

Numéro de minute: **22895**

Le 15 novembre 2011

**CESSION ET MODIFICATION DE DÉCLARATION DE
COPROPRIÉTÉ INITIALE**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE QUATUOR –
GROUPE A 395-425 ATMOSPHÈRE**

À

135775 CANADA INC.

CIRCONSCRIPTION GATINEAU
DATE 17 novembre 2011
NUMÉRO 18 641 674

GILLES LAFLAMME, Notaire

M^{ME} MIREILLE ALARY
M^{ME} SELENA BEAUMONT-DEMCERS
M^{ME} PATRICK BOUTELHC
M^{ME} GENEVIEVE DURRÉUL
M^{ME} JEAN-FRANÇOIS GAGNÉ
M^{ME} PAUL D. GAGNÉ
M^{ME} LISA GALLINARO
M^{ME} SEBASTIEN HARVEY
M^{ME} CLAUDE ISABELLE
M^{ME} GILLES LAFLAMME
M^{ME} MICHELE LAFONTAINE
M^{ME} JOHN LAPIERRE
M^{ME} CHRISTOPHE LAROCQUE
M^{ME} L.C. LAVALLEE
M^{ME} JACQUES MAUFFETTE
M^{ME} STÉPHANIE MERCIER
M^{ME} MARIO PAIRY
M^{ME} ISABELLE PELLETIER
M^{ME} JEAN-FRANÇOIS V.-PRONDVOST

CESSION ET MODIFICATION DE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE

L'AN DEUX MILLE ONZE LE QUINZE NOVEMBRE
(15-11-2011)

Devant M^e Gilles LAFLAMME, notaire à Gatineau

COMPARAIT:

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE QUATUOR – GROUPE A 395-425 ATMOSPHÈRE, syndicat de copropriété légalement constitué suite à la publication d'une déclaration de copropriété reçue par Me Gilles Laflamme, notaire, le quatre novembre deux mille dix (4 novembre 2010), dont copie certifiée conforme a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, le neuf novembre deux mille dix (9 novembre 2010), sous le numéro 17 693 788; ayant son siège au 395-425 rue de l'Atmosphère, Gatineau, Québec, ici représentée par Justin Tremblay, administrateur et Nadine Miron, administrateur provisoire, autorisée aux termes d'une résolution du syndicat adoptée lors d'une assemblée spéciale dudit syndicat, tenue le quinze avril deux mille onze (15 avril 2011), laquelle résolution a été adoptée unanimement; copie du procès-verbal de ladite assemblée demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire soussigné ;

Ci-après nommée le " SYNDICAT ";

ET

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 Mario Patry, mandataire, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil d'administration de ladite compagnie en date du neuf mars deux mille onze (9 mars 2011) laquelle n'est pas modifiée ni révoquée et demeure annexée à un acte reçu devant Me Jean-François Venne-Pronovost, notaire, sous le numéro 1008 de ses minutes

Ci-après nommée le " DÉCLARANT ";

LESQUELS EN VUE DE LA CESSION ET DE LA MODIFICATION À UNE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE DÉCLARENT CE QUI SUIT:

1. Attendu que le quatre novembre deux mille dix (4 novembre 2010), le déclarant a établi une copropriété par phases, aux termes d'une déclaration de copropriété reçue devant Me Gilles Laflamme, notaire; dont copie certifiée conforme a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, le neuf novembre deux mille dix (9 novembre 2010), sous le numéro 17 693 788 (ci-après nommée : la « déclaration de copropriété initiale »), ladite déclaration de copropriété initiale étant alors applicable aux immeubles ci-dessous décrits :

PARTIES PRIVATIVES « TERRAINS VACANTS »

1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-DEUX (4 425 082), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-TROIS (4 425 083), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE (4 425 084), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

4) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-CINQ (4 425 085), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

PARTIES PRIVATIVES « ESPACES DE STATIONNEMENT »

1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (4 567 279), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS (4 567 280), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN (4 567 281), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

4) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (4 567 282), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

5) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 567 283), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

6) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (4 567 284), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

7) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (4 567 285), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

8) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX (4 567 286), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

9) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT (4 567 287), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

10) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT (4 567 288), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

11) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (4 567 289), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

12) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX (4 567 290), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

13) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE (4 567 291), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

14) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (4 567 292), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

15) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (4 567 293), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

16) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (4 567 294), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

17) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (4 567 295), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

18) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (4 567 296), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

19) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-QUATRE (4 618 654), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

20) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ (4 618 655), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

21) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX (4 618 656), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

22) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-SEPT (4 618 657), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

23) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-HUIT (4 618 658), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

24) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-NEUF (4 618 659), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

25) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE (4 618 660), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

26) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-ET-UN (4 618 661), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

27) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX (4 618 662), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

28) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (4 618 663), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

29) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE (4 618 664), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

30) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-CINQ (4 618 665), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

31) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX (4 618 666), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

32) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT (4 618 667), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

33) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (4 618 668), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

34) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-NEUF (4 618 669), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

35) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX (4 618 670), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

PARTIE COMMUNE

Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-TROIS (4 618 653), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

2. Attendu que conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété initiale, le déclarant a érigé à l'intérieur des limites de la partie privative terrain vacant désignée comme le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-DEUX (4 425 082), au cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, un bâtiment ayant pour adresse civique le **395 rue de l'Atmosphère, Gatineau** et comportant douze (12) unités d'habitation et que ledit lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-DEUX (4 425 082), au cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, a fait l'objet d'une subdivision selon le plan préparé par Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre, sous le numéro 5428 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-dessous, à savoir :

PARTIES PRIVATIVES « HABITATION » du 395 rue de l'Atmosphère

- 1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (4 588 099), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT (4 588 100), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT UN (4 588 101), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 4) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT DEUX (4 588 102), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 5) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT TROIS (4 588 103), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 6) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT QUATRE (4 588 104), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 7) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT CINQ (4 588 105), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 8) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT SIX (4 588 106), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 9) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT SEPT (4 588 107), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 10) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT HUIT (4 588 108), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 11) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT NEUF (4 588 109), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 12) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT DIX (4 588 110), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

PARTIES PRIVATIVES « ESPACE DE STATIONNEMENT INTÉRIEUR » du 395 rue de l'Atmosphère

- 1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT

QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (4 588 097), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (4 588 098), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

PARTIE COMMUNE du 395 rue de l'Atmosphère

Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-SEIZE (4 588 096), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

3. Attendu que le déclarant souhaite modifier le plan d'aménagement de certains espaces communs aux quatre parties privatives « terrains vacants » afin d'ajouter seize (16) espaces de stationnement sur la partie commune du lot 4 618 653 du Cadastre du Québec.

4. Attendu qu'afin de permettre au déclarant de procéder à l'aménagement de ces espaces de stationnements supplémentaires, il a été convenu de réduire la superficie de la partie commune décrite à la déclaration initiale et désignée comme le lot QUATRE MILLIONS SIX CENT DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-TROIS (4 618 653) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau, le tout afin de créer de nouvelles parties privatives stationnements.

5. Attendu que certains espaces de stationnements existants lors de l'enregistrement de la déclaration initiale publiée le quatre novembre deux mille dix (04 novembre 2010) sous le numéro 17 693 788 ont été déplacés, leur numéro de lot est désormais inactif et de nouveaux lots ont été créés pour les remplacer. Les stationnements additionnels et les stationnements déplacés sont montré au plan de subdivision selon par Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre, sous le numéro 5590 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, le six octobre deux mille onze (06 octobre 2011), pour former les lots de subdivision ci-dessous désignés et que les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*, à savoir:

PARTIES PRIVATIVES « STATIONNEMENT EXTÉRIEUR »

1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (4 826 499), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT (4 826 500), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT UN (4 826 501), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

4) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DEUX (4 826 502), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

5) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TROIS (4 826 503), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

6) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUATRE (4 826 504), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

7) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT CINQ (4 826 505), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

8) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SIX (4 826 506), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

9) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SEPT (4 826 507), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

10) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT HUIT (4 826 508), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

11) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT NEUF (4 826 509), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

12) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX (4 826 510), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau .

13) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT ONZE (4 826 511), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

14) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DOUZE (4 826 512), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

15) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TREIZE (4 826 513), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

16) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUATORZE (4 826 514), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

17) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUINZE (4 826 515), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

18) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SEIZE (4 826 516), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

19) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (4 826 517), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

20) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-HUIT (4 826 518), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

21) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-NEUF (4 826 519), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

22) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT (4 826 520), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

23) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT ET UN (4 826 521), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

24) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-DEUX (4 826 522), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

25) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-TROIS (4 826 523), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

26) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-QUATRE (4 826 524), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

27) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ (4 826 525), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

28) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-SIX (4 826 526), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

29) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-SEPT (4 826 527), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

30) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-HUIT (4 826 528), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

31) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-NEUF (4 826 529), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

32) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE (4 826 530), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

33) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE ET UN (4 826 531), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

PARTIE COMMUNE

Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE-DEUX (4 826 532), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

6. Attendu que l'ajout de ces stationnements n'augmentera pas la circulation automobile pour la partie privative ayant pour adresse civique le numéro 395, rue de l'Atmosphère, en raison de l'abri à déchets qui oblige l'utilisation d'une entrée différente pour les futurs utilisateurs de ces espaces de stationnements à créer, à l'exception d'un seul espace de stationnement.

7. Attendu que l'augmentation des espaces de stationnement comme parties privatives aura pour effet de diminuer la contribution aux charges de la copropriété initiale pour la copropriété concomitante désignée à la déclaration de copropriété initiale comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-DEUX (4 425 082), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU; et ayant pour adresse civique le 395 rue de l'Atmosphère, Gatineau, le tout tel que démontré au budget estimé proposé demeurant annexé à la présente résolution après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

8. Attendu qu'il y aura deux (2) espaces de stationnements handicapés en moins que ceux prévu à l'origine à la déclaration de copropriété initiale, mais que ces espaces réservés aux personnes handicapés n'étaient pas disponibles pour les copropriétaires de la partie privative terrain vacant ayant pour adresse civique le 395 de l'Atmosphère en raison de l'abri à déchets qui empêche l'accès auxdits stationnements pour handicapés.

9. Attendu qu'aux termes de la présente cession et de la présente modification, la copropriété initiale établie comprendra quatre (4) parties privatives « terrain vacant » et cinquante et une (51) parties privatives « stationnement » au lieu des trente-cinq (35) parties prévues dans la déclaration de copropriété initiale. Aux termes de la présente cession et de la présente modification, la copropriété initiale établie sur l'immeuble comprendra une (1) partie commune d'une superficie approximative de 8 003,5 mètres carrés.

10. Attendu qu'aux termes de la présente cession et de la présente modification à la déclaration de copropriété initiale, le déclarant pourra aménager quatorze (14) espaces de stationnements additionnels, de même que des bâtiments résidentiels à être érigés sur les parties privatives terrain vacants, les dites parties privatives terrains vacants demeurant les mêmes que celles prévues initialement.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, les parties conviennent ce qui suit:

I CESSION DU SYNDICAT AU DÉCLARANT

Le Syndicat cède au Déclarant, qui accepte, tous ses droits, titres et intérêts qu'il a ou pourrait avoir à quel que titre que ce soit dans les immeubles suivants, le tout étant entendu que ces immeubles seront désormais des parties privatives aux termes de la

présente modification à la déclaration de copropriété initiale tel que prévu ci-après, à savoir :

PARTIES PRIVATIVES « STATIONNEMENT EXTÉRIEUR »

1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (4 826 499), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT (4 826 500), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT UN (4 826 501), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

4) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT DEUX (4 826 502), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

5) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT TROIS (4 826 503), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

6) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT QUATRE (4 826 504), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

7) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT CINQ (4 826 505), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

8) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT SIX (4 826 506), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

9) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT SEPT (4 826 507), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

10) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT HUIT (4 826 508), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

11) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT NEUF (4 826 509), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

12) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT DIX (4 826 510), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

13) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE Cinq CENT ONZE (4 826 511), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

14) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DOUZE (4 826 512), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

15) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TREIZE (4 826 513), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

16) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUATORZE (4 826 514), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

17) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUINZE (4 826 515), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

18) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SEIZE (4 826 516), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

19) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (4 826 517), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

20) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-HUIT (4 826 518), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

21) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-NEUF (4 826 519), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

22) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT (4 826 520), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

23) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT ET UN (4 826 521), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

24) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-DEUX (4 826 522), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

25) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-TROIS (4 826 523), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

26) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-QUATRE (4 826 524), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

27) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ (4 826 525), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

28) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-SIX (4 826 526), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

29) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-SEPT (4 826 527), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

30) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-HUIT (4 826 528), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

31) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-NEUF (4 826 529), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

32) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE (4 826 530), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

33) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE ET UN (4 826 531), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

Ci-après nommé: l'« **immeuble cédé** »;

Étant des terrains vacants ayant front sur la rue de l'Atmosphère, à Gatineau, Québec.

MODE D'ACQUISITION

Le Syndicat détient des droits dans l'immeuble cédé aux termes de la déclaration de copropriété initiale tel que ci-avant relatée.

GARANTIE

Cette cession est faite avec la garantie légale.

POSSESSION

Le Déclarant sera propriétaire de l'immeuble cédé à compter de la date des présentes, avec possession légale immédiate et occupation physique à compter des présentes.

CONSIDÉRATION

La présente cession est faite sans considération monétaire et pour l'avantage et l'intérêt de la collectivité des copropriétaires du projet domiciliaire connu sous le nom « Le Quatuor », dont quittance finale et totale.

Les comparants déclarent, en outre, que la présente cession constitue une opération d'intérêt commun à la collectivité des copropriétaires du projet domiciliaire connu sous le nom « Le Quatuor ». La présente cession permet au cédant de réduire les coûts relatifs aux infrastructures qu'il aurait eu à partager avec les autres parties privatives décrites à la déclaration initiale et accorde au cessionnaire la flexibilité dont il a besoin pour réaliser le projet.

II CESSIION DU DÉCLARANT AUX COPROPRIÉTAIRES

Le Déclarant cède au Syndicat, lequel agit au nom de la collectivité des copropriétaires liés par la déclaration de copropriété initiale publié sous le numéro 17 693 788 en exerçant son pouvoir de représentation qui lui est confié par la loi, tous ses droits, titres et intérêts qu'il a ou pourrait avoir à quel que titre que ce soit dans les immeubles suivants, le Syndicat déclarant accepter la présente cession, le tout étant entendu que lesdits immeubles seront désormais des parties communes aux termes de la présente modification à la déclaration de copropriété initiale tel que prévu ci-après, à savoir :

PARTIE COMMUNE

1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE-DEUX (4 826 532), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUARANTE MILLE NEUF CENT TRENTE-HUIT (4 840 938), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUARANTE MILLE NEUF CENT TRENTE-NEUF (4 840 939), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

Ci-après nommé: l'« **immeuble cédé** »;

MODE D'ACQUISITION

Le Déclarant détient des droits dans l'immeuble cédé aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Gilles Laflamme, notaire sous le numéro 22 120 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de Gatineau sous le numéro 17 667 993 et aux termes de la déclaration de copropriété initiale tel que ci-avant relatée..

GARANTIE

Cette cession est faite avec la garantie légale.

POSSESSION

La collectivité des copropriétaires sera propriétaire de l'immeuble cédé à compter de la date des présentes, avec possession légale immédiate et occupation physique à compter des présentes.

CONSIDÉRATION

La présente cession est faite sans considération monétaire et pour l'avantage et l'intérêt de la collectivité des copropriétaires du projet domiciliaire connu sous le nom « Le Quatuor », dont quittance finale et totale.

Les comparants déclarent, en outre, que la présente cession constitue une opération d'intérêt commun à la collectivité des copropriétaires du projet domiciliaire connu sous le nom « Le Quatuor ». La présente cession permet au cédant de réduire les coûts relatifs aux infrastructures qu'il aurait eu à partager avec les autres parties privatives décrites à la déclaration initiale et accorde au cessionnaire la flexibilité dont il a besoin pour réaliser le projet.

III. MODIFICATION À LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE ET ASSUJETTISSEMENT À LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

CHAPITRE 1 : DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ MODIFIÉE

Le Syndicat, conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*, modifié par les présentes, les dispositions de l'ACTE CONSTITUTIF, du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et de L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS contenues à la déclaration de copropriété initiale.

Pour fins de publication, avis est par les présentes donné à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, que la déclaration de copropriété modifiée est la suivante :

- Déclaration de copropriété reçue devant Me Gilles Laflamme, notaire, le quatre novembre deux mille dix, sous le numéro 22 134 de ses minutes; dont copie certifiée conforme a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, le neuf novembre deux mille dix (9 novembre 2010), sous le numéro 17 693 788.

1. MODIFICATIONS DE LA DÉCLARATION ET CONSERVATION DE L'ARTICLE 1 DU PRÉAMBULE

ARTICLE 1. Les sections de la déclaration de copropriété initiale enregistrée sous le numéro 17 693 788 au bureau de la publicité des droits de Gatineau ci-dessous énumérés sont remplacées par la présente modification de copropriété initiale. Ces sections ainsi remplacées par les présentes sont :

- 1) Article 2 « Définitions » du Préambule
- 2) PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ
- 3) DEUXIÈME PARTIE: RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE
- 4) TROISIÈME PARTIE: ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

DE PLUS, IL EST EXPRESSÉMENT ENTENDU QUE L'INTÉGRALITÉ DE L'« ARTICLE 1 » DU « PRÉAMBULE » DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE ENREGISTRÉE SOUS LE NUMÉRO 17 693 788 AU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE GATINEAU DEMEURE ENTIÈREMENT EN FORCE ET EN VIGUEUR NONOBTANT LE FAIS QUE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE NE REPREND PAS SON CONTENU. PLUS SPÉCIFIQUEMENT, LES SERVITUDES CRÉÉES AUX TERMES DE LADITE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE ENREGISTRÉE SOUS LE NUMÉRO 17 693 788 DEMEURENT TOUTES EN FORCES ET EN VIGUEUR DANS LEUR INTÉGRALITÉ, SANS AUCUNE MODIFICATION.

LES ÉLÉMENTS MODIFIÉS DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE SONT LES SUIVANTS :

2. DÉFINITIONS

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

Fraction:	Comprend une partie privative et une quote-part des parties communes et, le cas échéant, l'ensemble des fractions constituées aux termes de chaque déclaration de copropriété concomitante;
Copropriétaire:	Le ou les propriétaires d'une fraction constituée aux termes des présentes (tous les copropriétaires des fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes);
Déclarations de copropriété concomitantes :	Déclarations de copropriété assujettissant les parties privatives de la copropriété constituées par les présentes au régime de la copropriété divisée;
Parties privatives :	Les terrains nus servant d'assise aux immeubles en copropriété à être construits et les parties privatives constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes et de la présente déclaration, le cas échéant;
Partie commune:	La partie commune constituée aux présentes et existant au bénéfice des parties privatives établies aux présentes;
Projet Le Quatuor	Projet Le Quatuor inclut le développement d'un projet résidentiel en quatre (4) ensembles, étant les groupes A, B, C et D;
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 DIVISÉ

ARTICLE 3. Le déclarant, par les présentes, modifie l'assujettissement de l'immeuble aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divisé d'un immeuble et aux dispositions de la déclaration de copropriété initiale.

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

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

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

CHAPITRE 2

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

ARTICLE 5. Conformément à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ci-après, le présent immeuble est composé de quatre (4) parties privatives terrains vacants, de cinquante et un (51) parties privatives stationnement et comprendra, dans la partie commune, des services, installations et équipements, dont huit (8) espaces de stationnement pour les visiteurs et deux (2) espaces de stationnement pour personnes handicapées.

2.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6. Les parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, comprennent chacune un volume ainsi que des droits conférés aux copropriétaires de cette partie privative déterminée.

ARTICLE 7. Les parties privatives sont la propriété exclusive de la ou des personne(s) qui en sont les copropriétaires.

ARTICLE 8. Chacune des parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS est bornée tel qu'il appert aux plans officiels.

2.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9. Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives conformément au plan officiel et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :

- le sol, en surface et en profondeur, sauf ce qui compose une partie privative;
- la voie d'accès, les jardins ou espaces de terrain, les trottoirs, ainsi que les équipements et installations d'aqueduc et d'égouts et d'électricité, sauf ce qui est inclus à l'intérieur des bornes des parties privatives;
- les espaces de stationnement réservés aux visiteurs et les espaces de stationnement réservés aux personnes handicapées situés sur la partie commune et qui ne sont pas des parties privatives stationnement.

ARTICLE 10. Sont accessoires aux parties communes :

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

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

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

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

2.4 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT

ARTICLE 13. Le patrimoine du syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété comprend notamment:

- 1° tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le déclarant pour décorer et exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété;
- 2° toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;
- 3° le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat;
- 4. le registre de la copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les nom et adresse des mandataires; les suspensions et les réductions des droits de vote, les procès-verbaux

des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE, les règlements adoptés par le syndicat;

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

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

CHAPITRE 3

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

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 14. L'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 15. Les parties privatives terrains vacants comprises dans chacune des fractions constituées aux présentes sont toutes destinées à la construction d'immeubles résidentiels, détenus en copropriété divise, lesquels ont été ou seront sujets à des déclarations de copropriété concomitantes. Lesdits immeubles sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

Les parties privatives stationnement seront destinées que pour le stationnement de véhicules de type passager privé seulement.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 16. 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 est utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après stipulées au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE 4

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

4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 17. 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 18. La valeur relative de chaque fraction (*dont la description se retrouve ci-après à l'état descriptif des fractions*) est tel que démontré au tableau reproduit ci-après, le tout approuvé conformément à l'article 1102 du *Code civil du Québec*.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 19. La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Le syndicat de chaque fraction où le propriétaire de la fraction non constituée en syndicat sont tenus de contribuer aux charges communes résultant de la copropriété tel que déterminé au tableau ci-après.

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 20. À l'assemblée générale des copropriétaires, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative des fractions, tel qu'établi au tableau ci-après. Après la publication d'une déclaration de copropriété concomitante sur une partie privative, le vote y afférent est divisé entre les copropriétaires de cette partie privative, en proportion des valeurs relatives prévues dans la déclaration de copropriété concomitante.

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

ARTICLE 21. À l'assemblée générale des copropriétaires, le représentant du copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative des fractions, tel qu'établi au tableau ci-après. Après la publication d'une déclaration de copropriété concomitante sur une partie privative, le vote y afférent est divisé entre les copropriétaires de cette partie privative, en proportion des valeurs relatives prévues dans la déclaration de copropriété concomitante.

4.5 TABLEAU

ARTICLE 22. La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

Fraction : Partie privative – terrain vacant (adresse)	Valeur relative	Quote-part de charges communes générales	Nombre de voix	Quote-part dans les parties communes
395	15.055 %	15.055 %	15.055	15.055
405	15.055 %	15.055 %	15.055	15.055
415	15.055 %	15.055 %	15.055	15.055
425	15.055 %	15.055 %	15.055	15.055
Sous-total:	60.22 %	60.22 %	60.22 / 100	60.22 / 100

Fraction : Partie privative – stationnement	Valeur relative	Quote-part de charges communes générales	Nombre de voix	Quote-part dans les parties communes
1 espace (51X)	0.78 %	0.78 %	0.78	0.78
Sous-total:	39.78 %	39.78 %	39.78 / 100	39.78 / 100

TOTAL:	100 %	100 %	100 / 100	100 / 100
---------------	--------------	--------------	------------------	------------------

CHAPITRE 5

POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

ARTICLE 23. 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 24. Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant, savoir : " **Syndicat des copropriétaires Le Quatuor – Groupe A 395-425 Atmosphère** ".

ARTICLE 25. Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir : 395-425, rue de l'Atmosphère, Gatineau, province de Québec.

ARTICLE 26. 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 27. Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par les personnes désignées par le conseil d'administration. L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et 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 28. 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 29. 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 30. 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 31. Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :

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

- 2° administrer l'immeuble, voir à sa conservation, 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;
- 3° 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;
- 4° conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble, établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance, soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation, faire parvenir sans délai à ces derniers copie du budget et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles, percevoir les contributions des copropriétaires, en 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;
- 5° établir une comptabilité des recettes et déboursés ou des revenus et dépenses effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;
- 6° ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat;
- 7° acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;
- 8° 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;
- 9° rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires pour la première fois lors de l'assemblée la première assemblée des copropriétaires et par la suite au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;
- 10° après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;
- 11° s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat;
- 12° s'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;

- 13° désigner une personne pour tenir les livres et registres du syndicat; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur;
- 14° assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et, à cet effet, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;
- 15° acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et d'entretenir les parties communes;
- 16° retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements;
- 17° contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6, et nommer un fiduciaire d'assurances au besoin, notamment à la suite d'une perte importante;
- 18° remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire-bailleur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications qui sont apportées au Règlement de l'immeuble;
- 19° voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède aux réparations, et le copropriétaire doit rembourser au syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations portant intérêt au taux de douze pour cent (12 %) 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 percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré comme une charge commune due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi;
- 20° aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;
- 21° répondre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par l'acquéreur d'une fraction ou par son notaire concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur ou concernant toute information pertinente pour tel acquéreur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause;
- 22° faire les déclarations annuelles et ponctuelles auprès du Registraire des Entreprises du Québec requises par la loi;
- 23° obtenir au besoin une mise à jour du certificat de localisation de l'immeuble;

24° s'assurer que le syndicat de copropriété devienne membre de l'Association et respecte toutes les obligations créées aux termes du paragraphe 8° du préambule de la présente déclaration de copropriété.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 32. Toutes les décisions concernant le syndicat, la copropriété ou l'immeuble qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée des copropriétaires, sont de la compétence du conseil d'administration, dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède :

1° en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble;

2° emprunter dans une institution financière aux fins d'administration, jusqu'à concurrence de dix pour cent (10 %) du montant annuel des dépenses ou de tout autre montant déterminé par l'assemblée des copropriétaires;

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 suivant la loi et la présente déclaration de copropriété;

4° approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie d'iceux, conformément au budget dûment adopté. Tout contrat est renouvelable, mais ne doit pas excéder une période de deux (2) ans;

5° confier à un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, contre rémunération ou à des conditions qu'ils peuvent déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance;

6° 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;

7° 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;

8° 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;

9° 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;

10° consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 33. Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui 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 34. 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 35. Les administrateurs sont respectivement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, de :

- 1° tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur à la suite d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes;
- 2° tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 36. 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 37. L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix :

- 1° élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;
- 2° examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration;
- 3° modifie le Règlement de l'immeuble;
- 4° 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;
- 5° corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété,

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 38. Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne peuvent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires que suivant les dispositions du *Code civil du Québec*, à savoir :

- L'article 1097 C.c.Q. 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 C.c.Q. 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 C.c.Q. 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 C.c.Q. 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 39. 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 40. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.

ARTICLE 41. Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

ARTICLE 42. L'assureur ne pourra invoquer contre l'assuré la déchéance de l'une ou l'autre police d'assurance prévue aux présentes, s'il n'a pas été informé d'un sinistre, sauf s'il en a subi un préjudice et si une disposition précise de la police le prévoit.

6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

ARTICLE 43. Les administrateurs doivent, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de choses couvrant la valeur à neuf, selon un formulaire d'assurance incendie et risques supplémentaires ou selon un formulaire d'assurance "tous risques", portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire d'une unité d'habitation à sa partie privative résultant d'une déclaration de copropriété concomitante et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété.

Nonobstant le paragraphe ci-dessus, il peut être déterminé à l'assemblée des copropriétaires que chacun des syndicats issus de la publication des déclarations de copropriété concomitantes sera seul responsable de l'assurance de choses portant sur les parties communes et privatives soumises à son administration. Cette faculté de l'assemblée des copropriétaires de confier l'assurance des fractions issues de la présente déclaration de copropriété aux syndicats créés par les déclarations de copropriété concomitantes ne pourra toutefois recevoir son application tant que les bâtiments prévus n'auront pas été érigés, et à la condition toutefois que le syndicat constitué aux termes de la présente déclaration continue de souscrire à une assurance de choses couvrant la valeur à neuf des constructions et installations aménagées sur la partie commune ainsi que la responsabilité civile en résultant telle que déterminée ci-dessous.

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

ARTICLE 44. Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat.

ARTICLE 45. Telles assurances doivent spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante telle que définie aux présentes est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé par le conseil d'administration, en cas de telle perte.

ARTICLE 46. Les administrateurs doivent 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 47. Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat. De plus, le mot "assuré" doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

ARTICLE 48. Telles assurances doivent prévoir un droit de recours d'un assuré à l'encontre d'un autre assuré, comme si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Cependant, cette disposition n'aura pas pour effet, en cas de pluralité d'assurés, d'augmenter le montant d'assurance prévu dans la police.

ARTICLE 49. Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 50. Les administrateurs peuvent contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Ils sont tenus de le faire sur demande des copropriétaires réunis en assemblée. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 51. Dans l'éventualité où le premier alinéa de l'article 43 ci-dessus s'appliquerait, les copropriétaires des fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes doivent obtenir et maintenir en vigueur une assurance de choses contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à leur fraction, notamment les améliorations apportées par ou pour eux, et contre les dommages occasionnés à leurs biens mobiliers ou effets personnels se trouvant dans les parties privatives et les dispositions contenues aux déclarations de copropriété concomitantes s'appliqueront en conséquence.

Dans l'éventualité où, en vertu d'une décision de l'assemblée des copropriétaires, l'obligation de contracter et de maintenir en vigueur une assurance couvrant les parties communes et les parties privatives construites et aménagées sur chacune des fractions incomberait à chacun des syndicats constitués aux termes des déclarations de copropriété concomitantes, les dispositions de ces déclarations de copropriété concomitantes s'appliqueront intégralement.

ARTICLE 52. Les copropriétaires des fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes doivent obtenir et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers d'au moins **DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$)**.

ARTICLE 53. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

6.4 FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

ARTICLE 54. Le conseil d'administration du syndicat peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante, avec tout notaire ou toute autre personne ou société 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 :

- 1° la réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante, soit une destruction partielle ou totale du bâtiment dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de vingt-cinq pour cent (25 %) ou plus de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;
- 2° la détention de ces montants en fiducie et en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;
- 3° la tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport avec les parties communes et chaque partie privative;
- 4° la notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue les concernant;
- 5° la remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;
- 6° le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et que relativement à l'indemnité qui y est liée. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

ARTICLE 55. Les administrateurs peuvent, au nom du syndicat et à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

ARTICLE 56. Chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure suivante:

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

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

(b) dans le cas de réparation aux parties privatives constituées aux présentes, le fiduciaire remet l'indemnité d'assurance au fiduciaire nommé en application des déclarations de copropriété concomitantes pour être employée par lui en application des dispositions prévues à ces déclarations de copropriété concomitantes;

2) en cas de liquidation conformément à une décision du syndicat adoptée en vertu du Chapitre 8 ci-après, le fiduciaire détermine d'abord la part de l'indemnité d'assurance des copropriétaires en fonction de la valeur relative des fractions et paie, sur cette part, les créanciers prioritaires ou hypothécaires détenant des droits sur les fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes ou fait remise de cette somme au fiduciaire nommé aux termes de ces déclarations. Il remet ensuite, pour chacun des copropriétaires, le cas échéant, 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 aux présentes.

ARTICLE 57. Aucune hypothèque ne peut être consentie contre une fraction constituée aux termes des déclarations de copropriété concomitantes si, aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la présente déclaration, de la déclaration concomitante et des dispositions du *Code civil du Québec* concernant le paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier doit renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts, au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

ARTICLE 58. Pour tout dommage aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat et de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, les administrateurs ont seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

ARTICLE 59. Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

ARTICLE 60. Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction constituée aux termes des déclarations de copropriété concomitantes contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, vu que tel emploi pourrait nuire ou empêcher les réparations qui, par suite d'un sinistre, doivent être effectuées selon le contenu de la présente déclaration ou des règlements, ladite stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. Le présent article n'affecte pas, outre la réserve ci-dessus stipulée, le droit d'un créancier hypothécaire d'exercer certains droits au lieu et place du copropriétaire si une convention de cette nature est insérée dans l'acte d'hypothèque, sous réserve que toute indemnité est payable au fiduciaire d'assurance, conformément au présent chapitre. Le présent article ne peut non plus affecter le droit du créancier hypothécaire de recevoir les montants payables en vertu d'une police d'assurance si l'immeuble n'est pas réparé ou reconstruit.

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 61. 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. Elles s'appliquent, de plus, en autant que faire se peut, aux mutations du droit de propriété et ses démembrements portant sur les fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes.

7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 62. 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.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 63. En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance et dans tout autre fonds. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers les copropriétaires.

ARTICLE 64. Tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement avec l'ancien copropriétaire responsable des charges communes, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents, échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction. Il peut demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état des charges communes dues ajusté selon le dernier budget annuel du syndicat, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les quinze (15) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux charges en vertu des présentes.

ARTICLE 65. 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 ET ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 66. Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndicat, soit par le syndicat constitué aux termes des déclarations de copropriété concomitantes, soit par les parties, soit par le notaire instrumentant.

ARTICLE 67. Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction ou une fraction constituée aux termes des déclarations de copropriété concomitantes 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 sa fraction.

7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

ARTICLE 68. Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations.

ARTICLE 69. Il sera stipulé dans les déclarations de copropriété concomitantes que chaque copropriétaire a le droit de louer sa fraction et que le copropriétaire qui loue sa fraction ou une partie de celle-ci doit le notifier au syndicat constitué aux termes d'une déclaration de copropriété concomitante au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire.

Cette information sera accessible au syndicat constitué aux termes de la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 70. Les déclarations de copropriété concomitantes devront prévoir l'obligation pour le locateur de remettre au locataire une copie du règlement de l'immeuble comprenant le règlement contenu aux présentes et ses modifications.

ARTICLE 71. Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction constituée aux termes des déclarations de copropriété concomitantes lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum indiqué à la note d'information, le cas échéant.

ARTICLE 72. Le copropriétaire-locateur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 73. 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 74. 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 et des copropriétaires concernés.

ARTICLE 75. Conformément au préambule ainsi qu'aux dispositions contenues aux présentes, la propriété des parties privatives de la copropriété créées aux présentes pourra être aménagée de façon à créer des copropriétés concomitantes qui ne

porteront exclusivement que sur ces parties privatives, sans affecter l'existence ou la consistance de la copropriété créée aux présentes.

ARTICLE 76. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leurs parties privatives, pouvant avoir une répercussion significative sur la partie commune ; le tout, sans obstacle aux droits prévus aux présentes, pour le propriétaire d'une fraction, d'y construire et d'aménager un ou plusieurs bâtiments destinés à faire l'objet d'une déclaration de copropriété concomitante.

CHAPITRE 8

FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

8.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT

ARTICLE 77. Dans l'hypothèse où seules certaines parties privatives et communes créées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes sont affectées, et que la perte est de moins de cinquante pour cent (50%), les dispositions ci-dessus ne recevront pas leur application et les dispositions au même effet contenues aux déclarations de copropriété concomitantes prévaudront.

ARTICLE 78. 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 6.4 du présent Acte constitutif de copropriété.

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

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

8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 79. L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision

adoptée avec la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 80. Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires où il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

ARTICLE 81. Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

ARTICLE 82. 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 83. 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.

ARTICLE 84. La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

ARTICLE 85. 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 86. 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.

Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la présente déclaration de copropriété, ses règlements et les dispositions des déclarations de copropriété concomitantes et leurs règlements, les dispositions de la présente déclaration et ses règlements prévaudront.

9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 87. En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire garanti par une fraction constituée aux termes des déclarations de copropriété concomitantes, soit en vertu d'un acte de prêt, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété ou aux registres résultant des déclarations de copropriété concomitantes jouit des droits suivants, savoir:

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 88 : Aux présentes interviennent :

MAURICE MAROIS, homme d'affaires, résidant au 7 avenue des Pommiers, Gatineau, Québec, J8Z 2M2 ;

ET :

CAMILLE VILLENEUVE, homme d'affaires, résidant au 37 chemin de la Mine, Route Rurale 1, Chelsea, Québec, J0X 1N0 ;

TOUS DEUX ici représentés par **BERNARD RAYMOND**, leur mandataire dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une procuration non modifiée ni révoquée reçue devant Me Luc Marion, notaire, le vingt-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (28 janvier 1998), sous le numéro 4345 de ses minutes, laquelle est toujours en pleine force et vigueur ;

ET :

4022408 CANADA INC., société légalement constituée suivant la Loi canadienne sur les sociétés par actions par certificat de constitution en date du 8 mars 2002, ayant son siège social au 1885, rue Saint-Louis, Gatineau, Québec J8T 6G4, ici représentée par **BERNARD RAYMOND**, signataire délégué, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration tenue le vingt-deux juillet deux mille deux (22 juillet 2002), laquelle n'a pas été modifiée ni révoquée et dont copie demeure annexée à un acte reçu devant Me Gilles Laflamme, notaire, sous le numéro 16289 de ses minutes ;

TOUS agissant sous la dénomination sociale de **PLATEAU DE LA CAPITALE S.E.N.C.**;

Ci-après collectivement appelés " **L'INTERVENANTE** ";

LAQUELLE déclare être créancière contre l'immeuble affecté par les présentes en vertu d'un acte de vente, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, sous le numéro 17 667 993.

L'intervenante reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre l'immeuble désigné aux présentes et suivant les stipulations de l'article 1051 du *Code civil du Québec*, le déclarant et l'intervenante déclarent que l'hypothèque de l'intervenante ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent, se divisent entre les fractions selon leur valeur relative.

9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

ARTICLE 89. 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 dans l'une ou l'autre des fractions constituées par les présentes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes ou aux termes des présentes à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions du projet Le Quatuor soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives contenues dans l'une ou l'autre des fractions constituées aux présentes 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, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

ARTICLE 90. Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et pour autant que cela soit nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins limitées, la libre utilisation des parties communes telle que déterminée à la présente déclaration.

9.5 CONTRATS DE SERVICES PUBLICS

ARTICLE 91. Sous réserve de l'article 1107 C.c.Q., le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de 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 92. Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties, mais devra être un notaire ou 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.

ARTICLE 93. Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-dessous.

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

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

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

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

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

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Cour du Québec, Division des petites créances, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.

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

DEUXIÈME PARTIE: RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1

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

1.1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 94. 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 solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

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

1° les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service;

2° à l'exception du droit du déclarant 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, la permission du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant;

3° afin de conserver une certaine uniformité architecturale sur chacun des immeubles à être construits sur les parties privatives, 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, ne peuvent être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat;

4° 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.

5° 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;

6° tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires;

7° 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.

1.1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES STATIONNEMENTS

- 1° À moins d'autorisation du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationné sur les parties privées stationnement, de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte;
- 2° il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules moteurs dans les parties privées stationnement, sauf en cas d'urgence;
- 3° à l'exception des véhicules moteur, rien ne peut être laissé ou entreposé sur les parties privées stationnement ;
- 4° aucune construction n'est permise sur les parties privées stationnement;
- 5° le copropriétaire et toutes les personnes utilisant une partie privée stationnement doivent observer les règlements de stationnement adoptés par le syndicat;
- 6° tout véhicule doit être stationné de façon à ne pas nuire à la circulation ou à l'accès aux autres parties privées stationnement; le copropriétaire et toutes les personnes utilisant les parties privées stationnement doivent obéir aux règlements de circulation et de stationnement qui seront adoptés par le syndicat pour la sécurité, le confort et la commodité des copropriétaires;
- 7° les administrateurs ont libre accès, en tout temps, aux parties privées stationnement pour effectuer l'entretien et les réparations nécessaires;
- 8° l'entretien et toute réparation aux parties privées stationnement doivent être effectués par le syndicat; les charges afférentes seront considérées comme une charge commune, sauf le cas des dommages occasionnés par la faute d'un copropriétaire, en tel cas ces dommages devront être compensés par le copropriétaire responsable;
- 9° chaque copropriétaire est responsable envers les autres copropriétaires des dommages causés par l'utilisation de la ou des parties privées stationnement dont il est propriétaire, que ces dommages aient été causés par sa faute ou sa négligence ou par celles des membres de sa famille, de ses employés, locataires ou invités;
- 10° seul un copropriétaire d'une partie privée constitués aux termes d'une déclaration concomitante peut acquérir et détenir la propriété d'une partie privée stationnement;
- 11° nonobstant ce qui précède le déclarant ou le syndicat peut acquérir, aliéner ou détenir une ou plusieurs parties privées stationnement.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 96. Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration de copropriété et sous réserve particulièrement du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et des règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, les copropriétaires ont l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et suivant la destination de l'immeuble et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir:

- 1° chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences

dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble;

2° aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble;

3° les copropriétaires devront respecter les règlements adoptés par le syndicat relativement à l'usage de tout espace aménagé;

4° aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes;

5° aucun copropriétaire ou occupant ne peut utiliser les stationnements réservés à l'usage des visiteurs ou aux personnes handicapées à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat ou du gérant, le cas échéant. Toute personne qui utilise un espace de stationnement réservé aux visiteurs ou aux personnes handicapées doit observer les règlements de stationnement adoptés par le syndicat;

6° de façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

CHAPITRE 2

FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

2.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 97. Justin Tremblay est nommé par les présentes, seul administrateur provisoire et reste en fonction jusqu'à ce que les quatre (4) déclarations de copropriété concomitantes aient été publiées au bureau de la publicité des droits et que chacune des copropriétés constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes ait élu ses administrateurs.

ARTICLE 98. Dès que les copropriétés constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes auront élu leurs administrateurs, la charge d'administrateur sera dévolue de plein droit aux présidents de chacune des copropriétés constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes. En conséquence de ce qui précède, si les quatre (4) déclarations concomitantes ont été publiées, le conseil d'administration de la présente copropriété sera composé du président de chacune des copropriétés constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes.

ARTICLE 99. Tout administrateur peut être réélu.

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

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

son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur. La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 100. Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, elle devra être comblée parmi les administrateurs de la copropriété concernée. 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 101. Au cas où les administrateurs de la copropriété concernée ne remplaceraient l'administrateur 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, deux (2) copropriétaires pourront convoquer une assemblée.

ARTICLE 102. Au cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler tout poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et les frais de celle-ci sont considérés comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 103. 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 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 104. 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 au moyen d'un avis écrit transmis par courrier ordinaire ou de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion.

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

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

ARTICLE 105. Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité.

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

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

ARTICLE 106. 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 107. Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

2.1.2.3 ÉLECTION DES OFFICIERS

ARTICLE 108. Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire.

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 109. Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés 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 110. La première assemblée annuelle des copropriétaires doit être convoquée au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Le déclarant a toute discrétion de la convoquer avant.

ARTICLE 111. Lors de cette première assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat.

ARTICLE 112. Après la première assemblée générale des copropriétaires, il est tenu une assemblée générale des copropriétaires, au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 113. L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

ARTICLE 114. Après la première assemblée générale des copropriétaires, des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10%) des voix à l'assemblée des

copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut 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 ladite assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

ARTICLE 115. L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires des fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier ordinaire ou livré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins dix (10) jours avant l'assemblée, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée spéciale ayant pour objet la fin de la copropriété tel que prévu au Chapitre 8 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée.

ARTICLE 116. Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient là pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 117. 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 118. Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

ARTICLE 119. 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 120. L'assemblée générale des copropriétaires se réunit en la ville de Gatineau, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

2.2.2.1 PRÉSENCES

ARTICLE 121. Il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la réduction et à la suspension du droit de vote.

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

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

ARTICLE 122. 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 123. Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

2.2.2.2 ÉLECTION DES OFFICIERS

ARTICLE 124. L'assemblée générale annuelle élit son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue du registre de la copropriété agit à titre de secrétaire.

Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité. Les officiers élus restent en poste jusqu'à la prochaine assemblée.

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

ARTICLE 125. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé ci-dessus à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Les copropriétaires des fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes exercent leur vote distinctement et individuellement, mais les indivisaires d'une telle fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux.

ARTICLE 126. 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 127. 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 son droit de s'y exprimer. Il doit toutefois être informé de la tenue de l'assemblée. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et d'autres prérogatives.

ARTICLE 128. Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par la majorité des voix des copropriétaires de chacune des copropriétés constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes ou leur représentant. Il doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a pas quorum doit être ajournée.

ARTICLE 129. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette heure, ou si un copropriétaire demande l'ajournement parce que le quorum n'est pas maintenu, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

ARTICLE 130. 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 131. 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. Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat. Il en est de même de tout règlement.

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

2.2.2.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 133. 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 :

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

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

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

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

5° dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le 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 134. 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 135. Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que du fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ et réparties ensuite en application des déclarations de copropriété concomitantes, le cas échéant. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur chaque fraction constituée aux termes des déclarations de copropriété concomitantes dont le copropriétaire est en défaut, pendant plus de trente (30) jours, de payer sa quote-part de charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. Elle n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais de l'intéressé.

Le syndicat de copropriété créé aux termes de la présente déclaration de copropriété initiale sera membre, avec les syndicats créés aux termes des autres déclarations de copropriété initiales du projet Le Quatuor, d'une association à être constituée (laquelle association deviendra propriétaire du pavillon récréatif que le déclarant projette de construire, de même que des îlots centraux et des espaces de stationnement des îlots centraux). Toute cotisation, générale ou spéciale, payable à l'association à être constituée à titre de membre constitue des charges communes spéciales; lesquelles seront acquittées par les syndicats de copropriété créés aux termes des déclarations de copropriété initiales du projet Le Quatuor. Lesdites charges communes spéciales seront réparties en parts égales entre les syndicats de copropriété créés aux termes des déclarations de copropriété initiales du projet Le Quatuor. Par contre, l'association pourra, par règlement, modifier la part payable par chacun des syndicats de copropriété afin de tenir compte du nombre d'unités d'habitation effectivement construits pour chacun des syndicats de copropriété créés aux termes des déclarations de copropriété initiales.

Les charges communes spéciales payables par le syndicat de copropriété créé aux termes de la présente déclaration de copropriété initiales seront réparties, en parts égales, entre les QUATRE (4) syndicats de copropriété créés aux termes des déclarations de copropriété concomitantes (parties privatives "habitation"). Nonobstant la quote-part des charges communes établies à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, les trente-cinq (35) parties privatives "stationnement" (stationnements extérieurs excédentaires), ci-après désignés à l'État descriptif des fractions, ne contribueront pas à ces charges communes spéciales. Lesdites charges communes spéciales seront réparties, entre les copropriétaires, en application des déclarations de copropriété concomitantes.

Ainsi, tout administrateur pourra faire valoir les droits résultant de l'hypothèque légale en cas de défaut de paiement à l'encontre de la fraction du copropriétaire en défaut ou, dans l'éventualité où l'information suffisante ne lui était pas communiquée, à l'encontre de toutes les fractions comprises dans la copropriété où est située la fraction du copropriétaire en défaut.

Il sera établi dans les déclarations de copropriété concomitantes que toutes les charges communes résultant de la présente déclaration, incluant les charges communes spéciales, seront considérées comme des charges communes aux termes de ces déclarations de copropriété concomitantes de telle sorte que le défaut d'acquitter les charges pourra donner lieu à une hypothèque légale au bénéfice des syndicats créés dans les déclarations de copropriété concomitantes.

3.1 DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

ARTICLE 136. 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, 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 dites " communes " comprennent également les charges communes spéciales résultant de toute cotisation, générale ou spéciale, payable par le syndicat de copropriété à titre de membre de l'association à être constituée.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECouvreMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

ARTICLE 137. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telles qu'établies selon le budget. La quote-part de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du Chapitre 4 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

Il peut être établi que les copropriétaires des fractions constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes adresseront leurs contributions aux charges communes définies aux présentes aux syndicats créés par les déclarations de copropriété concomitantes.

ARTICLE 138. L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, elle couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 139. Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de toute année financière, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation afférente à chaque fraction.

ARTICLE 140. 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 destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes, mais prévisibles. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Cette

provision ne doit pas cependant être inférieure à cinq pour cent (5 %) du budget annuel. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

ARTICLE 141. 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 devant être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 142. À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation. Tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

ARTICLE 143. En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 144. Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce sept (7) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration du syndicat doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme du paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

ARTICLE 145. Les arrérages de 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-quatre pour cent (24 %) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire est d'abord imputé aux intérêts courus, puis à la dette la plus ancienne jusqu'à la plus récente.

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

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

ARTICLE 148. Les frais encourus par le syndicat pour faire respecter les dispositions des présentes, notamment le paiement des frais communs, pour l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et pour la prise des mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du *Code civil du Québec* lui sont remboursables,

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

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

ARTICLE 149. 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 constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes dès qu'un exemplaire dudit règlement ou qu'un exemplaire d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-bailleur ou par le syndicat.

ARTICLE 150. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute autre convention.

ARTICLE 151. 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.

ARTICLE 152. Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

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

TROISIÈME PARTIE: ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

CHAPITRE 1

DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 153. Les parties privées sont désignées comme suit, à savoir:

PARTIES PRIVATIVES « TERRAINS VACANTS »

FRACTION 1 – 395 rue de l'Atmosphère, Gatineau

- 1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (4 588 099), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT (4 588 100), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT UN (4 588 101), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 4) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT DEUX (4 588 102), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 5) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT TROIS (4 588 103), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 6) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT QUATRE (4 588 104), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 7) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT CINQ (4 588 105), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 8) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT SIX (4 588 106), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 9) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT SEPT (4 588 107), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 10) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT HUIT (4 588 108), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 11) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT NEUF (4 588 109), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

12) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CENT DIX (4 588 110), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

13) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (4 588 097), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

14) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (4 588 098), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

15) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-SEIZE (4 588 096), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

FRACTION 2 – 405 rue de l’Atmosphère, Gatineau

Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-TROIS (4 425 083), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

FRACTION 3 – 415 rue de l’Atmosphère, Gatineau

Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE (4 425 084), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU; et

FRACTION 4 - 425 rue de l’Atmosphère, Gatineau

Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE-VINGT-CINQ (4 425 085), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU.

Au fur et à mesure que les phases de la copropriété seront complétées, tel que prévu aux présentes, les fractions 2 à 4 désignées ci-dessus seront subdivisées conformément à l'article 3030 du *Code civil du Québec* et seront assujetti à des déclarations de copropriété concomitantes. Le présent état descriptif définit donc, par anticipation, les parties privatives comme étant les lots ci-dessus ainsi que toutes les subdivisions futures déposées en conformité avec ce qui est ici stipulé, le tout étant entendu que la fraction 1 a déjà fait l'objet d'une subdivision et est déjà assujetti à une déclaration de copropriété concomitante.

PARTIES PRIVATIVES « STATIONNEMENT »

1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (4 567 279), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS (4 567 280), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN (4 567 281), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

- 4) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (4 567 282), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 5) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 567 283), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 6) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (4 567 284), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 7) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (4 567 285), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 8) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX (4 567 286), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 9) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT (4 567 287), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 10) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT (4 567 288), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 11) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (4 567 289), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 12) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX (4 567 290), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 13) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE (4 567 291), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 14) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (4 567 292), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 15) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (4 567 293), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 16) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (4 567 294), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 17) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (4 567 295), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;

- 18) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (4 567 296), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de GATINEAU;
- 19) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (4 826 499), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 20) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT (4 826 500), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 21) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT UN (4 826 501), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 22) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DEUX (4 826 502), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 23) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TROIS (4 826 503), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 24) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUATRE (4 826 504), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 25) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT CINQ (4 826 505), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 26) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SIX (4 826 506), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 27) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SEPT (4 826 507), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 28) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT HUIT (4 826 508), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 29) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT NEUF (4 826 509), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.
- 30) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX (4 826 510), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau .
- 31) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT ONZE (4 826 511), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

32) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DOUZE (4 826 512), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

33) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TREIZE (4 826 513), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

34) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUATORZE (4 826 514), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

35) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT QUINZE (4 826 515), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

36) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SEIZE (4 826 516), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

37) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (4 826 517), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

38) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-HUIT (4 826 518), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

39) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT DIX-NEUF (4 826 519), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

40) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT (4 826 520), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

41) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT ET UN (4 826 521), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

42) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-DEUX (4 826 522), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

43) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-TROIS (4 826 523), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

44) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-QUATRE (4 826 524), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

45) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ (4 826 525), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

46) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-SIX (4 826 526), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

47) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-SEPT (4 826 527), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

48) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-HUIT (4 826 528), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

49) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT VINGT-NEUF (4 826 529), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

50) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE (4 826 530), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

51) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE ET UN (4 826 531), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

PARTIE COMMUNE

La partie commune est désignée comme suit, à savoir :

1) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT VINGT-SIX MILLE CINQ CENT TRENTE-DEUX (4 826 532), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

2) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUARANTE MILLE NEUF CENT TRENTE-HUIT (4 840 938), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

3) Un immeuble désigné comme étant le lot QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUARANTE MILLE NEUF CENT TRENTE-NEUF (4 840 939), du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gatineau.

CHAPITRE 2

DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

ARTICLE 155. Outre les hypothèques mentionnées ci-dessus au chapitre 9 de l'Acte constitutif de copropriété, le cas échéant, et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété n'est affecté d'aucun droit réel.