprenant une partie privative autrefois désignée comme étant le lot originaire numéro 4 425 085 au cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

Ladite fraction fait partie d'un ensemble en copropriété, tel qu'il appert des plans préparés par Louise Genest, arpenteur-géomètre, sous le numéro 1660 de ses minutes, numéro de dossier 09-LG541, lesquels plans ont dûment été déposés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, le deux juillet deux mille dix (2 juillet 2010) et le quatre octobre deux mille dix (4 octobre 2010);

Aux termes de la déclaration de copropriété reçue devant Me Gilles Laflamme, notaire, le quatre novembre deux mille dix (4 novembre 2010), sous le numéro 22 134 de ses minutes et inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, sous le numéro 17 693 788 et modifiée le 15 novembre 2011 et publiée audit bureau sous le numéro 18 641 674 (ci-après appelée la "déclaration de copropriété initiale"), il a été établi que les lots 4 826 532, 4 840 938, et 4 840 939, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau sont destinés à l'usage commun des copropriétaires, le tout tel que plus amplement détaillé à la déclaration de copropriété initiale;

1.2 Conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété initiale, le déclarant a érigé à l'intérieur des limites du anciennement connu comme le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-CINQ (4 425 085), au cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, un bâtiment comportant vingt-quatre (24) unités d'habitation;

Conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété initiale, ledit lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-CINQ (4 425 085), au cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, a fait l'objet d'une subdivision, pour les fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre, sous le numéro 7138 de ses minutes, numéro de dossier 10-JB1700, lequel plan a dûment été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, pour former les lots de subdivision décrits ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS et que les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*;

1.3 Que la présente déclaration de copropriété constitue la déclaration de copropriété concomitante pour une fraction tel que prévu à la déclaration de copropriété initiale, n'ayant pas pour effet de modifier la déclaration de copropriété initiale qui continue de s'appliquer intégralement sur l'immeuble régi par les présentes;

1.4 Que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tout droit réel sauf et excepté les droits réels ci-après mentionnés à l'État descriptif des fractions;

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

1.6 Cette propriété est située en la ville de Gatineau avec façade sur la rue de l'Atmosphère, portant les numéros 425, sur lequel est érigé un (1) édifice et fera partie du projet de copropriété du déclarant appelé " LE CENTRAL ";

SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

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

Vue, surplomb et égouttement

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

Empiètement

1.6.2 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, toute servitude d'empiètement qui pourrait être rendue nécessaire si une partie

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

Empiètement quant aux services

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

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

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

Accès

1.6.4 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, permettant à tous les copropriétaires, aux administrateurs et à leurs représentants et préposés, le libre accès à l'une ou l'autre des parties privatives aux fins de l'exercice des servitudes constituées au présent préambule. La présente

servitude d'accès contre les parties privatives permet également aux administrateurs du syndicat de s'assurer du respect des dispositions de la présente déclaration de copropriété quant aux travaux dans les parties privatives, notamment les revêtements de sol et les chauffe-eau.

Tolérance de construction

1.6.5 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude de tolérance réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, mais également personnellement en faveur du déclarant, chacune d'elles considérées à la fois comme fonds dominant et fonds servant, à l'effet de tolérer les inconvénients liés à la construction de l'immeuble et à sa finition initiale, y compris tous les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs initiaux, de même que pour les autres édifices de tout projet du déclarant, sans pouvoir réclamer quelque dédommagement, indemnité ou autre compensation relativement aux troubles que pourraient causer ces travaux, quand bien même les inconvénients normaux du voisinage en seraient augmentés (tel que, de façon non limitative, une augmentation de la poussière, du bruit, de la circulation de véhicules et de personnes ou de vibrations).

Modalités

1.6.5 Les servitudes établies aux présentes sont faites dans l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et communes.

1.6.6 Tous les droits conférés aux présentes aux copropriétaires ou au syndicat en vertu des servitudes créées ci-dessus devront être exercés de manière raisonnable, prudente et diligente et sur avis préalable donné dans un délai raisonnable.

2. DÉFINITIONS

ARTICLE 2. Dans la présente déclaration, les termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divisée d'un immeuble. De plus, et à moins d'indication contraire, les termes mentionnés ci-dessus ont le sens suivant :

Assemblée de transition :	Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires ayant notamment pour objet la première élection d'un conseil d'administration, en application de l'article 1104 du <i>Code civil du Québec</i> ;
Balcon :	Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative;
Club :	Club privé accessible aux copropriétaires du projet global Le Central comprenant, notamment, piscine, SPAS, salles polyvalentes et salles de jeux, anciennement référé sous le vocable " Pavillon récréatif " aux termes de la déclaration de copropriété initiale.

Conseil d'administration :	Jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'expression " conseil d'administration " désigne l'administrateur unique nommé aux présentes;
Copropriétaire, chaque copropriétaire, chacun des copropriétaires :	Personne ou groupe de personnes qui détiennent collectivement le droit de propriété d'une fraction. L'utilisation des expressions " chaque copropriétaire " ou " chacun des copropriétaires " dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant collectivement le droit de propriété d'une fraction;
Déclarant	Désigne le déclarant agissant aux présentes et tout autre entité juridique étant aux droits du déclarant, incluant, notamment, la société 8918872 Canada inc., le tout tel que plus amplement précisé ci-après.
Déclaration de copropriété initiale:	La déclaration de copropriété reçue devant Me Gilles Laflamme, notaire, le 4 novembre 2010 et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, sous le numéro 17 693 788 et modifiée le 15 novembre 2011 suivant la modification de déclaration publiée audit bureau sous le numéro 18 641 674, laquelle déclaration de copropriété initiale est relative au présent projet nommé " Le Central " (anciennement nommé " Le Quatuor " ;
Famille du copropriétaire :	Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil;
Fraction :	Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que stipulé ci-après et, à titre accessoire, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint et une quote-part des parties communes ainsi que des droits afférents dans la partie commune en vertu de la déclaration de copropriété initiale;
Immeuble :	Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et la construction et désigné à l'État descriptif des fractions;

Patio :	Espace de terrain tenant lieu de balcon au bénéfice des parties privatives situées au rez-de-chaussée; cet espace est situé directement sous le balcon de l'étage supérieur et en a la même dimension;
Projet Le Central	Projet de copropriété divise global du déclarant comprenant l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété, les autres immeubles inclus dans la déclaration initiale et comprenant également les autres phases qui feront l'objet de déclarations de copropriété initiales additionnelles.
Syndicat :	La personne morale constituée dès la publication de la présente déclaration de copropriété.

PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Les modifications apportées à l'Acte constitutif de copropriété et à l'État descriptif des fractions sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Celles apportées au Règlement de l'immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du syndicat dans le registre de la copropriété.

Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au Règlement de l'immeuble, doit être formellement adoptée exclusivement par l'assemblée des copropriétaires réunie en assemblée ou par résolution écrite. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide.

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

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

ARTICLE 5. Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'immeuble est composé de VINGT-QUATRE (24) parties privatives d'habitation. Il comprend de plus des espaces de stationnement et des espaces de rangement intérieurs.

2.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6. Les parties privatives sont celles décrites à l'État descriptif des fractions et comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment :

6.1 Les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que les balcons, les patios et autres biens tels que stipulé ci-après;

6.2 Les droits dans la partie commune créée aux termes de la déclaration de copropriété initiale.

6.3 Le droit conféré à certains copropriétaires d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive d'un stationnement et d'une case de rangement attribués conformément à l'article 13 ci-après;

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

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

1° HORIZONTALEMENT

La limite inférieure de chaque partie privative est constituée par la surface visible de la dalle en béton pour les parties privatives inférieures et par la surface visible du plancher pour les autres parties privatives, la surface visible du plancher est considérée partie privative.

La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par la surface visible du revêtement de placoplâtre, celui-ci étant considéré partie privative, mais ne pouvant être retiré sans l'autorisation préalable du syndicat.

2° VERTICALEMENT

Les bornes verticales sont constituées par la surface visible du revêtement de placoplâtre, celui-ci étant considéré partie privative, mais ne pouvant être retiré, sans l'autorisation préalable du syndicat.

Aux fenêtres et aux portes, les bornes sont constituées par la surface intérieure de celles-ci.

Les bornes des parties privatives mentionnées ci-dessus correspondent aux mesures qui apparaissent au plan cadastral.

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, de ce qui suit :

9.1 Le sol, en surface et en profondeur, les installations d'aqueducs et d'égout desservant l'immeuble;

9.2 Les fondations, la toiture, les murs extérieurs, les escaliers, l'ascenseur, le gros œuvre, les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative, les fenêtres, etc.;

9.3 Les balcons et les patios;

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

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

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

parties communes.

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

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT – COMPOSITION ET ATTRIBUTION

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

12.1 Les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;

12.2 Les portes d'entrée de chacune des parties privatives;

12.3 Les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives;

12.4 Tout conduit et toute canalisation situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative;

12.5 Les cases de rangement situées à l'extérieur des parties privatives et les espaces de stationnement intérieurs.

12.5 Toute parcelle de toute partie privative qui pourrait, à la date de la fin de la construction, empiéter sur une partie commune, laquelle parcelle serait alors régie notamment par la servitude créée ci-dessus.

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

Cases de rangement et espaces de stationnement

13.1 Cases de rangement :

13.1.1 Au moment de l'établissement de la copropriété divisée sur l'immeuble, le déclarant a la jouissance exclusive de toutes les cases de rangement parties communes à usage restreint de la copropriété. Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque case de rangement tant et aussi longtemps qu'il ne l'attribue pas à un copropriétaire comme stipulé ci-après.

13.1.1.2 Certains copropriétaires d'une partie privative auront droit à la jouissance exclusive d'une case de rangement à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué une case de rangement à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer une nouvelle case de rangement; le déclarant reprend alors le droit d'usage exclusif de la case de rangement attribuée en premier lieu. Il est entendu que certains copropriétaires pourraient ne pas avoir l'attribution d'une case de rangement.

13.1.1.3 Les cases de rangement excédentaires qui ne sont pas attribuées par le déclarant au moment de la vente de la dernière partie privative (unité d'habitation) pourront être attribuées ultérieurement par le déclarant à tout copropriétaire de la présente déclaration. Ce droit de jouissance exclusive dans les cases de rangement

excédentaires est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement.

13.1.1.4 Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger, par acte notarié en minute, les cases de rangement qui leur ont été initialement attribuées, ils doivent alors aviser par écrit le syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Cet échange est inscrit aux registres de la copropriété.

13.1.1.5 Le droit de jouissance exclusive d'une case de rangement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes des présentes, l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans la case de rangement attribuée au copropriétaire vendeur. Cependant, cette limitation n'empêche pas un copropriétaire de céder son droit de jouissance d'une case de rangement de manière séparée de sa partie privative si cette cession est en faveur de l'un des copropriétaires.

13.1.1.6 Toute attribution, modification et cession doivent être faites par acte notarié en minute et être notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elles sont inscrites au registre de la copropriété.

13.1.1.7 Personne, à l'exception du déclarant, ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans une case de rangement si elle n'est pas propriétaire d'une fraction. Si, à la suite de l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de rangement, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du déclarant. Le déclarant, dans l'exercice de sa servitude, sera tenu de respecter les stipulations relatives aux cases de rangement contenues aux présentes.

13.1.1.8 Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas la case de rangement qui lui a été attribuée, ne peut la louer qu'à un autre copropriétaire ou à un occupant de l'immeuble aux termes et conditions qu'il juge à propos.

13.1.2 Espaces de stationnement intérieurs

13.1.2.1 Au moment de l'établissement de la copropriété divise sur l'immeuble, le déclarant a la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement intérieurs de la copropriété. Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque espace de stationnement tant et aussi longtemps qu'il ne l'attribue pas à un copropriétaire comme stipulé ci-après.

13.1.2.2 Certains copropriétaires d'une partie privative auront droit à la jouissance exclusive d'un espace de stationnement intérieur à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de certaines des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué un espace de stationnement intérieur à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer un nouvel espace de stationnement intérieur ; le déclarant reprend alors le droit d'usage exclusif de l'espace de stationnement intérieur attribué en premier lieu. Il est entendu que certains copropriétaires pourraient ne pas recevoir l'attribution d'un stationnement intérieur.

13.1.2.3 Si, au moment de la dernière attribution d'une partie privative unité d'habitation, il reste des espaces de stationnement intérieurs excédentaires non attribués par le déclarant, ils pourront être attribués ultérieurement exclusivement par

le déclarant à un ou plusieurs copropriétaires. Ce droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement intérieurs excédentaires est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement.

13.1.2.4 Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger, par acte notarié en minute, les espaces de stationnement intérieurs qui leur ont été initialement attribués, ils doivent alors aviser par écrit le syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Cet échange est inscrit aux registres de la copropriété.

13.1.2.5 Le droit de jouissance exclusive d'un espace de stationnement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes des présentes, l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans l'espace de stationnement attribué au copropriétaire vendeur. Cependant, cette limitation n'empêche un copropriétaire de céder son droit de jouissance d'une case de rangement de manière séparée de sa partie privative si cette cession est en faveur de l'un des copropriétaires.

13.1.2.6 Toute attribution, modification et cession doivent être faites par acte notarié en minute et être notifiées par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elles sont inscrites au registre de la copropriété.

13.1.2.7 Personne, à l'exception du déclarant, ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement intérieur si elle n'est pas propriétaire d'une fraction. Si, par suite de l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de stationnement, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du déclarant. Le déclarant, dans l'exercice de sa servitude, sera tenu de respecter les stipulations relatives aux espaces de stationnement contenues aux présentes.

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

13.2 Espaces de stationnement intérieurs jumelés à une case de rangement

13.2.1 Nonobstant ce qui précède relativement à l'attribution des espaces de stationnement intérieurs et de rangement, lorsque ces espaces sont jumelés, dans le sens où l'accès à une case de rangement se fait nécessairement en passant par un stationnement, ce stationnement intérieur et cette case de rangement ne pourront être attribués séparément et devront nécessairement être attribué ou céder ou échangé de manière séparée.

13.3 Espaces de stationnement extérieurs

13.2.1 Les espaces de stationnement extérieurs sont attribués conformément à la déclaration initiale.

Dispositions générales

13.4 Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des cases de rangement et des espaces de stationnement déterminées ci-après dans le Règlement de l'immeuble.

13.5 Les parties communes à usage restreint qui desservent spécifiquement une partie privative telles que, notamment, les portes, les fenêtres, les balcons, les patios, la tuyauterie, le filage ainsi que toute parcelle de toute partie privative qui pourrait empiéter sur une partie commune, sont attribuées à la partie privative concernée.

13.6 Aucun droit d'usage et de jouissance exclusifs d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par les présentes, par un acte de modification aux présentes, par un acte d'attribution, de cession ou d'échange en faveur de ce copropriétaire faits en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications.

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

2.4 PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 14. Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

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

14.2 Toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec un budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;

14.3 Le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat;

14.4 Tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;

14.5 Tout immeuble acquis par le syndicat à moins de dispositions contraires du titre d'acquisition.

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

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 15. Conformément à la déclaration de copropriété initiale, l'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle haut de gamme et à être intégré au projet global du Déclarant nommé " Le Central " .

De plus, en raison de la particularité du projet Le Central et attendu qu'en date des présentes le bâtiment du Club (tel que défini au préambule) est actuellement en construction, il est réaffirmé que l'immeuble faisant l'objet des présentes est destiné à joindre éventuellement une association à être constituée par le Déclarant et dont la forme juridique est à déterminer, laquelle association aura pour vocation de gérer les accès et privilèges du Club réservés aux copropriétaires du projet global Le Central. Cette association regroupera tous les syndicats de copropriété et leurs copropriétaires de l'ensemble du projet Le Central. L'adhésion obligatoire à l'association comprendra l'accès et les privilèges associés à l'utilisation du Club et comprendra également, en contrepartie, le paiement de la cotisation y étant associé.

Par ailleurs, d'ici à ce que cette association soit mise en place par le déclarant, il est entendu que le déclarant aura la complète et entière gestion du Club, le tout à son

entière et absolue discrétion. De plus, il est également entendu que le syndicat doit acquitter les contributions établies par le déclarant pour l'accès au Club et le syndicat doit ajuster les charges mensuelles des copropriétaires en fonction. Nonobstant les quotes-parts des copropriétaires tel qu'établi aux présentes, les contributions redevable pour l'accès au Club seront égales entre les copropriétaires.

L'abonnement au Club par le présent syndicat et les copropriétaires est obligatoire et joindre éventuellement l'association ci-dessus mentionnée lorsque celle-ci sera formée est également obligatoire. Ainsi, à toutes fins que de droit, afin d'assurer la pérennité du projet Le Central et la pérennité du Club lequel est la pierre angulaire et de l'essence même du projet Le Central, il est établi par les présentes une servitude réelle et perpétuelle à l'encontre de toutes les parties communes et privatives et également à l'encontre du syndicat, laquelle servitude est en faveur du déclarant personnellement en en faveur de l'immeuble où est érigé le Club, à savoir le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-SIX (4 425 086) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, cette servitude réelle et perpétuelle étant une servitude d'abonnement à ladite association à être constituée ou, pendant la période transitoire d'ici à ce que cette association soit formée, un abonnement au Club géré par le déclarant.

Sans qu'il en résulte une obligation ou en engagement de sa part, le déclarant projette mettre en place l'association responsable du Club dans l'année suivant la vente de la dernière unité de copropriété du projet global Le Central.

Les présentes conditions édictés à cet article relativement au Club s'inscrivent en conformité avec les règles et servitudes établies à la déclaration de copropriété initiale et servent à préciser ou palier certaines imprécisions, s'il en est, découlant de la rédaction faite à l'époque de la publication de la déclaration initiale considérant que les projets de construction du Club n'étaient pas encore clairement définis. À cet effet, l'abonnement des copropriétaires et du syndicat devra se faire par le truchement de la copropriété initiale et du syndicat constitué suivant la publication de ladite déclaration de copropriété initiale.

Enfin, tel que précisé ci-dessus au préambule, il est entendu que tous les droits et obligations du déclarant établis aux présentes sont cessibles et transférables à toute entité agissant au droits du Déclarant. Telle entité juridique sera réputé être aux droits du Déclarant comme si telle entité avant comparu aux présentes. Sans limités la généralité de ce qui précède, il est déjà prévu que le déclarant, sans qu'il en résulte nécessairement une obligation, cédera éventuellement tous ses droits, titres et intérêts dans le projet Le Central et le Club à la société 8918872 Canada inc.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 16. 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 pourvu que cet exercice ne donne lieu qu'occasionnellement à la visite de clients et qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue, la livraison fréquente de biens et de marchandises ou des 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 édictées au Règlement de l'immeuble ci-après.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 17. Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Chacune des parties communes doit être 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 doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes stipulées au Règlement de l'immeuble ci-après.

3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 18. Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus au CHAPITRE 2, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire, de sa famille et des occupants de sa fraction dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Les cases de rangement réservées à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinées à l'entreposage des effets de ce copropriétaire, ceux de sa famille et ceux des occupants de sa fraction et ni leur contenu ni leur usage ne peuvent porter préjudice aux autres copropriétaires.

Les espaces de stationnement intérieurs destinés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur en bon état de marche.

Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint stipulées au Règlement de l'immeuble ci-après.

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

4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 19. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions 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 20. La valeur relative de chaque fraction (*dont la description se retrouve à l'État descriptif des fractions*) est déterminée au tableau reproduit ci-après à l'article 24.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 21. Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires selon la loi et selon ce qui suit :

Charges communes générales – fonds de prévoyance pour les parties communes à usage général

La quote-part des charges communes générales afférentes à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes générales résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'indiquée au tableau ci-après. Sous réserve de ce qui suit, chaque copropriétaire est aussi tenu de contribuer au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction.

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

Charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint

Lorsque le calcul est possible et significativement utile, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint, soit les charges d'entretien et de réparation courante de ces parties, sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint. Ces charges sont réparties entre eux, en proportion des droits d'usage exclusif de chaque copropriétaire, donc en fonction de l'utilisation. Ainsi, à titre indicatif et de façon non limitative, les charges résultant de l'entretien et de la réparation courante des fenêtres, des portes, des balcons, des stationnements intérieurs et des cases de rangement sont attribuées aux copropriétaires concernés en fonction de leurs droits d'usage exclusif.

Fonds de prévoyance – remplacement des parties communes à usage restreint

Le coût de remplacement des parties communes à usage restreint et le coût des réparations majeures de ces parties sont acquittées à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 du *Code civil du Québec*. Les contributions au fonds de prévoyance visant à payer des frais de réparation majeure et de remplacement des parties communes à usage restreint sont donc faites en proportion des valeurs relatives des fractions.

Malgré ce qui précède et lorsque la présente déclaration de copropriété le prévoit spécifiquement, il doit être tenu compte, pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur certaines parties communes à usage restreint. Les copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint seront tenus, en application de l'article 1072 *Code civil du Québec*, à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement de ces parties.

Autres charges

Le syndicat pourra fournir des services aux parties privatives comme, par exemple, et de façon non limitative, la câblodistribution, les services téléphoniques, etc. Ces charges ne sont pas considérées comme des charges communes. Elles seront donc défrayées par les copropriétaires en fonction du coût réel du service fourni à la partie privative, sans égard à la valeur relative de la fraction.

Charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint aux termes de l'initiale

En raison de la particularité de la première phase du projet de copropriété le Central dont la présente copropriété fait partie, il est établi que certaines charges relevant de la copropriété initiale, lesquelles charges sont assumées par les différentes copropriétés concomitantes, tel que précisé au préambule, seront réparties en fonction du nombre d'utilisateurs plutôt qu'en fonction des quotes-parts. Ces charges sont celles dont les dépenses sont directement et significativement associées aux nombres d'utilisateurs. Plus spécifiquement, sans limiter la généralité de ce qui précède, il est établi que les charges relatives à l'enlèvement des ordures et des autres services sanitaires associés (tel que, le recyclage, le compostage, l'abri à déchets, etc.) seront réparties en fonction du nombre d'unités d'habitation comprise au sein de chaque ensemble de copropriété concomitante plutôt qu'en fonction de la quote-part de chaque copropriété. Aux fins des présentes, les équipements et bâtiments utilisés pour les services sanitaires (ordures, recyclage et compostage) doivent s'interpréter des parties communes à usage restreints. En conséquence de ce qui précède, la présente copropriété devra assumer les charges établies par le conseil d'administration du syndicat de copropriété constitué suivant la publication de la déclaration de copropriété initiale en fonction de ce qui précède.

De plus, tel qu'établi à la destination de l'immeuble, il est prévu que les charges relatives à l'abonnement obligatoire au Club soient réparties également entre les copropriétaires en fonction du nombre d'unités dans chaque édifice compris dans le projet global du central afin que tous les copropriétaires du projet Le Central paient la même somme pour leur abonnement, le tout nonobstant leur quote-part.

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

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

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

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

4.5 TABLEAU

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

Partie privative cadastre	Fraction, parties privatives (adresses)*	Valeur relative	Nombre de voix	Quote-part dans les parties communes	Quote-part de charges communes générales**
5 965 364	425-101	2.88/100	2.88	2.88/100	2.88%
5 965 365	425-102	4.60/100	4.60	4.60/100	4.60%
5 965 366	425-103	4.22/100	4.22	4.22/100	4.22%
5 965 367	425-104	3.30/100	3.30	3.30/100	3.30%
5 965 368	425-105	4.88/100	4.88	4.88/100	4.88%
5 965 369	425-106	4.37/100	4.37	4.37/100	4.37%
5 965 370	425-201	3.48/100	3.48	3.48/100	3.48%
5 965 371	425-202	4.62/100	4.62	4.62/100	4.62%
5 965 372	425-203	4.24/100	4.24	4.24/100	4.24%
5 965 373	425-204	3.32/100	3.32	3.32/100	3.32%
5 965 374	425-205	4.90/100	4.90	4.90/100	4.90%
5 965 375	425-206	4.39/100	4.39	4.39/100	4.39%
5 965 376	425-301	3.52/100	3.52	3.52/100	3.52%
5 965 377	425-302	4.66/100	4.66	4.66/100	4.66%
5 965 378	425-303	4.28/100	4.28	4.28/100	4.28%
5 965 379	425-304	3.36/100	3.36	3.36/100	3.36%
5 965 380	425-305	4.94/100	4.94	4.94/100	4.94%
5 965 381	425-306	4.43/100	4.43	4.43/100	4.43%
5 965 382	425-401	3.59/100	3.59	3.59/100	3.59%
5 965 383	425-402	4.73/100	4.73	4.73/100	4.73%
5 965 384	425-403	4.35/100	4.35	4.35/100	4.35%
5 965 385	425-404	3.43/100	3.43	3.43/100	3.43%
5 965 386	425-405	5.01/100	5.01	5.01/100	5.01%
5 965 387	425-406	4.50/100	4.50	4.50/100	4.50%
	Total	100/100	100	100/100	100%

* Les adresses sont à titre informatif seulement.

** Les quotes-parts de charges communes générales sont telles qu'établi ci-dessus, sauf stipulation contraire

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

CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

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

ARTICLE 26. Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant : "**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE CENTRAL GROUPE A4.**

ARTICLE 27. Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante : 8, Boulevard du Plateau, Gatineau, Québec J9A 3K7 ou à toute autre adresse déterminée par le conseil d'administration du syndicat.

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

5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 32. Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi et par la déclaration de copropriété. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat.

ARTICLE 33. Chaque administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. Il doit dénoncer au syndicat tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association

susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Toute dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration.

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

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

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

34.3 veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'immeuble, soit le carnet d'entretien qui doit inclure tous les entretiens requis par toute loi et tout règlement applicable à l'immeuble, dressé par une personne compétente; faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet et selon toutes les lois et règlements applicables à l'immeuble; tenir des registres des entretiens effectués en conformité avec le carnet d'entretien, incluant tous les registres d'entretien requis par toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble; réviser périodiquement le carnet d'entretien, au moins tous les cinq (5) ans;

34.4 veiller à établir un plan de gestion des mesures d'urgence; faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'immeuble et constituer le fonds de prévoyance en fonction des résultats de cet exercice prévisionnel;

34.5 représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes;

34.6 conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble, établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance; décider de toute cotisation spéciale aux charges communes et en établir le montant; soumettre le budget annuel ou la cotisation spéciale aux copropriétaires en assemblée pour consultation qui doit être faite par vote consultatif de l'assemblée des copropriétaires; adopter ensuite le budget par résolution du conseil d'administration; après avoir adopté le budget annuel et toute cotisation spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les vingt et un (21) jours de l'assemblée, copie du budget annuel ou de la cotisation spéciale et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles; percevoir les contributions des copropriétaires; en poursuivre le paiement; si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du Code civil du Québec et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;

34.7 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;

- 34.8 ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat dans une ou des institutions financières;
- 34.9 acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;
- 34.10 tenir la première assemblée des copropriétaires dans les six (6) mois de la publication de la présente déclaration de copropriété;
- 34.11 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;
- 34.12 rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cette fin formulée par l'assemblée des copropriétaires;
- 34.13 convoquer, à chaque année, l'assemblée générale annuelle des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;
- 34.14 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; ces livres et registres demeurant la propriété du syndicat;
- 34.15 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 d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement concernant les parties communes et les parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;
- 34.16 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;
- 34.17 assurer une administration efficace de l'immeuble au bénéfice de tous les copropriétaires et, à cette fin, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;
- 34.18 acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et d'entretenir les parties communes;
- 34.19 retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements;
- 34.20 contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6 et nommer un fiduciaire d'assurances au besoin, notamment à la suite d'une perte importante;
- 34.21 obtenir une évaluation périodique de l'immeuble d'un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou au moins à tous les trois (3) ans;
- 34.22 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 apportées au Règlement de l'immeuble, le cas échéant;

34.23 voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est réputé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède aux réparations, et il doit rembourser au syndicat le coût de telles dépenses. Ces dépenses peuvent inclure les frais de perception et les honoraires légaux encourus pour le recouvrement des dépenses ainsi entraînées et portent intérêt au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26.82 %) par année ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut accepter le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de ce copropriétaire;

34.24 aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;

34.25 répondre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par toute personne qui se propose d'acquérir une fraction ou par son notaire concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause;

34.26 conformément aux dispositions du présent Acte constitutif de copropriété relatives aux mutations des fractions de copropriété, transmettre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat, conditionnelle ou non, toute information du syndicat relative à l'immeuble, aux registres du syndicat, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de la fraction de ce copropriétaire;

34.27 faire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la loi auprès du Registraire des Entreprises et y inscrire, le cas échéant, le gérant à titre d'administrateur du bien d'autrui;

34.28 obtenir au besoin un nouveau certificat de localisation de l'immeuble.

34.29 communiquer aux administrateurs du syndicat constitué au moyen de la publication de la déclaration de copropriété initiale toute l'information requise afin d'assurer la pleine administration de la copropriété et la sauvegarde des droits des copropriétaires;

34.30 participer, en conformité avec ce qui est stipulé à la déclaration de copropriété initiale, à l'administration de la copropriété créée par la déclaration de copropriété initiale;

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

35.1 En cas d'urgence, ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble, d'une de ses composantes, d'une de ses parties privatives ou communes;

35.2 Emprunter auprès d'une institution financière les sommes nécessaires afin d'assurer la conservation de l'immeuble et la réalisation des objets du syndicat et

donner toute garantie sur les biens du syndicat, sous réserve des dispositions impératives de la loi;

35.3 Décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de tout droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;

35.4. Consentir une hypothèque mobilière sur les créances du syndicat résultant des charges communes aux conditions suivantes :

35.4.1 après consultation de l'assemblée concernant les travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet, sous réserve de l'alinéa ci-après;

35.4.2 avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires exprimée selon la majorité prévue par la loi, à la date de l'assemblée, pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes;

35.5 Approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie de ces derniers, conformément au budget dûment adopté. Ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux (2) ans;

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

35.7 Décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs;

35.8 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;

35.9 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;

35.10 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;

35.11 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;

35.12 Donner aux copropriétaires des directives lorsque cela est prévu par la présente déclaration de copropriété ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété;

35.13 Puiser à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes;

35.14 Adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, autres que des règles de jouissance des parties communes et privatives et des modifications au

Règlement de l'immeuble, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption.

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

38.1 tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre lui à la suite d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes;

38.2 tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés dans l'exécution de leurs fonctions.

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

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

5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.2.1 DÉCISIONS COURANTES

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

40.1 élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;

40.2 se prononce sur le budget annuel ou la cotisation proposé par le conseil d'administration au moyen d'un vote consultatif;

40.3 a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'immeuble;

40.4 ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration;

40.5 destitue et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;

40.6 corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

40.7 participe, conformément à ce qui est stipulé à la déclaration de copropriété initiale, à l'assemblée des copropriétaires, constituée en vertu de la déclaration de copropriété initiale;

40.8 désigne, parmi les membres du conseil d'administration, la personne devant faire partie du conseil d'administration du syndicat créé aux termes de la déclaration de copropriété initiale.

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

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

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

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

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

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

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

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

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

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

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

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

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

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

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

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

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

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

5.3 LES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 42. Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la présente déclaration de copropriété et à toutes les modifications qui pourront lui être apportées. En cas de refus de l'un d'eux de se conformer à la déclaration de copropriété, le syndicat ou un autre copropriétaire peut demander au tribunal de 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 43. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives. Nonobstant ce qui est prévu au présent chapitre relativement à l'assurance de la copropriété instituée aux présentes, les dispositions de la déclaration de copropriété initiale pourront s'appliquer à l'assurance du bâtiment qui fait l'objet de la présente déclaration, conformément à ce qui y est stipulé, de telle sorte que le bâtiment faisant l'objet des présentes soit intégralement assuré en application des dispositions contenues à ladite déclaration de copropriété initiale. Dans une telle hypothèse, les prescriptions contenues au présent chapitre s'appliqueront à titre complémentaire en autant que faire se peut;

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

ARTICLE 45. L'assureur ne 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 46. Le conseil d'administrateur doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction de l'immeuble, incluant la reconstruction de l'immeuble à l'état d'origine, les mises aux normes, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'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.

Conformément aux dispositions ci-dessus, le conseil d'administration doit obtenir périodiquement une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé aux trois (3) ans afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction telle que définie au paragraphe ci-dessus. La première évaluation devra être faite dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes. Le conseil d'administration doit également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris de machineries, s'il y a lieu, et pour une limite appropriée, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.

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

ARTICLE 47. Telles assurances doivent indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.

ARTICLE 48. Telles assurances doivent spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé par le conseil d'administration, en cas de telle perte.

ARTICLE 49. Le conseil d'administration doit contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, à titre d'assuré désigné, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins **Deux millions de dollars (2 000 000,00\$)**, en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

ARTICLE 50. Telles assurances doivent indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police. De plus, le mot " assuré " doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

ARTICLE 51. Toute police d'assurance contractée par le syndicat doit prévoir :

51.1 une renonciation partielle par l'assureur du syndicat à tous recours contre les administrateurs, chacun des copropriétaires et, pourvu qu'ils habitent avec lui, le conjoint d'un copropriétaire, tout parent de l'un ou de l'autre ainsi que toute autre personne de moins de vingt et un (21) ans dont le copropriétaire a la garde, sauf dans les cas d'incendie volontaire, de fraude et d'impact de véhicules. Cette renonciation doit valoir seulement pour les sommes excédant le montant de la couverture d'assurance en responsabilité civile du copropriétaire concerné moins les sommes à payer aux assureurs individuels des autres copropriétaires, occupants ou autres tiers qui seront subrogés dans les droits de leurs assurés. Ainsi, telle assurance du syndicat prévoira que l'assureur du syndicat pourra exercer un recours subrogatoire contre l'auteur du dommage mais ne pourra être subrogé au-delà du montant de la couverture d'assurance en responsabilité civile du copropriétaire ou personne responsable restant disponible, une fois les autres assureurs subrogés. La couverture minimale en assurance responsabilité des copropriétaires est stipulée ci-dessous;

51.2 une clause stipulant que les violations de la police ne sont opposables à l'assuré qu'en ce qui concerne les biens en ayant fait l'objet, et que les violations de la police par un copropriétaire, ou s'ils habitent avec lui, son conjoint, tout parent de l'un ou de l'autre ou toute autre personne de moins de vingt et un (21) ans dont le copropriétaire a la garde, n'entraînent pas la nullité de l'assurance.

ARTICLE 52. Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE 53. La franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 54. Le conseil d'administration doit contracter une assurance couvrant la responsabilité civile des administrateurs pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 55. Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations apportées par lui ou en sa faveur et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

ARTICLE 56. Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers pour un montant minimal d'UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000, 00\$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

ARTICLE 57. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

6.4 FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

ARTICLE 58. 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 habilitée 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 :

58.1 La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;

58.2 La détention de ces montants en fiducie et en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;

58.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues;

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

58.5 La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;

Le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et le versement d'une indemnité. Avant la

survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

ARTICLE 59. 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 60. À chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure prévue dans l'entente le nommant à cette fonction.

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

ARTICLE 61. Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, cette stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier renonce à l'application de toute disposition statutaire ou conventionnelle lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou de la reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

ARTICLE 62. Pour tout dommage causé aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat, de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

ARTICLE 63. 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.

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

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

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

7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE RENSEIGNEMENTS

ARTICLE 65. La déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au Règlement de l'immeuble, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

ARTICLE 66. La personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction de la copropriété, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir toute information du syndicat relativement à l'immeuble, aux registres de la copropriété, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de sa fraction. Ainsi, les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées. De plus, toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété a le droit de recevoir un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer un montant de Cent dollars (100,00\$), ou tout autre montant fixé de temps à autre par le conseil d'administration, au copropriétaire vendeur afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication des renseignements mentionnés ci-dessus ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 67. 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 le syndicat.

ARTICLE 68. Sous réserve des dispositions de l'article 1069 *Code civil du Québec*, tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec l'ancien copropriétaire des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents. Il peut, tel que prévu ci-dessus, demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état ajusté des charges communes dues selon le dernier budget annuel du syndicat, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les quinze (15) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux arrérages de charges en vertu des présentes.

ARTICLE 69. Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations en pleine propriété ou non, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux y compris celles qui résultent de l'exercice par un créancier de son droit de prise en paiement d'une fraction.

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

ARTICLE 70. Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une hypothèque, d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié par écrit au syndicat dans les quinze (15) jours de la publication de l'acte.

ARTICLE 71. 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 72. Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui ne constituent pas des locations.

ARTICLE 73. Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction sous réserves des dispositions du Règlement de l'immeuble et des lois et règlements applicables à l'immeuble. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au constitué aux présentes et au syndicat constitué à la déclaration de copropriété initiale, au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire, son adresse, la durée du bail et le nom de l'occupant. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

ARTICLE 74. Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble et du Règlement résultant de la déclaration de copropriété initiale. 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 75. Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà de la période maximale indiquée à la note d'information.

ARTICLE 76. Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 77. 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 78. Les copropriétaires de parties privatives contiguës ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires

respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives. Une telle modification ne peut affecter la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers hypothécaires et des copropriétaires concernés.

ARTICLE 79. Toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite.

ARTICLE 80. Sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec* et des dispositions du Règlement de l'immeuble, toute modification, même partielle, apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Le conseil d'administration doit approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation. Aucune modification ne peut être apportée par un copropriétaire au mur mitoyen séparant deux parties privatives, ce mur étant, malgré sa mitoyenneté, soumis à l'administration du conseil d'administration pour assurer la qualité de la construction et de l'insonorisation. Toutefois, lors de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, le conseil d'administration peut autoriser le déplacement d'un tel mur à la condition que le nouveau mur soit construit de la même façon que l'ancien. Le ou les copropriétaires de deux parties privatives contiguës qui désirent communiquer d'une partie privative à l'autre peuvent pratiquer une ouverture permettant d'y circuler, à la condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du conseil d'administration. La présente clause exigeant cette autorisation ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.

ARTICLE 81. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou les autres parties privatives, notamment à l'égard de la qualité de la construction et de l'insonorisation de l'immeuble.

ARTICLE 82. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, et même à l'égard d'un mur mitoyen qui sépare sa partie privative d'une autre partie privative, le cas échéant, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Toutefois, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution de tels travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

ARTICLE 83. 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 84. En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

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

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

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

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

8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 85. L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée à la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 86. Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires au cours de laquelle il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

ARTICLE 87. Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

ARTICLE 88. 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 89. Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits dans l'immeuble, après avoir vu au paiement de leurs charges respectives.

ARTICLE 90. La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

ARTICLE 91. 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 92. 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. Sujets à la loi, les dispositions de la présente déclaration prévalent. Sujet à la loi et à la présente déclaration, les règlements faits par le conseil d'administration sont valides pour autant qu'ils ne viennent pas en conflit avec ceux des copropriétaires ni avec les exigences de la loi ou de la présente déclaration. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la présente déclaration de copropriété, ses règlements et modifications, et les dispositions de la déclaration de copropriété initiale, ses règlements et modifications, les dispositions de la déclaration de copropriété initiale, ses règlements et modifications prévaudront. Aux fins de la présente déclaration, partout où le singulier est employé, il comprend le pluriel ou vice-versa selon le cas; le masculin comprend le féminin ou vice-versa selon le cas; de plus, le mot "propriétaire" signifie copropriétaire ou vice-versa selon le cas.

9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 93. En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété jouit des droits suivants :

1° Le syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance;

2° Le syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur 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 notamment toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

9.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 94. (ARTICLE RETIRÉ)

9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

ARTICLE 95. Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du Chapitre 3 du présent Acte constitutif de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues dans le projet global du Central (ce qui inclus des phases ultérieures non sujettes à la déclaration initiale), le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, avec les inconvénients normaux que cela peut entraîner à l'égard des autres copropriétaires.

Le déclarant pourra exercer cette même faculté aux fins de la vente des fractions constituées aux termes des autres déclarations de copropriété concomitantes affectant les parties privatives constituées aux termes de la déclaration de copropriété initiale ou de toute autre projet de copropriété du déclarant. Le présent article doit également s'interpréter comme une servitude personnelle (ou droit d'usage réel) en faveur du déclarant à l'encontre de toutes les parties privatives et communes lui permettant de faire usage de l'immeuble aux fins mentionnées au présent article. Enfin, tel que mentionné ci-dessus, tous les droits en faveur du déclarant, incluant ceux du présent article, sont cessibles en faveur de toute entité agissant aux droits du déclarant, incluant non limitativement la société 8918872 Canada inc.

ARTICLE 96. Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et sous-traitants. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre heures (24) à l'avance.

9.5 CONTRATS DE SERVICES PUBLICS

ARTICLE 97. Sous réserve de l'article 1107 *Code civil du Québec*, le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblo-distribution 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.

9.6 MÉDIATION ET ARBITRAGE

ARTICLE 98. 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 délégrant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou un 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.

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-après.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra en aviser l'autre partie par écrit. 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 un 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 Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, 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.

9.7 MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL

ARTICLE 99. Advenant le besoin et dans l'intérêt commun de la copropriété et de celui du syndicat, tout futur copropriétaire consent d'avance, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires, tant pour lui-même que pour ses successeurs en titre, et également pour tous les créanciers hypothécaires lorsque leurs consentements sont requis, à ce que le syndicat puisse consentir en respect des exigences de la loi et des conditions ci-après stipulées aux actes et démarches suivants, savoir :

- créer une servitude, modifier tout acte de servitude, 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.

- établir une propriété superficière, souscrire à toute convention pour régulariser les titres de propriété de l'immeuble, accepter des modifications des plans cadastraux et/ou encore souscrire à tout acte de modification de la déclaration de copropriété.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, les dispositions du paragraphe ci-dessus autorisent, l'établissement, au besoin, de toute convention pour régulariser les titres de propriété de l'immeuble en respect de toutes lois applicables, notamment le *Code civil du Québec* et toute législation ou réglementation municipale et/ou provinciale; la création, au besoin, de toute servitude ou autre convention avec la ville relativement à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions actuelles et futures ou pour d'autres fins ou objets; la création, au besoin, de toute servitude ou autre convention, avec des personnes morales relativement à tous services publics susceptibles de desservir l'immeuble (gaz, électricité, téléphone, télécommunication, câblage, etc.); la constitution, au besoin, de toute servitude ou droit réel avec les immeubles et les bâtiments voisins ou encore la (les) copropriété(s) voisines, notamment en ce qui a trait à un bien commun à plus d'un immeuble ou pour d'autres fins ou objets.

Ces actes et démarches sont autorisés pour simplifier la mise en place de la copropriété par le déclarant et ne doit pas entraîner de préjudice ou d'inconvénient au syndicat ou à tout copropriétaire de fraction. De plus, tous les impacts financiers sont assumés par le déclarant, tant qu'il détient au moins une fraction, qu'il s'agisse de coût direct ou indirect pour la confection d'actes et de plans cadastraux, tels que les redevances, les considérations, les frais notariés, les frais d'arpentage ou autres, à l'exclusion, cependant, de toutes dépenses d'utilisation et d'existence des services rendus à l'immeuble et/ou à la copropriété.

Ainsi, le déclarant est par l'effet des présentes, pour la période déterminée ci-après, mais de manière irrévocable durant cette période, expressément mandaté, à consentir et à signer une résolution écrite et unanime des copropriétaires, pour et au nom de chacun de ceux-ci, pour tenir lieu d'assemblée des copropriétaires conformément à l'article 354 du *Code civil du Québec*.

Le contenu de cette résolution est à l'effet d'autoriser le syndicat à exécuter les actes et les démarches exposés au présent article, à comparaître à tous actes ci-dessus mentionnés et/ou à procéder de manière à donner plein effet aux pouvoirs ci-dessus conformément aux dispositions du présent article et du présent acte, le cas échéant.

Le déclarant a les pleins pouvoirs pour déléguer ce mandat à toute personne qu'il désignera. Dans un tel cas, le mandataire substitut nommé par le déclarant sera autorisé à agir en vertu du présent article avec les mêmes pouvoirs et en respect des mêmes conditions.

Finalement au besoin, le déclarant est autorisé à agir dans le cadre du présent mandat pour une période d'UN (1) an suivant l'aliénation de la dernière fraction " appartement " du présent projet " **LE CENTRAL** ", le tout tel que défini à la déclaration de copropriété initiale.

9.8 REGISTRES DU SYNDICAT

ARTICLE 100. Les registres du syndicat doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Dans tous les cas, l'article 37 du *Code civil du Québec* doit être respecté: " Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. "

ARTICLE 101. Les registres de la copropriété et du syndicat comportent notamment :

101.1 La liste des copropriétaires qui comporte les noms et adresses des copropriétaires, des locataires et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis;

101.2 Le registre des attributions des espaces de rangement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de rangement conformément à l'article 13 des présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de rangement;

101.3 Le registre des attributions des espaces de stationnement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de stationnement conformément à l'article 13 des présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de stationnement;

101.4 Le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires; des suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant;

101.5 Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

101.6 Les modifications qui peuvent être adoptées au Règlement de l'immeuble, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible;

101.7 Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

101.8 Les états financiers du syndicat; et

101.9 Les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises.

ARTICLE 102. Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du syndicat et de la copropriété. Notamment, le conseil d'administration peut, s'il le juge utile ou pertinent :

- a) faire mention dans les registres de la copropriété, d'avis d'infraction ayant été donnés à des copropriétaires ayant fait défaut de respecter la déclaration de copropriété, un tel avis d'infraction émis à un copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, pouvant être communiqué à l'acquéreur de la fraction du copropriétaire concerné;
- b) constituer un registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives dans lequel seront déposées les descriptions des améliorations apportées aux parties privatives;
- c) constituer un registre des polices d'assurance individuelles et obtenir des copropriétaires les informations requises pour tenir ce registre à jour.

ARTICLE 103. Les plans et devis de l'immeuble démontrant notamment la finition standard des parties privatives, excluant les améliorations apportées par les copropriétaires, une copie authentique du plan cadastral, une copie authentique de la

déclaration de copropriété et toutes les modifications qui y sont apportées, que ce soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble et à l'État descriptif des fractions ainsi que le certificat de localisation de l'immeuble doivent être conservés avec les registres de la copropriété. Il en va de même des copies de contrats conclus par le syndicat. Peuvent également être déposés aux registres des informations permettant d'identifier quelles sont les améliorations apportées par un copropriétaire dans une partie privative et ce relativement à la responsabilité des assureurs du syndicat et des copropriétaires. Le déclarant ne peut toutefois pas être tenu de déposer aux registres les plans des parties privatives avec mention spécifique, pour chacune d'elles, de telles améliorations.

ARTICLE 104. Conformément à la loi, les copropriétaires ont le droit de consulter les registres de la copropriété. La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus.

ARTICLE 105. La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :

- a) Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant;
- b) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;
- c) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;
- d) Les frais de consultations sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes;
- e) Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire;
- f) Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.

9.9 CLAUSES PÉNALES

ARTICLE 106. À l'exception du déclarant, un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente déclaration de copropriété relatives à l'usage des parties communes ou des parties privatives est passible des pénalités suivantes envers le syndicat :

Le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$). Le second avis d'infraction pendant la période de référence et ce, que ce soit pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75,00 \$). Tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de vingt-cinq dollars (25,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième, cent dollars (100,00 \$), quatrième, cent vingt-cinq dollars (125,00 \$), etc.).

Pour les infractions continues (travaux illégaux, affichage illégal, etc.), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis donne lieu en plus à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) par jour. Par exemple, s'il s'agit d'un deuxième avis d'infraction pendant une période de référence, la journée de la réception de l'avis donnera lieu à une pénalité de soixante-quinze dollars (75,00 \$) et toutes les journées d'infraction subséquentes, à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) chacune. Pour des infractions continues, un nouvel avis d'infraction n'est pas nécessaire et ne peut être émis par le conseil d'administration, sauf en cas d'interruption de l'infraction.

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

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

Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables par celui-ci le premier jour du mois suivant.

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

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

Pour plus de précision, il est entendu que la présente clause pénale n'est pas applicable contre le déclarant.

ARTICLE 107. Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le syndicat à la suite du défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :

- à la suite de procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat;

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

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

Il est entendu que la présente clause sur le remboursement des honoraires et déboursés extrajudiciaires n'est pas applicable contre le déclarant.

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

ARTICLE 108. Le présent règlement est stipulé sous réserve de toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble qui a préséance sur les conditions de jouissance énoncées aux présentes.

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 109. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent Règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la qualité de la construction de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 110. La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis aux conditions suivantes :

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

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

110.3 À l'exception du droit du déclarant ou de ses ayants droits d'annoncer et de mettre en évidence la vente des fractions, il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble ni ailleurs, aucune enseigne, aucune réclame, aucune lanterne ni aucun écriteau sans avoir obtenu, au préalable et par écrit, l'autorisation du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant;

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

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

110.6 Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa

négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance;

110.7 Tout copropriétaire, locataire et occupant 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;

110.8 Tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires;

110.9 Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives, sur rendez-vous, à toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, sauf en cas d'urgence;

110.10 Seul un animal domestique peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines à compter de la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, se défaire définitivement de cet animal, sous peine des clauses pénales prévues ci-dessus;

110.11 Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à son exploitation;

110.12 Lorsqu'applicable, les réservoirs à eau-chaude qui sont situés dans les parties privatives d'habitation doivent être changés au moins tous les dix (10) ans. Le conseil d'administration du syndicat a le pouvoir de vérifier le respect de la présente clause, et, en cas de défaut, de procéder au changement, aux frais du copropriétaire concerné et ce, pour des fins de conservation de l'immeuble;

110.13 Tout copropriétaire et tout occupant doivent s'abstenir de poser tout acte et de garder dans sa partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances ou de nuire aux autres copropriétaires.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 111. Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir :

111.1 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de tous les dommages résultant d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par 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;

111.2 Les copropriétaires n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge aux fins d'entretien, d'entreposage d'équipement ou de machineries nécessaires à l'usage de l'immeuble.

Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes;

111.3 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, les escaliers, et autres endroits communs, ni laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Ces espaces ne peuvent en aucun cas servir à remiser des bicyclettes, des motocyclettes, des voitures d'enfant ou des carrosses;

111.4 Il ne doit être introduit aucune matière dangereuse ou malodorante dans l'immeuble;

111.5 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes. Les copropriétaires, les locataires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux dans les parties communes aux fins d'entrée et de sortie mais les animaux ne doivent jamais circuler seuls ou librement dans les parties communes; de plus, chaque copropriétaire, locataire ou occupant est responsable de la propreté de son animal et, notamment, du ramassage de ses excréments sur les parties communes, sous peine des sanctions prévues ci-dessus;

111.6 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, les vestibules, les paliers et les escaliers, les cours et les trottoirs, les voies d'accès, les voies de circulation et autres endroits communs, ni laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Les vestibules d'entrées ne peuvent en aucun cas servir à remiser des bicyclettes, des motocyclettes, des voitures d'enfant ou des carrosses;

111.7 Sous réserve de ce qui est prévu ci-dessous relativement à la cuisson barbecue sur les balcons et patios, il est interdit d'utiliser un barbecue à un autre endroit.

111.8 Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peuvent être stationnés sur une partie commune qui n'est pas spécifiquement et expressément destinée au stationnement de tel véhicule moteur ou motocyclette;

111.9 De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent Règlement de l'immeuble et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 112. Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'Acte constitutif de copropriété doit les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien ou que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. À son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

ARTICLE 113. Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, à savoir :

113.1 Fenêtres, balcons et patios

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

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

113.1.3 Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ni aucun auvent ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons et patios; aucune corde à linge ou séchoir à linge ne peuvent être installés sur les balcons et patios. Aucun vase à fleurs ni autre article ne peuvent être suspendus aux fenêtres ni déposés sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon;

113.1.4 Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée de sa partie privative;

113.1.5 Chaque copropriétaire doit, à ses frais, maintenir les fenêtres dont il a la jouissance exclusive dans un état de propreté acceptable.

113.2 La cuisson au barbecue est autorisée sur les balcons et patios pourvu que les règles de sécurité et de conduite suivantes soient respectées :

113.2.1 Les copropriétaires doivent s'assurer que leur barbecue, leur installation et la cuisson respectent en tout temps les normes et règlements municipaux en vigueur ou de toute autre autorité compétente en cette matière ainsi que les normes du fabricant du barbecue et, le cas échéant, du réservoir de propane ou naturel.

113.2.2 La cuisson au barbecue au charbon de bois est interdite.

113.2.3 L'utilisation du barbecue ne peut être faite que par un adulte.

113.2.4 Lors de la cuisson, l'utilisateur devra veiller à minimiser l'émission de fumée. En cas de nuisance pour les autres copropriétaires ou si la cuisson cause une fumée excessive, l'utilisateur du barbecue doit cesser l'utilisation du barbecue immédiatement.

113.2.5 Un seul barbecue par unité est autorisé.

113.2.6 Les copropriétaires doivent installer une membrane mobile sous le barbecue afin de récupérer la graisse qui pourrait s'égoutter lors de la cuisson. Cette membrane devra être nettoyée périodiquement.

113.2.7 Le barbecue doit être placé à plus d'un mètre de tout matériau de revêtement combustible ou de toute ouverture d'un bâtiment comme une porte, une porteterrasse ou une fenêtre.

113.2.8 Le copropriétaire de l'unité dont un barbecue est installé est responsable de tout dommage pouvant être causé à l'immeuble en raison de l'utilisation ou de l'installation d'un barbecue. Chaque utilisateur d'un barbecue devra veiller à ne pas endommager l'immeuble incluant, notamment, tout dommage au revêtement extérieur de l'immeuble par la chaleur du barbecue ou de la fumée lors de son utilisation. En cas de dommage aux parties communes ou à une autre partie privative, le copropriétaire fautif doit rembourser au Syndicat ou au copropriétaire concerné, selon le cas, toute somme qu'il pourrait être appelé à payer suite à ce dommage incluant, notamment, toute franchise d'assurance. De plus, en cas de dommage, le Syndicat est autorisé à entreprendre les réparations nécessaires aux frais du copropriétaire

ayant causé les dommages, lesquels frais seront imputés aux charges communes de la copropriété dudit copropriétaire.

113.3 Cases de rangement :

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

113.3.2 Chaque copropriétaire est responsable, à ses frais, de l'entretien des cases de rangement dont il a la jouissance exclusive.

113.4 Espaces de stationnement intérieur :

113.4.1 À moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule automobile autre qu'une voiture privée ou une motocyclette en bon état de fonctionnement ne doit être stationnée dans un espace de stationnement intérieur prévu dans les parties communes; de même aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau, motoneige ou autre objet, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte ne doivent être stationnés sur ces espaces réservés aux véhicules de plaisance;

113.4.2 Sauf en cas d'urgence, aucune réparation ni aucun ajustement à un véhicule ne sont permis dans les parties communes;

113.4.3 Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement intérieur.

113.5 Espaces de stationnement extérieurs :

113.5.1 Les règlements applicables aux espaces de stationnement extérieurs sont ceux établis suivant la déclaration de copropriété initiale.

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 114. Nicolas Tremblay est nommé par les présentes seul administrateur provisoire et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs. En cas de défaut ou d'incapacité d'agir de Nicolas Tremblay, Cindy Ferrier est nommée administrateur provisoire suppléant avec les mêmes pouvoirs et obligations. En cas de défaut des deux personnes nommées ci-dessus, le déclarant nommera par résolution l'administrateur provisoire qui agira avec les mêmes pouvoirs et obligations. À compter de la première assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat est composé de TROIS (3) administrateurs.

ARTICLE 115. À compter de l'assemblée de transition, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de cette période,

leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.

ARTICLE 116. Un administrateur peut être réélu.

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

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

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, le cas échéant.

ARTICLE 117. Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs restants comblent cette vacance en nommant un administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 118. Dans le cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un mois à compter de cette vacance, le président de 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, tout copropriétaire pourra convoquer une assemblée.

ARTICLE 119. Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler un poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et ces frais sont considérés comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 120. 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 du nombre d'administrateurs nécessaire 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 en 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 121. Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat. Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou par le secrétaire du conseil d'administration au moyen d'un avis écrit mentionnant la date, l'heure et le lieu de la réunion. Un ordre du jour doit être joint à l'avis de convocation.

ARTICLE 122. L'avis de convocation est transmis par courrier ordinaire à l'adresse des administrateurs apparaissant dans les registres du Registraire des entreprises ou remis de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion. À moins d'une résolution à l'effet contraire du conseil d'administration, l'avis peut aussi être transmis par courriel.

ARTICLE 123. Le conseil d'administration peut, par résolution, déterminer le lieu, la date et l'heure auxquels seront tenues les réunions régulières du conseil d'administration. Une copie de telle résolution doit être transmise à chacun des administrateurs sitôt après son adoption. Dans ce cas, aucun autre avis de convocation à ces réunions n'est requis.

ARTICLE 124. Les administrateurs peuvent, verbalement ou par écrit, renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai qui y est indiqué ainsi qu'à toute modification de cet avis. Cette renonciation peut être valablement donnée en tout temps, soit avant, pendant ou après la réunion. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit présent que pour contester la régularité de la convocation.

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

ARTICLE 125. À moins que le conseil d'administration ne soit composé d'un administrateur unique, le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité des administrateurs en poste. En l'absence de quorum à une réunion du conseil d'administration dans les quinze minutes suivant l'ouverture de la réunion, la réunion ne peut être tenue. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la réunion, à défaut de quoi elle est ajournée.

ARTICLE 126. Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration.

ARTICLE 127. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents, chacun des administrateurs détenant une voix. Le président de la réunion n'a pas de vote prépondérant en cas d'égalité des voix.

ARTICLE 128. Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur.

ARTICLE 129. 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 130. 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 DIRIGEANTS

ARTICLE 131. Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président et un trésorier.

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 132. Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux rédigés en français par le secrétaire du conseil d'administration. Ils sont tenus et conservés dans les registres de la copropriété, conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 133. L'assemblée de transition doit être convoquée au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Le déclarant a toute discrétion pour la convoquer avant.

ARTICLE 134. Lors de cette assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat.

ARTICLE 135. Une assemblée générale des copropriétaires est tenue au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 136. Une assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

ARTICLE 137. Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

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

ARTICLE 138. L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de droits de vote inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée; cet avis peut être envoyé par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins quinze (15) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la copropriété 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 sera tenue et est accompagné de l'ordre du jour qui doit préciser

chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention tel que prévu ci-dessus.

ARTICLE 139. L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, des états et des documents suivants, à savoir :

139.1 Le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances;

139.2 Le budget prévisionnel;

139.3 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 des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

139.4 Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;

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

ARTICLE 140. Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient présents que pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 141. L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et n'y consentent.

Toutefois, lors de l'assemblée annuelle, chacun peut soulever toute question d'intérêt pour le syndicat, les copropriétaires, l'immeuble ou la copropriété.

ARTICLE 142. Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour dans la mesure où cette question nécessite un vote de l'assemblée, à défaut de quoi la question pourra être soulevée au point " varia " ou " questions diverses " à l'assemblée sans avoir à être inscrite à l'ordre du jour. Les questions qui peuvent être ainsi portées à l'ordre du jour sont celles qui doivent faire l'objet d'un vote, autrement, elles sont soulevées sous l'item " varia " ou " questions diverses " sans avoir à être inscrites à l'ordre du jour. Le copropriétaire qui désire faire ainsi inscrire une question à l'ordre du jour doit le faire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'il désire y faire inscrire. Les documents transmis au conseil d'administration doivent être suffisamment clairs, précis et complets pour permettre à ce dernier de faire la modification à l'ordre du jour et d'en aviser les copropriétaires conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de modifier l'ordre du jour de cette assemblée. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

ARTICLE 143. Les mandats donnés par les copropriétaires aux fins de représentation à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire. En cas d'indivision, la convocation est valablement adressée à au moins un indivisaire.

2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 144. L'assemblée générale des copropriétaires se tient en la ville de Gatineau, province de Québec, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

ARTICLE 145. Les assemblées seront tenues selon les règles de procédures reconnues sous réserve de toute disposition contraire au présent acte, à ses modifications ou à ses règlements.

2.2.2.1 PRÉSENCES

ARTICLE 146. Une feuille de présence est préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale, elle 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 et 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 droit de parole.

ARTICLE 147. 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 148. 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 DIRIGEANTS

ARTICLE 149. L'assemblée générale élit, lors de l'assemblée annuelle, son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire. En cas d'absence de cette personne, l'assemblée élit un secrétaire. Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité. Les dirigeants sont élus jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et agissent à ce titre à toute assemblée extraordinaire tenue durant l'année.

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

ARTICLE 150. 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 au CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété. Les indivisaires d'une fraction exercent ce droit dans la proportion de leur quote-part indivise. Toutefois, si tous les indivisaires d'une fraction ne sont pas présents à une assemblée des copropriétaires, ceux qui y assistent exercent, en proportion de leur quote-part indivise, les droits de vote de l'indivisaire absent, à moins que l'indivisaire absent n'ait donné un mandat écrit à une autre personne. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire, selon la loi.

ARTICLE 151. 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 152. 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, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être convoqué à l'assemblée. Il peut remédier à son défaut, en capital et intérêts, en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et autres prérogatives. Le paiement fait par un tel copropriétaire dans les sept (7) jours précédant l'assemblée, doit, pour lui permettre de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce ou par traite bancaire à l'ordre du syndicat. Si le syndicat s'est prévalu, préalablement à la convocation de l'assemblée, de son droit d'exiger le paiement complet des cotisations annuelles d'un tel copropriétaire (clause de déchéance du terme stipulée ci-après), ce paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-dessus, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.

ARTICLE 153. Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

ARTICLE 154. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans les trente (30) minutes qui suivent l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée ne peut être ouverte à défaut de quorum. Le président doit suspendre la séance s'il constate lui-même qu'il n'y a plus quorum ou à la demande d'un copropriétaire qui invoque le défaut de quorum. L'assemblée qui n'a plus quorum ne peut valablement délibérer. Dans ce cas, 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 en constituent le quorum.

ARTICLE 155. 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 156. Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée.

ARTICLE 157. 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 LE PROCÈS-VERBAL

ARTICLE 158. Le procès-verbal est rédigé en français par le secrétaire de l'assemblée. Il est ensuite signé par le secrétaire et le président de l'assemblée et déposé aux registres de la copropriété.

ARTICLE 159. Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à

chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat dans les trente (30) jours suivant une assemblée. Il en est de même de tout règlement.

ARTICLE 160. Le procès-verbal indique notamment, le nom du syndicat, le lieu, la date et l'heure où l'assemblée est tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents et représentés. Il est rédigé suivant l'ordre du jour en faisant un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. Il mentionne le nom de celui qui fait une proposition. Chaque proposition apparaît au procès-verbal ainsi que le résultat du vote.

ARTICLE 161. La feuille de présence est annexée au procès-verbal et est conservée avec lui.

2.2.2.5 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 162. Quand 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 :

162.1 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;

162.2 À compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur du droit de vote et reconnaît son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis ou rapport;

162.3 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;

162.4 Cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit;

162.5 Dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat le transport de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tout autre créancier garanti par le même immeuble.

ARTICLE 163. 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 164. Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les contributions au 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. L'hypothèque légale n'est acquise qu'en

remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais du copropriétaire visé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale 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 165. 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 frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, 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.

Les charges communes résultant de la déclaration de copropriété initiale sont également considérées comme des charges communes aux termes de la présente déclaration de copropriété, de telle sorte que le défaut d'acquitter ces dites charges donne lieu à une hypothèque légale au bénéfice du syndicat créé par la présente déclaration de copropriété tel que déterminé à la déclaration de copropriété initiale à charge de l'accomplissement de la procédure prévue par la loi.

Les charges dites communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de prévoyance et plus particulièrement les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint sauf lorsque la présente déclaration en dispose autrement (*i.e.* balcons, patios, etc.), y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction ainsi que les frais légaux encourus par le syndicat pour la conservation, la publication et la radiation des droits du syndicat à l'égard desdites charges communes, le cas échéant.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

ARTICLE 166. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telle qu'établie au budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

Les copropriétaires adresseront leur contribution aux charges communes définies aux termes de la déclaration de copropriété initiale au syndicat créé par la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 167. L'exercice financier de la copropriété est fixé de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, elle couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 168. Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de tout exercice financier, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation afférente à chaque fraction.

ARTICLE 169. Le budget doit comporter deux postes principaux soit " opérations courantes " et " fonds de prévoyance ".
Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation, d'entretien et

de réparations normales de l'immeuble et un surplus pour contingence, le cas échéant.

Le fonds de prévoyance est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte bancaire distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

ARTICLE 170. 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 fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle qui doit être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 171. 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 indiquée dans l'avis accompagnant la 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 ou toute autre autorisation de paiement acceptée par le conseil d'administration et couvrant le montant total de cette cotisation. Tout défaut de paiement à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

ARTICLE 172. En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la cotisation établie dans le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 173. Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance 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 pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors payé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

ARTICLE 174. Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26.82 %) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :

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

5. Les charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance dues par le copropriétaire.

ARTICLE 175. Si, au cours d'un exercice financier, le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il doit préparer un budget révisé qui doit être soumis pour consultation à une assemblée extraordinaire des copropriétaires.

Après cette consultation, le conseil d'administration fait parvenir, le cas échéant, un avis d'augmentation des frais communs à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt, avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la contribution mensuelle révisée.

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 cet avis, les copropriétaires doivent verser aux administrateurs la contribution mensuelle révisée.

ARTICLE 176. Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe quel copropriétaire indivis.

Les nu-proprétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

ARTICLE 177. Conformément à la loi, l'ensemble du présent Règlement de l'immeuble ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire de ce règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-locateur ou par le syndicat.

ARTICLE 178. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 179. Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété. Ils doivent respecter le présent Règlement de l'immeuble.

ARTICLE 180. Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

ARTICLE 181. Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000 \$).

ARTICLE 182. Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une

obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà de la période maximale indiquée à la note d'information.

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

CHAPITRE 1 : DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 183. Les parties privatives " appartements " ou " unité d'habitation " sont désignées comme suit, à savoir :

- 1) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE (5 965 364), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 2) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-CINQ (5 965 365), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 3) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SIX (5 965 366), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 4) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEPT (5 965 367), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.
- 5) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT (5 965 368), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 6) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-NEUF (5 965 369), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 7) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX (5 965 370), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 8) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE (5 965 371), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU
- 9) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE (5 965 372), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 10) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE (5 965 373), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 11) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE (5 965 374), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 12) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE (5 965 375), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 13) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE (5 965 376), du Cadastre du Québec, circonscription

foncière de GATINEAU;

- 14) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (5 965 377), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 15) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (5 965 378), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 16) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (5 965 379), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 17) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT (5 965 380), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 18) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN (5 965 381), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 19) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX (5 965 382), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 20) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS (5 965 383), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 21) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (5 965 384), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 22) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ (5 965 385), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 23) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX (5 965 386), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 24) Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT (5 965 387), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

1.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 184. Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

Le lot CINQ MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TROIS (5 965 363), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

ARTICLE 185. Outre les hypothèques mentionnées ci-dessus au chapitre 9 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

Déclaration de copropriété initiale et les servitudes créées par ladite déclaration, laquelle est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, sous le 17 693 788.

DONT ACTE à Gatineau, sous le numéro deux mille huit cent trente-quatre (2834) des minutes du notaire soussigné.

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

135775 CANADA INC.

Jean-François Gagné

Par : Jean-François GAGNÉ

Jean-François

Venne-Pronovost, Notaire

Jean-François VENNE-PRONOVOST, Notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.