

L'AN DEUX MILLE VINGT\_TROIS

Le vingt-sept septembre

(2023-09-27)

DEVANT Me Sylvie DESALIERS, notaire

à McMasterville, Québec, Canada

### COMPARAIT

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE LAURIER – BELOEIL**, syndicat des copropriétaires constitué en vertu du *Code Civil du Québec* par la publication d'une déclaration de copropriété reçue devant Me Sylvie DESALIERS, notaire, le premier octobre deux mille treize (1<sup>er</sup> octobre 2013), portant le numéro 9 517 de ses minutes, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Verchères, sous le numéro 20 297 740, immatriculé en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (RLRQ, c. P-44.1) sous le numéro 1169596757, ayant son domicile au 495, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier en la ville de Beloeil, province de Québec, J3G 0P4, agissant et représentée aux présentes par son président, Jasmin GOSSÉLIN, dûment autorisé aux fins des présentes, conformément aux dispositions de l'article 1097 du *Code Civil du Québec*, aux termes d'une résolution adoptée en assemblée des copropriétaires en date du vingt-neuf août deux mille vingt-trois (29 août 2023) ainsi que d'une résolution du conseil d'administration adoptée en date du vingt-neuf août deux mille vingt-trois (29 août 2023) et dont copies demeurent annexées à l'original des présentes après avoir été reconnues véritables et signées par le représentant en présence de la notaire soussignée.

Ci-après appelée « **LE DÉCLARANT** »;

LEQUEL, pour en venir au présent acte de modification intégrale de la **Déclaration de copropriété d'origine**, déclare ce qui suit :

#### **1.1 DÉCLARATIONS**

- 1.1.1 La copropriété dont il est le syndicat résulte de la publication de la déclaration de copropriété reçue devant Me Sylvie DESALIERS, notaire, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Verchères**, le premier octobre deux mille treize (1 octobre 2013), sous le numéro 20 297 740, telle que modifiée par la suite à trois reprises aux termes d'actes publiés sous les numéros 22 340 475, 23 218 133 et 24 768 991, ci-après collectivement appelés : **déclaration de copropriété d'origine**.
- 1.1.2 La copropriété ainsi constituée en est une dite « verticale », composée de deux (2) bâtiments, des espaces garages et rangements de deux niveaux en sous-terrain et d'un terrain commun.
- 1.1.3 Le droit de la copropriété a évolué de façon considérable au cours des dernières années, notamment en raison de la jurisprudence, de la doctrine et de la pratique.
- 1.1.4 Pour cette raison, l'assemblée des copropriétaires désire modifier sa **déclaration de copropriété d'origine** afin d'y constater les modifications qu'ils désirent y faire depuis un certain temps, d'y inclure les règlements adoptés depuis la publication de la **déclaration de copropriété d'origine** et pour tenir compte du droit en vigueur.
- 1.1.5 En conséquence, et ces déclarations faites, le syndicat, pour donner effet aux susdites résolutions de l'assemblée des copropriétaires, modifie intégralement la **déclaration de copropriété d'origine**, sans affecter toutefois : a) toute servitude ou autre droit réel qui aurait pu y être constitué; b) tout règlement en vigueur au moment de la publication des présentes et qui n'y est pas contradictoire; c) la description des bornes des parties privatives telles qu'établies à l'article 8 de la **déclaration de copropriété d'origine** (sous réserve des plans cadastraux officiels).

## 1.2. PRÉAMBULE

1.2.1 Le second alinéa de l'article 1 de la **déclaration de copropriété d'origine** est abrogé pour être remplacé par le suivant, savoir :

« 2° que cette propriété est un terrain ayant une superficie approximative de DIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DEUX ET SIX DIXIÈMES DE MÈTRES CARRÉS (10 562,6 m, car,), situé en la ville de Beloeil, avec façade sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, portant le numéro domiciliaire 495, sur lequel sont érigés deux bâtiments de sept (7) étages (Tour A Ouest de soixante-quatre (64) unités d'habitations et Tour B Est de quatre-vingt-seize (96) unités d'habitations, en plus de deux (2) niveaux sous-terrain où sont aménagés des espaces de stationnement et des espaces de rangement;

## 2. DÉFINITIONS

Dans le présent acte, certains termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divise d'un immeuble. Aussi, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant :

- 2.1 « **Acte constitutif de copropriété** » signifie la Partie I du présent;
- 2.2 « **Bail** » comprend le bail et la permission d'occuper qui résulte d'un prêt à usage;
- 2.3 « **Balcon** » signifie plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative;
- 2.4 « **Charge commune** » comprend les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser aux fonds de prévoyance et d'auto-assurance et tout autre fond de la copropriété;
- 2.5 « **Conseil d'administration** » signifie les membres du conseil d'administration du syndicat élus par l'assemblée des copropriétaires en conformité avec les stipulations du paragraphe 13.1, ou l'un ou l'autre de ses membres ou plusieurs de ses membres selon le contexte et la situation applicable;
- 2.6 « **Copropriétaire** », « chaque copropriétaire », « chacun des copropriétaires » signifie la personne ou le groupe de personnes détenant le droit de propriété d'une fraction ou l'ensemble des indivisaires lorsque la fraction est détenue par plusieurs personnes. L'utilisation des expressions « chaque copropriétaire » ou « chacun des copropriétaires » dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant propriété d'une fraction.
- 2.7 « **C.c.Q.** » signifie le Code civil du Québec;
- 2.8 « **Déclaration de copropriété** » signifie le présent acte de modification intégrale de la **déclaration de copropriété d'origine**;

- 2.9 « **Déclaration de copropriété d'origine** » signifie la déclaration de copropriété reçue devant Me Sylvie DESALIERS, notaire, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de **Verchères**, le premier octobre deux mille treize (1 octobre 2013), sous le numéro 20 297 740, telle que modifiée par la suite à trois reprises aux termes d'actes publiés sous les numéros 22 340 475, 23 218 133 et 24 768 991;
- 2.10 « **État descriptif des fractions** » signifie la Partie III du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la Loi;
- 2.11 « **Fraction** » Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que ci-dessous stipulé et, à titre accessoire, certains droits d'usage exclusif de certaines parties communes à usage restreint lorsque ces droits d'usage exclusif sont inclus dans la fraction par la **Déclaration de copropriété** et non simplement conférés personnellement au copropriétaire.;
- 2.12 « **Gérant** » signifie toute personne qui assume la gérance de la copropriété, en tout ou en partie, y compris celui qui est désigné comme gestionnaire;
- 2.13 « **Immeuble** » signifie collectivement les immeubles mentionnés ci-après à l'État descriptif des fractions comprenant le terrain et les constructions;
- 2.14 « **Locataire** » comprend aussi l'occupant en vertu d'un prêt à usage.
- 2.15 « **Louer une partie privative, une fraction ou une partie commune à usage restreint** » comprend aussi consentir un prêt à usage.
- 2.16 « **Parties communes** » signifie les parties de l'Immeuble qui sont la propriété de tous les copropriétaires, qui servent à leur usage ou à l'usage de certains d'entre eux et qui entrent dans la composition du ou des lots identifiés comme parties communes à l'État descriptif des fractions;
- 2.17 « **Parties privatives** » signifie les parties de l'Immeuble qui sont la propriété d'un copropriétaire et qui entrent dans la composition du ou des lots identifiés comme parties privatives à l'État descriptif des fractions;
- 2.18 « **Patio** » signifie espace de terrain tenant lieu de balcon au bénéfice de certaines parties privatives dont celles situées au rez-de-chaussée identique à la dimension du balcon de l'unité du premier étage sous lequel il est construit.
- 2.19 « **Personne qui fait partie de la famille d'un copropriétaire** » comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil;
- 2.20 « **Règlement de l'Immeuble** » signifie la Partie II du présent acte et tous les règlements adoptés, conformément à la Loi, et consignés aux registres de la copropriété;
- 2.21 « **Syndicat** » signifie la personne morale constituée par la publication de la **Déclaration de copropriété d'origine** et composée de la collectivité des copropriétaires;
- 2.22 « **Usage restreint** » est synonyme de « usage exclusif » et de « jouissance exclusive »;

- 2.23 « **Visiteur** » signifie une personne qui n'est pas un occupant de l'immeuble et qui rend visite à un copropriétaire, un occupant de l'immeuble ou un locataire chez lui.

## PARTIE I : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

### 3. ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

- 3.1 Le syndicat reconnaît que l'Immeuble est assujéti aux dispositions du C.c.Q. régissant la copropriété divise d'un immeuble.
- 3.2 Le présent acte de modification intégrale de la **Déclaration de copropriété d'origine** prend effet dès sa publication au bureau de la publicité des droits et lie tous les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription au registre foncier.
- 3.3 Les modifications à la **Déclaration de copropriété**, incluant celles du Règlement de l'Immeuble, doivent être adoptées expressément par l'assemblée des copropriétaires. Ainsi, il ne peut y avoir aucune modification tacite de la présente **Déclaration de copropriété**, incluant le Règlement de l'Immeuble.
- 3.4 Les modifications apportées à l'Acte constitutif de copropriété et à l'État descriptif des fractions doivent être notariées en minute, sont signées par le syndicat et sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Celles apportées au Règlement de l'immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du syndicat dans le registre de la copropriété prévu à l'article 1070 C.c.Q.. Elles sont présumées être déposées dans ce registre dès que la décision de modifier le Règlement de l'immeuble est consignée de manière expresse dans un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires dûment signé ou dans une de ses résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter.

Toute modification à la **Déclaration de copropriété**, y compris au Règlement de l'immeuble, doit être formellement adoptée exclusivement par l'assemblée des copropriétaires réunie en assemblée ou par résolution écrite, sous réserve de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide.

- 3.5 Le Règlement de l'Immeuble et les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants d'une partie privative, dès qu'un exemplaire leur est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par tout intéressé.

### 4. RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

#### 4.1 Parties privatives

- 4.1.1 Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'immeuble est composé de cent soixante (160) parties privatives d'habitation. Il comprend deux cent vingt-cinq (225) cases de rangement situées au sous-sol de l'immeuble et deux cent quarante et un (241) espaces de stationnement intérieurs dont quarante (40) en tandem, soixante-sept (67) espaces longs et cent trente-quatre (134) espaces simples et quinze (15) espaces de stationnement extérieurs, telles espaces de stationnement extérieurs étant destinées exclusivement pour les visiteurs; le tout tel qu'il appert de plans qui seront déposés au Registre de la copropriété.

4.1.2 Les parties privatives sont celles décrites à l'État descriptif des fractions et comprennent leur contenu et les droits accessoires définis ci-dessous qui composent aussi la fraction, notamment :

4.1.2.1 Les droits conférés, au copropriétaire d'une partie privative donnée, à l'usage exclusif dans certaines parties communes à usage restreint, telles que les balcons, les patios et autres biens comme stipulé ci-après.

4.1.2.2 Les droit conféré au copropriétaire d'une partie privative donnée, à l'usage exclusif d'un espace de stationnement et d'un espace de rangement attribués conformément à l'article 4.3.2 ci-après. Il est précisé qu'un espace de stationnement ou d'un espace de rangement spécifique ne composent pas la fraction. C'est le droit d'usage exclusif, peu importe où il est exercé, qui fait partie de la fraction et ne peut en être dissocié conformément à l'article 1047 C.c.Q.. Il est aussi précisé que, le cas échéant, tout autre droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement ou d'un espace de rangement qui est attribué au copropriétaire de manière excédentaire ne compose pas la fraction, mais lui est attribué personnellement, en sa qualité d'indivisaire, encore une fois sans égard à l'endroit où ce droit est exercé.

4.1.3 Les fractions qui se composent des susdites parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

4.1.4 De façon générale et sous réserve des plans cadastraux officiels, chacune des parties privatives de l'Immeuble est bornée tel qu'il appert des descriptions contenues à l'article 8 de la **Déclaration de copropriété d'origine**.

## 4.2 **Parties communes**

4.2.1 Conformément à ce qui est stipulé dans la **Déclaration de copropriété d'origine** à l'article 9, sont parties communes toutes les parties de l'Immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives; notamment, et sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :

4.2.1.1 le sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins ou terrasses, les espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout;

4.2.2.2 les fondations; la toiture; les murs extérieurs; les passages et les corridors; le hall d'entrée, les escaliers et les ascenseurs; le gros oeuvre; les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative; les fenêtres, les chutes à déchets, les salles comunautaires, etc.;

4.2.2.3 les stationnements extérieurs, les balcons et les patios, etc.;

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

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

- 4.2.2 Sont notamment accessoires aux parties communes le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment, le droit de construire et d'aménager des équipements ou des bâtiments nouveaux sur toute partie commune, le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune, le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes et les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes, ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.
- 4.2.3 La quote-part des parties communes d'une fraction et les droits qui lui sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément de la partie privative, ni d'une aliénation ni d'une action en partage.

### 4.3 Parties communes à usage restreint

#### 4.3.1 Définitions et composition

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

- 4.3.1.1 Les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs et/ou situées dans les murs qui constituent le périmètre d'une partie privative dans la mesure où elles donnent sur une partie privative;
- 4.3.1.2 Les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives;
- 4.3.1.3 Les espaces de stationnement lesquels sont montrés au plan déposé au Registre de la copropriété, à l'exception toutefois des espaces de stationnement réservés aux visiteurs;
- 4.3.1.4 Les espaces de rangement situés à l'extérieur des parties privatives, lesquels sont montrés au plan déposé au Registre de la copropriété;
- 4.3.1.5 Tout conduit et toute canalisation ainsi que tous les éléments mécaniques et de services aux parties privatives, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative;
- 4.3.1.6 Toute parcelle de toute partie privative qui pourrait, en date des présentes, empiéter sur une partie commune. Cette parcelle serait alors régie notamment par la servitude créée aux termes de la **Déclaration de copropriété d'origine**, mais à la condition que cet empiètement ne résulte pas d'une contravention à la **Déclaration de copropriété d'origine**.

#### 4.3.2 Attributions

- 4.3.2.1 Portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs et/ou situées dans les murs qui constituent le périmètre d'une partie privative

Les copropriétaires ont droit à l'usage exclusif des portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs et/ou situées dans les murs qui constituent le périmètre de leur partie privative.

#### 4.3.2.2 Balcons et patios attenants à chacune des parties privatives.

Les copropriétaires ont droit à l'usage exclusif de tout balcon ou patio attenant à leurs parties privatives respectives.

#### 4.3.2.3 Espaces de stationnement

Comme stipulé ci-dessus, chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement. Ce droit est compris dans sa fraction, sans égard à l'attribution spécifique d'un stationnement en particulier.

Les copropriétaires pourront également détenir le droit d'usage exclusif de tout espace de stationnement supplémentaire de manière personnelle et en sa qualité d'indivisaire et non à titre de droit inclus dans la fraction. Ce droit d'usage exclusif est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement, sans égard à l'endroit où ce droit est exercé.

Un plan d'attribution des espaces de stationnement est déposé au Registre de la copropriété.

Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger les espaces de stationnement qui leur ont été initialement attribués.

Sous réserve des dispositions de l'article 12.3.1.2.1 ci-après, tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas l'espace de stationnement qui lui a été attribué ne peut le louer qu'à un autre copropriétaire ou à un occupant de l'immeuble suivant les conditions qu'il juge à propos.

Le droit d'usage exclusif d'un espace de stationnement, sans égard à l'endroit où il est exercé, ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative et compose la fraction aux termes des présentes. L'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit d'usage exclusif dans l'espace de stationnement qui est attribué au copropriétaire vendeur au moment de la vente.

Tous les échanges, les attributions, les modifications et les cessions doivent être faits par acte notarié en minute et être notifiés par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Les locations doivent également être notifiées par écrit, et dans le même délai, au syndicat. Tous ces échanges, attributions, modifications, cessions et locations sont inscrits au registre de la copropriété.

Nul ne peut détenir un droit d'usage exclusif dans un espace de stationnement sans être propriétaire d'une fraction. Si, par suite de l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit d'usage exclusif est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de stationnement, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du syndicat.



Chaque copropriétaire doit détenir en tout temps le droit d'usage exclusif d'un espace de stationnement, sans égard à l'endroit où ce droit est exercé. Tout autre droit additionnel peut être aliéné selon ce qui précède, et ce, peu importe l'espace de stationnement que le copropriétaire choisit d'associer à ce moment au droit compris dans sa fraction et le stationnement qu'il choisit de lier au droit qu'il aliène.

#### 4.3.2.4 Espaces de rangement

Comme stipulé ci-dessus, chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à l'usage exclusif d'un espace de rangement. Ce droit est compris dans sa fraction, sans égard à l'attribution spécifique d'un rangement en particulier.

Les copropriétaires pourront également détenir le droit d'usage exclusif de tout espace de rangement supplémentaire de manière personnelle et en sa qualité d'indivisaire et non à titre de droit inclus dans la fraction. Ce droit d'usage exclusif est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement, sans égard à l'endroit où ce droit est exercé.

Un plan d'attribution des espaces de rangement est déposé au Registre de la copropriété.

Deux ou plusieurs copropriétaires peuvent échanger les espaces de rangement qui leur ont été initialement attribués.

Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas l'espace de rangement qui lui a été attribué ne peut le louer qu'à un autre copropriétaire ou à un occupant de l'immeuble suivant les conditions qu'il juge à propos.

Le droit d'usage exclusif d'un espace de rangement, sans égard à l'endroit où il est exercé, ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative et compose la fraction aux termes des présentes. L'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit d'usage exclusif dans l'espace de rangement qui est attribué au copropriétaire vendeur au moment de la vente.

Tous les échanges, les attributions, les modifications et les cessions doivent être faits par acte notarié en minute et être notifiés par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Les locations doivent également être notifiées par écrit, et dans le même délai, au syndicat. Tous ces échanges, attributions, modifications, cessions et locations sont inscrits au registre de la copropriété.

Nul ne peut détenir un droit d'usage exclusif dans un espace de rangement sans être propriétaire d'une fraction. Si, par suite de l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit d'usage exclusif est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de rangement, cessible et transmissible à un copropriétaire seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du syndicat.

Chaque copropriétaire doit détenir en tout temps le droit d'usage exclusif d'un espace de rangement, sans égard à l'endroit où ce droit est exercé. Tout autre droit additionnel peut être aliéné selon ce qui précède, et ce, peu importe l'espace de rangement que le copropriétaire choisit d'associer à ce moment au droit compris dans sa fraction et le rangement qu'il choisit de lier au droit qu'il aliène.

#### 4.3.2.5 Conduits et canalisations, éléments mécaniques et de service

a) Les copropriétaires ont individuellement droit à l'usage exclusif de tout conduit et de toute canalisation, ainsi que de tout élément mécanique et de service à l'Immeuble, qui assurent le service de leur partie privative respective sans assurer le service de l'ensemble des parties privatives de l'Immeuble, le tout conformément à l'état des lieux, tels qu'existant à la date des présentes. Sont notamment inclus dans ce qui précède le filage électrique et toute composante du système électrique d'une partie privative située à l'extérieur des bornes de celle-ci et assurant uniquement le service de cette partie privative, de même que tous conduits, tuyaux et canalisation de plomberie et de ventilation d'une partie privative situés à l'extérieur des bornes de celle-ci et assurant uniquement le service de cette partie privative.

b) Dans l'éventualité où de tels conduits, canalisations, élément mécanique et de services à l'Immeuble assurent le service de deux ou de plusieurs parties privatives sans assurer le service de l'ensemble des parties privatives de l'Immeuble, et que ces conduits, canalisations, etc. sont situés à l'extérieur des bornes desdites parties privatives, les copropriétaires de ces parties privatives ont droit, en commun, à l'usage exclusif de ces conduits, canalisations, etc. qui assurent le service de leurs parties privatives respectives sans assurer le service de l'ensemble des parties privatives de l'Immeuble.

4.3.2.6 Toute parcelle de toute partie privative qui pourrait, en date des présentes, empiéter sur une partie commune.

Toute parcelle de toute partie privative qui pourrait empiéter sur une partie commune, sont attribuées à la partie privative concernée.

#### 4.3.3 **Caractères et modalités d'exercice des droits conférés**

4.3.3.1 Le droit d'usage exclusif dans une partie commune à usage restreint est réel et perpétuel, cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires de la fraction à laquelle il est rattaché seulement, sauf stipulations contraires aux présentes.

4.3.3.2 Les attributions de droit d'usage exclusif dans une partie commune à usage restreint sont faites en raison de l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et communes.

- 4.3.3.3 Aucun droit d'usage exclusif d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ou à sa partie privative ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par la présente **Déclaration de copropriété**, par tout acte de modification à la déclaration de copropriété, par tout acte d'attribution à ce copropriétaire fait en application de la présente **Déclaration de copropriété** ou de l'une de ses modifications.
- 4.3.3.4 Ces attributions de parties communes à usage restreint n'empêchent pas les membres du conseil d'administration, le gérant, les employés et contractants du syndicat d'avoir libre accès à ces parties communes à usage restreint pour les fins permises par la **Déclaration de copropriété** et généralement pour toutes fins nécessaires à l'exercice de leur fonction d'administrateurs.
- 4.3.3.5 Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint déterminées ci-après dans le Règlement de l'Immeuble.

## 5. PATRIMOINE DU SYNDICAT

### 5.1 Composition

- 5.1.1 Le patrimoine du syndicat comprend tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement qui permettent de décorer et d'exploiter l'Immeuble, ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété.
- 5.1.2 Il comprend également toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges communes.
- 5.1.3 Il comprend le fonds de prévoyance, le fonds d'auto-assurance ainsi que tout autre fonds du syndicat, le cas échéant.
- 5.1.4 Il comprend 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. DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

### 6.1 Destination de l'Immeuble

Conformément à la **Déclaration de copropriété d'origine**, l'Immeuble a une destination exclusivement résidentielle, le tout en conformité avec les caractères et la situation de l'immeuble.

## 6.2 Destination des parties privatives

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Sous réserve de la réglementation municipale, les parties privatives peuvent toutefois, sans qu'il soit contrevenu à leur destination, être affectées accessoirement et sans cesser d'être occupées de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation pourvu que cet exercice ne donne lieu que de façon *occasionnelle* à la visite de clients et qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue, la livraison fréquente de biens et de marchandises ou des bruits pouvant incommoder les autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble. Chaque copropriétaire ainsi que chaque locataire et occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après édictées au Règlement de l'immeuble.

## 6.3 Destination des parties communes

6.6.1 Les parties communes sont destinées à l'usage commun dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. Chacune des parties communes doit être utilisée selon sa vocation par les copropriétaires, les locataires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires.

6.6.2 Chaque copropriétaire, locataires et occupants doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après édictées au Règlement de l'Immeuble.

## 6.4 Destination des parties communes à usage restreint

6.4.1 Les parties communes à usage restreint sont destinées selon leur vocation propre à l'usage des copropriétaires bénéficiaires des droits de jouissance exclusive seulement, des personnes qui font partie de leur maison ou de leurs locataires et des autres occupants de leur fraction dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.

Les espaces de rangement sont destinées à l'entreposage des effets de ce copropriétaire, ceux de sa famille et ceux des locataire ou occupants de sa fraction et ni leur contenu ni leur usage ne peuvent porter préjudice aux autres copropriétaires.

Les espaces de stationnement intérieurs sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur en bon état de marche.

6.4.2 Chaque copropriétaire ainsi que chaque locataire et occupant d'une partie privative doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint ci-après édictées au Règlement de l'Immeuble.

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

### 7.1 Valeur relative de chaque fraction

La méthode d'établissement des valeurs relatives est inconnue, la **Déclaration de copropriété d'origine** étant muette à cet égard. La valeur relative de chaque fraction

(dont la description se retrouve ci-après à l'État descriptif des fractions) est reportée au tableau reproduit au paragraphe 7.5.

## 7.2 Quote-part des charges communes générales afférente à chaque fraction

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

### 7.2.1 Charges communes générales – fonds de prévoyance pour les parties communes à usage général et fonds d'auto-assurance

7.2.1.1 La quote-part des charges communes générales afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes générales résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'indiquée au tableau reproduit au paragraphe 7.5. Sous réserve du sous-paragraphe 7.2.2, chaque copropriétaire est aussi tenu de contribuer au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance en proportion de la valeur relative de sa fraction.

7.2.1.2 En cas d'insuffisance du fonds de prévoyance ou du fonds d'auto-assurance, ou sur décision du syndicat, selon les modalités stipulées aux présentes, le syndicat peut imposer une cotisation spéciale.

### 7.2.2 Contribution aux charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint.

Les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. Conformément à l'article 1064 du C.c.Q., lorsque le calcul est possible et significativement utile, ces charges communes sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint. Ces charges sont réparties entre ces copropriétaires afin que chacun assume les charges résultant de la partie commune dont il a l'usage restreint. Ainsi, à titre indicatif et de façon non limitative, les charges résultant de la réparation et de l'entretien courants des fenêtres, des portes, des balcons, des espaces de rangement et des espaces de stationnement sont attribuées aux copropriétaires concernés en fonction de leurs droits d'usage exclusif.

### 7.2.3 Fonds de prévoyance – remplacement des parties communes à usage restreint

Le coût de remplacement des parties communes à usage restreint sont acquittés à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 C.c.Q. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent des parties communes à usage restreint seront tenus, en application de l'article 1072 C.c.Q. à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes à usage restreint suivantes : balcons, patios et espaces de stationnement et de rangement intérieurs.

Les copropriétaires qui partagent, le cas échéant, la jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint (notamment à l'égard des conduits, canalisations, éléments mécaniques et de services qui pourraient assurer le service de plus d'une partie privative sans assurer le service de toutes les parties privatives), à l'exclusion des autres copropriétaires, assument ces charges en parts égales entre eux.

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

#### 7.2.4 Autres charges

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

### 7.3 Nombre de voix attachées à chaque fraction

À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, comme indiqué au tableau reproduit au paragraphe 7.5. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions de la loi et du Règlement de l'Immeuble.

### 7.4 Quote-part dans les parties communes afférente à chaque fraction

La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, comme indiqué au tableau reproduit au paragraphe 7.5.

### 7.5 Tableau

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

Numéro de lot de la partie privative et numéro civique d'appartement.	Valeur relative, quote-part dans les parties communes et contributions aux charges communes	Nombre de voix
5 374 647 – unité 101	0,69024 %	69 024
5 374 648 – unité 102	0,69024 %	69 024
5 374 649 – unité 103	0,44341 %	44 341
5 374 650 – unité 105	0,58230 %	58 230

5 374 651 – unité 106	0,58441 %	58 441
5 374 652 – unité 107	0,59313 %	59 313
5 374 653 – unité 108	0,58441 %	58 441
5 374 654 – unité 109	1,003890 %	100 389
5 374 655 – unité 110	0,39816 %	39 816
5 374 656 – unité 112	0,72806 %	72 806
5 374 711 – unité 111	0,69024 %	69 024
5 374 712 – unité 114	0,67133 %	67 133
5 374 713 – unité 115	0,61216 %	61 216
5 374 714 – unité 116	0,41843 %	41 843
5 374 715 – unité 117	0,61216 %	61 216
5 374 716 – unité 118	0,57907 %	57 907
5 374 717 – unité 119	0,68346 %	68 346
5 374 718 – unité 120	0,59313 %	59 313
5 374 719 – unité 121	0,62130 %	62 130
5 374 720 – unité 122	0,68421 %	68 421
5 374 721 – unité 123	0,39816 %	39 816
5 374 722 – unité 124	0,59313 %	59 313
5 374 723 – unité 125	0,94920 %	94 920
5 374 724 – unité 126	0,36925 %	36 925
5 374 725 – unité 128	0,36925 %	36 925
5 374 726 – unité 130	0,70692 %	70 692

5 374 657 – unité 201	0,64297 %	64 297
5 374 658 – unité 202	0,64297 %	64 297
5 374 659 – unité 203	0,41218 %	41 218
5 374 660 – unité 204	0,54080 %	54 080
5 374 661 – unité 205	0,54805 %	54 805
5 374 662 – unité 206	0,54080 %	54 080
5 374 663 – unité 207	0,54952 %	54 952
5 374 664 – unité 208	0,54080 %	54 080
5 374 665 – unité 209	0,93319 %	93 319
5 374 666 – unité 210	0,37012 %	37 012
5 374 667 – unité 212	0,68079 %	68 079
5 374 727 – unité 211	0,64297 %	64 297
5 374 728 – unité 213	0,54080 %	54 080
5 374 729 – unité 214	0,62406 %	62 406
5 374 730 – unité 215	0,54080 %	54 080
5 374 731 – unité 216	0,39969 %	39 969
5 374 732 – unité 217	0,54080 %	54 080
5 374 733 – unité 218	0,53586 %	53 586
5 374 734 – unité 219	0,62294 %	62 294
5 374 735 – unité 220	0,54952 %	54 952
5 374 736 – unité 221	0,54952 %	54 952
5 374 737 – unité 222	0,63315 %	63 315



5 374 738 – unité 223	0,37573 %	37 573
5 374 739 – unité 224	0,54952 %	54 952
5 374 740 – unité 225	0,95948 %	95 948
5 374 741 – unité 226	0,34396 %	34 396
5 374 742 – unité 228	0,34396 %	34 396
5 374 743 – unité 230	0,65535 %	65 535
5 374 668 – unité 301	0,64297 %	64 297
5 374 669 – unité 302	0,64297 %	64 297
5 374 670 – unité 303	0,41218 %	41 218
5 374 671 – unité 304	0,54080 %	54 080
5 374 672 – unité 305	0,54805 %	54 805
5 374 673 – unité 306	0,54080 %	54 080
5 374 674 – unité 307	0,54952 %	54 952
5 374 675 – unité 308	0,54080 %	54 080
5 374 676 – unité 309	0,93319 %	93 319
5 374 677 – unité 310	0,37012 %	37 012
5 374 678 – unité 312	0,68079 %	68 079
5 374 744 – unité 311	0,64297 %	64 297
5 374 745 – unité 313	0,54080 %	54 080
5 374 746 – unité 314	0,64297 %	64 297
5 374 747 – unité 315	0,54080 %	54 080
5 374 748 – unité 316	0,41218 %	41 218

5 374 749 – unité 317	0,54080 %	54 080
5 374 750 – unité 318	0,55314 %	55 314
5 374 751 – unité 319	0,62294 %	62 294
5 374 752 – unité 320	0,54952 %	54 952
5 374 753 – unité 321	0,54952 %	54 952
5 374 754 – unité 322	0,63315 %	63 315
5 374 755 – unité 323	0,37573 %	37 573
5 374 756 – unité 324	0,54952 %	54 952
5 374 757 – unité 325	0,95948 %	95 948
5 374 758 – unité 326	0,34396 %	34 396
5 374 759 – unité 328	0,34396 %	34 396
5 374 760 – unité 330	0,65535 %	65 535
5 374 679 – unité 401	0,66188 %	66 188
5 374 680 – unité 402	0,66188 %	66 188
5 374 681 – unité 403	0,42467 %	42 467
5 374 682 – unité 404	0,55824 %	55 824
5 374 683 – unité 405	0,56517 %	56 517
5 374 684 – unité 406	0,55824 %	55 824
5 374 685 – unité 407	0,56697 %	56 697
5 374 686 – unité 408	0,55824 %	55 824
5 374 687 – unité 409	0,96147 %	96 147
5 374 688 – unité 410	0,38134 %	38 134

5 374 689 – unité 412	0,69970 %	69 970
5 374 761 – unité 411	0,66188 %	66 188
5 374 762 – unité 413	0,55824 %	55 824
5 374 763 – unité 414	0,66188 %	66 188
5 374 764 – unité 415	0,55824 %	55 824
5 374 765 – unité 416	0,42467 %	42 467
5 374 766 – unité 417	0,55824 %	55 824
5 374 767 – unité 418	0,57043 %	57 043
5 374 768 – unité 419	0,64337 %	64 337
5 374 769 – unité 420	0,56697 %	56 697
5 374 770 – unité 421	0,56697 %	56 697
5 374 771 – unité 422	0,65358 %	65 358
5 374 772 – unité 423	0,38695 %	38 695
5 374 773 – unité 424	0,56697 %	56 697
5 374 774 – unité 425	0,98855 %	98 855
5 374 775 – unité 426	0,35408 %	35 408
5 374 776 – unité 428	1,03006 %	103 006
5 374 690 – unité 501	0,69970 %	69 970
5 374 691 – unité 502	0,69970 %	69 970
5 374 692 – unité 503	0,44965 %	44 965
5 374 693 – unité 504	0,59313 %	59 313
5 374 694 – unité 505	0,59943 %	59 943

5 374 695 – unité 506	0,59313 %	59 313
5 374 696 – unité 507	0,60186 %	60 186
5 374 697 – unité 508	0,59313 %	59 313
5 374 698 – unité 509	1,018030 %	101 803
5 374 699 – unité 510	0,40377 %	40 377
5 374 700 – unité 512	0,73752 %	73 752
5 374 777 – unité 511	0,69970 %	69 970
5 374 778 – unité 513	0,59313 %	59 313
5 374 779 – unité 514	0,69970 %	69 970
5 374 780 – unité 515	0,59313 %	59 313
5 374 781 – unité 516	0,44965 %	44 965
5 374 782 – unité 517	0,59313 %	59 313
5 374 783 – unité 518	0,60500 %	60 500
5 374 784 – unité 519	0,68421 %	68 421
5 374 785 – unité 520	0,60186 %	60 186
5 374 786 – unité 521	0,60186 %	60 186
5 374 787 – unité 522	0,69443 %	69 443
5 374 788 – unité 523	0,40938 %	40 938
5 374 789 – unité 524	0,60186 %	60 186
5 374 790 – unité 525	1,04670 %	104 670
5 374 791 – unité 526	0,37431 %	37 431
5 374 792 – unité 528	1,09155 %	109 155

5 374 701 – unité 601	1,19645 %	119 645
5 374 702 – unité 602	0,72806 %	72 806
5 374 703 – unité 604	0,61930 %	61 930
5 374 704 – unité 605	0,62512 %	62 512
5 374 705 – unité 606	0,61930 %	61 930
5 374 706 – unité 607	0,62802 %	62 802
5 374 707 – unité 608	0,61930 %	61 930
5 374 708 – unité 609	1,06045 %	106 045
5 374 709 – unité 610	0,42059 %	42 059
5 374 710 – unité 612	0,76589 %	76 589
5 374 793 – unité 611	0,72806 %	72 806
5 374 794 – unité 613	0,61930 %	61 930
5 374 795 – unité 614	0,72806 %	72 806
5 374 796 – unité 615	0,61930 %	61 930
5 374 797 – unité 616	0,46839 %	46 839
5 374 798 – unité 617	0,61930 %	61 930
5 374 799 – unité 618	0,62229 %	62 229
5 374 800 – unité 619	0,71485 %	71 485
5 374 801 – unité 620	0,62802 %	62 802
5 374 802 – unité 621	0,62802 %	62 802
5 374 803 – unité 622	0,72506 %	72 506
5 374 804 – unité 624	0,62802 %	62 802

5 374 805 – unité 625	1,89449 %	189 449
5 374 806 – unité 628	1,89789 %	189 789
Total	100 %	10 000 000

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

## 8. LE SYNDICAT

### 8.1 Constitution du syndicat

8.1.1 Par l'effet de la publication de la **Déclaration de copropriété d'origine**, la collectivité des copropriétaires est devenue, dès ladite publication, 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. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. Cette personne morale s'appelle « syndicat ».

8.1.2 Le syndicat, par la publication de la **Déclaration de copropriété d'origine**, est ainsi devenu connu sous le nom suivant, savoir : « **Syndicat des copropriétaires Le Laurier – Beloeil** ». Le conseil d'administration peut toutefois choisir un autre nom pour le syndicat, en faisant les déclarations nécessaires à l'occasion d'un tel changement.

8.1.3 Le syndicat a, en date des présentes, son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir : 495, Boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Beloeil, Québec, J3G 0P4 ou à toute autre adresse déterminée par résolution du conseil d'administration.

8.1.4 Le syndicat agit par l'entremise de son conseil d'administration et de l'assemblée des copropriétaires

### 8.2 Conseil d'administration

8.2.1 Tous les documents, contrats, etc., qui doivent être signés par le syndicat le sont par la ou les personnes désignées soit par le conseil d'administration, soit par l'assemblée des copropriétaires.

8.2.2 L'avis prévu à l'article 2729 du C.c.Q. et la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout membre du conseil d'administration ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

8.2.3 La composition du conseil d'administration, les modalités de nomination des membres du conseil d'administration, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées au Règlement de l'Immeuble.

### 8.3 Obligations et devoirs du conseil d'administration

- 8.3.1 Les membres du conseil d'administration 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. Les administrateurs peuvent, afin de prendre une décision, s'appuyer de bonne foi sur l'opinion ou sur le rapport d'un expert légalement autorisé à fournir cette expertise et sont, en pareil cas, présumés avoir agi avec prudence, honnêteté et loyauté, dans le meilleur intérêt du syndicat.
- 8.3.2 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.
- 8.3.3 Un membre du conseil d'administration présent à une réunion du conseil d'administration au moment où doit être prise en considération une question dans laquelle il a directement ou indirectement un intérêt pécuniaire particulier doit divulguer la nature générale de cet intérêt avant le début des délibérations sur cette question et s'abstenir de participer à celle-ci et de voter ou de tenter d'influencer le vote sur cette question. Il doit aussi quitter la séance après avoir divulgué la nature générale de son intérêt, pendant toute la durée des délibérations et du vote sur la question.
- 8.3.4 Afin d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, chaque membre du conseil d'administration doit notamment refuser tout avantage, de quelque nature qu'il soit, qu'un tiers propose de lui accorder afin d'influencer une décision du conseil d'administration, que cet avantage lui soit versé personnellement ou à quelqu'un d'autre, et quel que soit le moment où cet avantage lui serait versé. Il doit aussi s'abstenir de solliciter de tels avantages.
- 8.3.5 Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les membres du conseil d'administration doivent :
- 8.3.5.1 Assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la **Déclaration de copropriété**, des servitudes affectant l'immeuble lorsqu'il relève de la mission du syndicat de le faire, ainsi que des décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, locataires, occupants et invités.
- 8.3.5.2 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 et veiller à ce que tous les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués, même dans les parties privatives.
- 8.3.5.3 Ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble ou de ses composantes, dans les parties privatives ou communes.
- 8.3.5.4 Voir à l'enlèvement de la neige et de la glace aux endroits appropriés, de façon à assurer la conservation de l'immeuble, le maintenir dans un bon état d'entretien et assurer la sécurité des personnes qui y accèdent et y circulent.

- 8.3.5.5. Dans le délai prévu par la loi, veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'immeuble, soit le carnet d'entretien, qui doit inclure tous les entretiens requis par toute loi et tout règlement applicable à l'immeuble, dressé par une personne compétente.
- 8.3.5.6 Faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet et selon toutes les lois et tous les règlements applicables à l'immeuble.
- 8.3.5.7 Tenir des registres des entretiens effectués en conformité avec le carnet d'entretien, incluant tous les registres d'entretien requis par toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble.
- 8.3.5.8 Réviser le carnet d'entretien périodiquement ou suivant toute loi ou tout règlement en vigueur.
- 8.3.5.9 Veiller à établir un plan de sécurité incendie et de gestion des mesures d'urgence en tenant compte des particularités de l'immeuble et des lois et règlements qui lui sont applicables.
- 8.3.5.10 Dans le délai prévu par la loi, obtenir l'étude nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'immeuble et constituer le fonds de prévoyance sur la base des recommandations de cette étude et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance et réviser cet exercice prévisionnel aux cinq (5) ans.
- 8.3.5.11 Représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes.
- 8.3.5.12 Conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble :
- i)* établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant.
  - ii)* décider et établir le montant de toute augmentation du budget annuel lorsqu'il appert qu'il sera insuffisant et de toute contribution spéciale aux charges communes.
  - iii)* soumettre le budget annuel, l'augmentation ou la contribution spéciale aux copropriétaires pour consultation, qui, dans la mesure du possible, doit être faite par vote consultatif de l'assemblée des copropriétaires.
  - iv)* adopter ensuite le budget, l'augmentation ou la contribution spéciale par résolution du conseil d'administration.
  - v)* après avoir adopté le budget annuel et toute augmentation ou contribution spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les trente (30) jours de la décision du conseil d'administration, copie du budget annuel, du budget annuel augmenté ou de la contribution spéciale et un avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles.



- 8.3.5.13 Percevoir les contributions des copropriétaires; en suivre le paiement; si nécessaire, inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque et en obtenir la radiation.
- 8.3.5.14 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 et respecter les principes généralement reconnus en comptabilité.
- 8.3.5.15 Ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat dans une ou des institutions financières.
- 8.3.5.16 Acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat.
- 8.3.5.17 Rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires à l'assemblée annuelle des copropriétaires et lors d'une demande à cette fin formulée par l'assemblée des copropriétaires.
- 8.3.5.18 Convoquer, chaque année, l'assemblée annuelle des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.
- 8.3.5.19 S'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et documents dont la loi et la **Déclaration de copropriété** requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat.
- 8.3.5.20 Parmi les registres de la copropriété, tenir à la disposition des copropriétaires celui prévu à l'article 1070 C.c.Q., qui comporte :
- i) le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire et pouvant aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément;
  - ii) les procès-verbaux et les résolutions écrites de l'assemblée des copropriétaires;
  - iii) les procès-verbaux et les résolutions écrites du conseil d'administration;
  - iv) le règlement de l'immeuble et ses modifications;
  - v) les états financiers;
  - vi) la **Déclaration de copropriété**;
  - vii) les copies de contrats auxquels le syndicat est parti;
  - viii) une copie du plan cadastral;
  - ix) les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles;
  - x) le carnet d'entretien;
  - xi) l'étude du fonds de prévoyance;
  - xii) tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement;

- 8.3.5.21 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, étant précisé qu'à défaut de désignation expresse, le secrétaire du conseil d'administration est désigné de plein droit pour exercer cette fonction.
- 8.3.5.22 Assurer une administration efficace de l'immeuble au bénéfice de tous les copropriétaires et, à cette fin, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire.
- 8.3.5.23 Acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et entretenir les parties communes et afin d'assurer l'administration du syndicat, le cas échéant.
- 8.3.5.24 Retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la **Déclaration de copropriété** et des modifications qui peuvent y être apportées dans le futur.
- 8.3.5.25 Souscrire des assurances au nom du syndicat pour les montants appropriés, conformément à ce qui est prévu par le législateur et par la **Déclaration de copropriété** et nommer un fiduciaire d'assurances sans délai à la suite d'une perte importante.
- 8.3.5.26 Obtenir au moins tous les cinq (5) ans une évaluation du montant de couverture d'assurance de l'immeuble par un membre d'un ordre professionnel autorisé à faire cette évaluation, ou, à défaut, par un évaluateur agréé.
- 8.3.5.27 Décider de se prévaloir ou non de l'assurance du syndicat en cas de sinistre et, s'il ne s'en prévaut pas, de voir avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés.
- 8.3.5.28 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 concerné s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications apportées au Règlement de l'immeuble, le cas échéant.
- 8.3.5.29 Voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est réputé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, accède à sa partie privative et procède aux réparations, et il doit rembourser au syndicat le coût de telles dépenses. Ces dépenses peuvent inclure les frais de perception et les honoraires légaux engagés pour le recouvrement des dépenses ainsi entraînées et portent intérêt au taux de deux pour cent (2,0 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes de un pour cent (26,82 %) par année, ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut accepter le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la contribution de ce copropriétaire.
- 8.3.5.30 Aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification.

- 8.3.5.31 Répondre, dans un délai inférieur à quinze (15) jours, à toute demande formulée par une personne qui se propose d'acquérir une fraction de la copropriété, ou son notaire, concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause, le tout aux frais de cette personne qui a fait la demande.
- 8.3.5.32 Fournir avec diligence au promettant acheteur d'une fraction, aux frais de ce dernier, les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qu'il demande, dans la mesure où ces documents sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, avec l'obligation de transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant-acheteur.
- 8.3.5.33 Dans la mesure où la loi le requiert, après l'assemblée de transition, préparer une attestation sur l'état de la copropriété et remettre cette attestation au copropriétaire dans les quinze (15) jours de sa demande.
- 8.3.5.34 Transmettre aux copropriétaires et aux administrateurs le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion du conseil d'administration ou lors d'une séance de l'assemblée des copropriétaires, ainsi que toute résolution écrite de l'un de ces organes, dans les 30 jours de la tenue de la réunion ou de la séance ou encore de la signature de la résolution.
- 8.3.5.35 Faire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la loi auprès du Registraire des entreprises et y inscrire, le cas échéant, le gérant à titre d'administrateur du bien d'autrui.
- 8.3.5.36 Imposer des frais administratifs et/ou des pénalités suivant les modalités prévues à la **Déclaration de copropriété**;
- 8.3.5.37 Obtenir au besoin ou sur demande de l'assemblée des copropriétaires un nouveau certificat de localisation portant sur les parties communes de l'immeuble.

#### 8.4 **Attributions et pouvoirs du conseil d'administration**

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 et le vote majoritaire prévaut, dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède :

- 8.4.1 Emprunter auprès d'une institution financière les sommes nécessaires afin d'assurer la conservation de l'immeuble et la réalisation des objets du syndicat et donner toute garantie sur les biens du syndicat, sous réserve des dispositions impératives de la loi et des dispositions ci-dessous relatives à une hypothèque mobilière.
- 8.4.2 Louer, à titre de locateur ou de locataire, toute partie commune, commune à usage restreint, privative ou tout autre immeuble, sous réserve de l'application des articles 1097 et 1098 C.c.Q., le cas échéant.
- 8.4.3 Approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie de ces derniers. Ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux (2) ans.

- 8.4.4 Confier à un gérant, qui peut être un copropriétaire, contre rémunération ou à des conditions qu'il peut déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance ou au fonds d'auto-assurance.
- 8.4.5 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.
- 8.4.6 Demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire, à un locataire 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.
- 8.4.7 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 et demander, pour les mêmes motifs, après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, que cesse le prêt à usage d'une partie privative.
- 8.4.8 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.
- 8.4.9 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 telles servitudes, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.
- 8.4.10 Obtenir, aux frais du syndicat, les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur.
- 8.4.11 Donner aux copropriétaires des directives sans contrevenir à la **Déclaration de copropriété** ni au Règlement de l'immeuble lorsque cela est prévu par la **Déclaration de copropriété** ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété.
- 8.4.12 Puiser à même le fonds de prévoyance pour acquitter les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes.
- 8.4.13 Utiliser les sommes détenues dans le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, aux fins pour lesquelles ce fonds est constitué.
- 8.4.14 Adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, autres que des règles de jouissance des parties communes et privatives, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption.
- 8.4.15 Recommander à l'assemblée des copropriétaires l'adoption de modifications à la **Déclaration de copropriété** y compris au Règlement de l'immeuble.
- 8.4.16 Malgré toute disposition contraire des présentes, consentir une hypothèque mobilière sur toute créance spécifique du syndicat résultant des charges communes aux conditions suivantes :

8.4.16.1 Avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires donnée à la majorité absolue prévue à l'article 1096 C.c.Q. lorsque cette hypothèque est constituée pour financer des travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet, sous réserve de l'alinéa qui suit.

8.4.16.2 Avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires donnée à la majorité prévue à l'article 1097 C.c.Q., lorsque cette hypothèque est constituée pour financer des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration de parties communes.

8.4.16.3 Rien dans la **Déclaration de copropriété** ne permet d'hypothéquer l'universalité des créances du syndicat. Toute hypothèque mobilière consentie par le syndicat doit être limitée à une créance spécifique ou à une universalité de créances spécifique du syndicat comme mentionné ci-dessus.

8.4.16.4 Il est permis au syndicat de déléguer son pouvoir de publier un avis d'hypothèque légale seulement à un créancier titulaire d'une hypothèque mobilière sur une créance spécifique ou une universalité de créances spécifique du syndicat résultant de l'application du présent paragraphe. La publication de cet avis par un créancier du syndicat ne peut concerner que la créance ou l'universalité de créances sur laquelle il est lui-même créancier aux termes du présent paragraphe.

## 8.5 **Responsabilité et immunité du conseil d'administration**

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

8.5.2 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 d'une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

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

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

8.5.3.2 Tout autre coût, dépense ou autres frais occasionnés aux administrateurs dans l'exécution de leurs fonctions.

## 8.6 L'assemblée des copropriétaires

### 8.6.1 Devoir de l'assemblée des copropriétaires

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.

### 8.6.2 Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires

#### 8.6.2.1 Décisions courantes

L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée :

- a) élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;
- b) Se prononce sur le budget annuel proposé par le conseil d'administration, sur toute augmentation du budget annuel et sur toute contribution spéciale. Cette consultation est faite, dans la mesure du possible, par un vote consultatif. Le conseil d'administration considère ce vote consultatif dans l'adoption de sa décision et peut y déroger s'il estime avoir des motifs justifiant une décision contraire à l'avis donné par l'assemblée, comme, par exemple, la conservation de l'immeuble.
- c) a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'Immeuble;
- d) ratifie au besoin les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration;
- e) destitue, et remplace tout membre du conseil d'administration pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance ou au fonds d'auto-assurance, si celle-ci dure plus de trois mois, tel que prévu au Règlement de l'Immeuble;
- f) corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la **Déclaration de copropriété**.

#### 8.6.2.2 Décisions extraordinaires

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

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

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

Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;

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.

5° La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070.

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

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

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

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

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

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

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

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

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

## 8.7 Les copropriétaires

Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la **Déclaration de copropriété** et à toutes les modifications qui peuvent 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.

## **9. ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **9.1 Généralités**

- 9.1.1 Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.
- 9.1.2 Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat. De même, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.
- 9.1.3 L'assureur ne peut 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.
- 9.1.4 Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.

### **9.2 Responsabilité du syndicat**

- 9.2.1 Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, souscrire et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction de tout l'immeuble, y compris les parties privatives, incluant la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie par ses auteurs ou en sa faveur lorsqu'elles peuvent être identifiées.

Cette assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

Conformément aux dispositions ci-dessus, le conseil d'administration doit obtenir périodiquement une évaluation indépendante faite par un membre d'un ordre professionnel autorisé à faire cette évaluation aux cinq (5) ans afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction telle que définie au paragraphe ci-dessus. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant.

Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des charges communes.

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



- 9.2.2 Tout contrat d'assurance du syndicat afférent à l'immeuble de la copropriété doit au minimum couvrir de plein droit les risques que la loi prévoit, à moins que le contrat ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Dans l'éventualité où la loi est silencieuse à l'égard des susdits risques, le contrat d'assurance du syndicat doit couvrir, pour un montant approprié, les risques usuels pour un immeuble tel que celui de la copropriété, notamment et si requis une assurance bris de machineries, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.
- 9.2.3 Cette assurance de biens doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.
- 9.2.4 Cette assurance de biens doit préciser clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé sans délai par le conseil d'administration à la suite d'une perte importante.
- 9.2.5 Le conseil d'administration doit souscrire 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 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires, en raison de dommages corporels, y compris les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.
- 9.2.6 Cette assurance de responsabilité civile doit indiquer le syndicat à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police. De plus, le mot « assuré » doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.
- 9.2.7 Conformément à la loi, un assureur ne peut, malgré l'article 2474 du *Code civil du Québec*, être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci : le syndicat, un copropriétaire, une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire et une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. La police d'assurance du syndicat ne doit contenir aucune clause contraire à ce qui précède.
- 9.2.8 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.
- 9.2.9 La franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable.

### 9.3 **Responsabilité des administrateurs, dirigeants et officiers d'assemblée**

9.3.1 Le conseil d'administration doit souscrire une assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil d'administration, du secrétaire du syndicat, du gérant de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires ainsi que des personnes chargées de voir à son bon fonctionnement pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Chacune de ces personnes doit bénéficier d'une couverture d'assurance d'au moins deux millions de dollars (2 000 000.00 \$). Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune. Malgré ce qui précède, et sous réserve de la mise en vigueur d'une loi à l'effet contraire, dans le cas des autres personnes que les membres du conseil d'administration, les administrateurs doivent s'assurer de l'existence d'une assurance responsabilité en vigueur couvrant leur responsabilité civile et celle de leurs employés. Si c'est le cas et que les administrateurs jugent que cette assurance est suffisante, le syndicat n'a pas à souscrire l'assurance additionnelle ci-dessus les concernant.

### 9.4 **Responsabilité des copropriétaires**

9.4.1 Chaque copropriétaire doit souscrire et maintenir en vigueur pour sa partie privative une assurance de biens contre les dommages occasionnés aux améliorations apportées par lui, ses auteurs ou en sa faveur lorsqu'elles peuvent être identifiées. Il doit aussi contracter une assurance couvrant les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

9.4.2 Chaque copropriétaire doit souscrire et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels subis par les tiers, y compris le syndicat, les copropriétaires, les locataires et les occupants de l'immeuble. Le montant d'assurance doit respecter les exigences de toute loi ou tout règlement en vigueur applicables le cas échéant, mais ne peut être inférieur à deux millions de dollars (2 000 000,00 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires. Cette obligation s'applique à tout copropriétaire, même si ce dernier a loué ou prêté sa fraction.

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

### 9.5 **Fiduciaire aux fins d'assurances**

9.5.1 Le conseil d'administration du syndicat doit conclure sans délai, à la suite d'une perte importante, avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilités 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 :

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

9.5.1.2 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.

9.5.1.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues.

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

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

Le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et le versement d'une indemnité. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

9.5.2 Le conseil d'administration peut, au nom du syndicat et à sa 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.

## 9.6 Indemnités d'assurance

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

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

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

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

9.6.5 Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance 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.

## **10. FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **10.1 Destruction des bâtiments**

10.1.1 En cas de destruction totale ou partielle des bâtiments, 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.

10.1.2 Les administrateurs avisent par écrit, dans les plus brefs délais, le fiduciaire d'assurance, nommé conformément à l'article 9.5, de la décision de l'assemblée des copropriétaires.

10.1.3 Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé.

10.1.4 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 réparation et à la reconstruction de l'immeuble, dans les meilleurs délais et les meilleures conditions possible. Le syndicat peut contracter à cet effet.

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

### **10.2 Décision de l'assemblée des copropriétaires**

10.2.1 L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la Déclaration au moyen d'une décision adoptée à la majorité prévue à l'article 1108 du *Code civil du Québec*.

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

10.2.3 Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

10.2.4 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.

10.2.5 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.

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

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

10.2.8 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.

## 11. DISPOSITIONS DIVERSES

### 11.1 Conditions relatives à la mutation de la fraction ou à un démembrement du droit de propriété de la fraction

11.1.1 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.

11.1.2 Le nouveau propriétaire ou le nouveau titulaire des droits d'une fraction de copropriété doit prendre connaissance de 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.

11.1.3 Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci. Ces frais représentent un montant fixe de deux cent cinquante dollars (250,00\$), ou tout autre montant raisonnable fixé de temps à autre par le conseil d'administration.

Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.

11.1.4 Toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut demander un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut, à chaque demande, facturer un montant de deux cent cinquante dollars (250,00 \$), ou tout autre montant raisonnable fixé de temps à autre par le conseil d'administration, à la personne qui en fait la demande afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et aux communications à cette fin ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à chacune des demandes, le cas échéant.

11.1.5 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 aux charges communes, au fonds de prévoyance, au fonds d'auto-assurance et à tout autre fonds du syndicat, le cas échéant. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

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

11.1.7 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 ou d'un autre droit hypothécaire.

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

11.1.9 Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété, d'usage ou d'un autre démembrement du droit de la propriété sur une fraction doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la partie privative de la fraction concernée. Il relève de la responsabilité de chacune de ces personnes de s'assurer que son domicile, son adresse de correspondance et son adresse courriel soient connus du syndicat aux fins d'inscription aux registres. Tout avis ou tout document transmis par le syndicat à la dernière adresse connue ou, à défaut, à l'adresse de la partie privative est valablement transmis.

## 11.2 Location de la fraction

11.2.1 Les stipulations contenues dans le paragraphe 11.2 sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui résulte d'un prêt à usage des fractions.

11.2.2 Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction sous réserve de respecter la destination de l'immeuble, les dispositions du Règlement de l'immeuble et des lois et règlements applicables à l'immeuble. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit, dans les quinze (15) jours, en informer le syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire, son adresse, son adresse courriel, la durée du bail et le nom de l'occupant. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

11.2.3 Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble et des modifications qui lui sont apportées. Le copropriétaire doit fournir au syndicat la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

11.2.4 Conformément à la loi, le Règlement de l'immeuble est opposable au locataire et à l'occupant d'une partie privative dès qu'un exemplaire du Règlement ou des modifications qui lui ont été apportées lui sont remis. Le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail ou du prêt à usage d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire ou l'emprunteur cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

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

11.2.6 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.

11.2.7 Tout copropriétaire qui contrevient à l'interdiction de louer ou de consentir un prêt à usage de sa fraction pour un terme moindre que celui établi au sous-paragraphe 12.2.2 (3) est passible des pénalités suivantes, sauf en cas de décès ou d'incapacité totale du locataire d'occuper sa fraction :

11.2.7.1 À la première infraction, il lui est remis un avis d'infraction, lequel s'accompagne d'une pénalité équivalente à la somme des loyers que le copropriétaire-locateur peut percevoir aux termes du bail ou autre entente conclue en contravention du sous-paragraphe 12.2.2 (3), lequel loyer pour fins de calcul des pénalités, ne peut être inférieur à deux mille dollars (2 000.00 \$) par mois ou fraction de mois;

11.2.7.2 À la deuxième infraction et pour toutes les infractions subséquentes, il lui est remis un avis d'infraction, lequel s'accompagne d'une pénalité équivalente à la somme des loyers que le copropriétaire-locateur peut percevoir aux termes du bail ou autre entente en contravention du sous-paragraphe 12.2.2 (3), lequel loyer pour fins de calcul des pénalités, ne peut être inférieur à deux mille dollars (2 000.00 \$) par mois ou fraction de mois, majorée d'un montant équivalent à 50% de la somme desdits loyers.

11.2.8 Les pénalités qui précèdent sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas le règlement établi au sous- paragraphe 12.2.2 (3).

11.2.9 Malgré l'imposition des susdites pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect du règlement établi au sous-paragraphe 12.2.2 (3), y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tous autres recours en dommages-intérêts.

11.2.10 La clause pénale établie ci-devant au sous-paragraphe 11.2.7 est spécifique aux cas de non-respect du règlement établi au sous- paragraphe 12.2.2 (3) et ne s'applique qu'aux contraventions à ce règlement.

### 11.3 **Autres conditions**

11.3.1 Sous réserve de l'application de l'article 1100 du C.c.Q., toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite.

11.3.2 Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.

#### **11.4 Travaux dans les parties communes et les parties privatives**

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

11.4.2 Sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec* et des dispositions du Règlement de l'immeuble, toute modification, même partielle, apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Le conseil d'administration doit approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation, de l'étanchéité ou de l'isolation.

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

11.4.4 Il ne peut être fait obstacle à l'exécution, même à l'intérieur d'une partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Tous les travaux décidés par le syndicat ou ceux relatifs à une partie privative qui sont approuvés par le syndicat peuvent être exécutés dans l'immeuble, même si cela implique des parties privatives qui ne sont pas directement touchées par ces travaux. La servitude d'accès stipulée aux présentes est applicable.

11.4.5 Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution de tels travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci. Dans les autres cas, l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

11.4.6 Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux. Lorsque la partie privative est occupée autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire.

#### **11.5 Droits des créanciers hypothécaires**

11.5.1 En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, le créancier hypothécaire qui a dénoncé son hypothèque au syndicat par écrit jouit des droits suivants :



11.5.1.1 Le syndicat doit aviser le créancier hypothécaire du montant des charges communes et de toute créance qui n'ont pas été acquittées par le débiteur dans les trente (30) jours de leur échéance.

11.5.1.2 Le syndicat doit également faire parvenir au créancier hypothécaire une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressés au débiteur relativement à sa fraction.

## 11.6 **Médiation et arbitrage**

11.6.1 Tout désaccord ou différend pouvant naître, notamment et non limitativement, de l'interprétation ou de l'application de la Déclaration, incluant les servitudes qui y sont créées, ainsi que de toute modification qui peut y être apportée par la suite, de même que toute impasse au sein du conseil d'administration, devra être soumis à la médiation. Les parties directement concernées devront désigner le médiateur d'un commun accord, lequel devra être un notaire ou un avocat médiateur accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice et possédant une expertise en matière de copropriété divise. Les parties directement concernées, qu'il s'agisse de copropriétaires, d'administrateurs ou du syndicat, le cas échéant, devront collaborer de bonne foi en vue de la résolution du différend de façon expéditive; ils devront, entre autres, participer à au moins une séance de médiation et y déléguer une personne en autorité de décision, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires qui devront en tout temps être respectés. La médiation sera tenue et conduite conformément aux règles de droit et aux dispositions du *Code de procédure civile* du Québec en vigueur au moment du différend. Les frais afférents à la médiation seront assumés par les parties en parts égales entre elles.

11.6.2. Si aucune entente n'est conclue dans les soixante (60) jours suivant la désignation du médiateur, le litige sera tranché de façon définitive par voie d'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux, selon les lois du Québec. Malgré ce qui précède, les parties pourront à tout moment décider, d'un commun accord, de prolonger le délai avant de soumettre le différend à l'arbitrage.

À moins que les parties n'en décident autrement dans une convention d'arbitrage, l'arbitrage se déroulera sous l'égide d'un seul arbitre et sera conduit conformément aux règles de droit et aux dispositions du *Code de procédure civile* du Québec en vigueur au moment de ce différend. L'arbitre sera choisi d'un commun accord par les parties directement concernées. L'arbitre ainsi désigné devra être un notaire ou un avocat en exercice accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice et posséder une expertise en matière de copropriété divise. La sentence arbitrale sera rendue par écrit et sera finale, exécutoire, sans appel et liera les parties. Les frais afférents à l'arbitrage seront assumés par les parties en parts égales entre elles.

11.6.3 La procédure d'arbitrage ne s'appliquera pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, ou qui pourraient l'être advenant le cas où 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 des parties d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

## 11.7 Registres de la copropriété

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

11.7.2 Les registres de la copropriété comportent notamment le registre imposé par le *Code civil du Québec* et d'autres registres. Le syndicat crée notamment les registres suivants :

11.7.2.1 La liste des copropriétaires qui comporte les noms et adresses postales des copropriétaires, des locataires et aussi celle des créanciers hypothécaires qui l'ont requis.

11.7.2.2 Le numéro de téléphone, l'adresse courriel, les coordonnées d'un contact en cas d'absence ou d'urgence des copropriétaires, locataires et occupants, ce registre ne pouvant être communiqué à d'autres personnes que les administrateurs et le gérant lorsque ceux-ci ont un intérêt à obtenir ces renseignements, à moins que la personne concernée n'y consente expressément.

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

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

11.7.2.5 Les modifications qui sont adoptées au Règlement de l'immeuble, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible.

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

11.7.2.7 Les états financiers du syndicat.

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

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

11.7.3.1 Faire mention, dans les registres de la copropriété, d'avis d'infraction ayant été donnés à des copropriétaires ayant fait défaut de respecter la déclaration de copropriété, un tel avis d'infraction émis à un copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, pouvant être communiqué à l'acquéreur de la fraction du copropriétaire concerné.

11.7.3.2 Constituer un registre des polices d'assurance individuelles et obtenir des copropriétaires les informations requises pour tenir ce registre à jour.

11.7.3.3 Constituer un registre des accès dans les parties privatives par le syndicat ou ses représentants.

11.7.4 Les registres contiennent aussi la **Déclaration de copropriété** et les modifications qui y sont apportées, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti lorsqu'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

11.7.5 La consultation du registre et des documents dont la loi exige qu'ils soient tenus à la disposition des copropriétaires se fait dans le respect des dispositions du *Code civil du Québec* sur le respect de la vie privée et selon les modalités fixées dans le Règlement de l'immeuble.

## 11.8 Clauses pénales et autres au même effet

### 11.8.1 Principes généraux

11.8.1.1 Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la **Déclaration de copropriété** ou un locataire ou occupant qui contrevient au Règlement de l'Immeuble est passible des pénalités suivant les montants établis de temps à autre par règlement adopté à l'assemblée des copropriétaires. À défaut les montants de pénalités sont établis aux sous-paragraphes 11.8.3.

11.8.1.2 Les pénalités, honoraires, déboursés et frais prévus au présent paragraphe 11.8 sont payables au syndicat, à demande, par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat à un taux établi conformément à ce qui est prévu au sous-paragraphe 14.2.8.

### 11.8.2 **Défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement à échéance**

11.8.2.1 Le défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation annuelle, ou un versement exceptionnel en paiement d'une cotisation spéciale, ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration, y compris le refus de la banque d'honorer le paiement d'un chèque (chèque sans provisions suffisantes (NSF)), donne lieu à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$), pour chaque retard;

11.8.2.2 Cette pénalité s'applique en sus des intérêts et du droit pour le conseil d'administration de se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, le tout en application des sous-paragraphes 14.2.7 et 14.2.8. Dans le cas où le conseil d'administration se prévaut du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, la pénalité de retard ne peut être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.

### 11.8.3 Autres infractions

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

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

11.8.3.3 Les montants ci-dessus sont indexés annuellement, le premier jour de janvier, selon l'Indice des prix à la consommation publié par Statistique Canada pour mesurer le taux d'inflation par rapport à la même date l'année précédente.

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

11.8.3.5 Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant. Le syndicat doit en informer par écrit le copropriétaire.

11.8.3.6 Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'une personne de la famille du copropriétaire, de son locataire, de son employé, de son visiteur ou d'un occupant de sa partie privative.

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

11.8.3.8 Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires et toutes les personnes, le cas échéant, qui sont défailants pour s'assurer du respect de la **Déclaration de copropriété**, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts pour un préjudice à des biens ou à des personnes.

### 11.8.4 Clause pénale spécifique aux règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété

Nonobstant toute disposition contraire aux présentes, pour les fins d'application des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété, il est constitué la présente clause pénale, spécifique aux contraventions à ces règlements :

a) Un copropriétaire, locataire ou occupant de l'Immeuble qui contrevient aux règlements afférents au cannabis est passible des pénalités suivant les montants établis ci-après. Ces pénalités sont payables au syndicat, à demande. Les sommes dues par un tel copropriétaire, locataire ou occupant portent intérêt au profit du syndicat, à compter de la date où elles sont exigibles, au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26,82 %) par année, ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires de temps à autre.

b) Pour chaque contravention relevant de la consommation de cannabis, le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00\$); le second avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent vingt-cinq dollars (125,00\$); tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00\$) pour chaque nouvel avis (troisième 175,00\$, quatrième 225,00\$, etc.).

c) Pour chaque contravention relevant de la culture de plant(s) de cannabis, l'avis initial d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinq cents dollars (500,00 \$), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis initial donnant lieu en plus à une pénalité de cinquante dollars (50,00\$) par jour où l'infraction continue, jusqu'à ce que le conseil d'administration soit en mesure de constater que le copropriétaire, locataire ou occupant concerné a cessé de faire la culture de plant(s) de cannabis.

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

e) Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.

f) Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa partie privative.

g) Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas les règlements afférents à l'interdiction de fumer du cannabis (ou tout produit dérivé) ou de cultiver un ou des plants de cannabis, dans une perspective de santé publique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les parties communes et privatives de l'Immeuble. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes sera assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

h) Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre le copropriétaire, le locataire ou l'occupant défaillant pour s'assurer du respect des susdits règlements, y compris l'obtention d'une ordonnance d'injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts.

i) Les montants de pénalités ne constituent pas des charges communes.

#### 11.8.5 Pénalité spécifique relatifs aux règlements visant l'utilisation de la salle à dîner.

Nonobstant toute disposition contraire aux présentes, pour les fins d'application des règlements visant à limiter le nombre de personnes assistant à toute réception ou réunion privée tenue dans la salle à dîner, une pénalité spécifique au montant de TROIS CENTS DOLLARS (300.00 \$) pourra être facturée par le syndicat au résident qui ne respectera pas la limite imposée.

### 11.8.6 Honoraires et déboursés extrajudiciaires

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

11.8.6.1 À la suite de procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat.

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

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

### 11.9 Convocations et communications diverses

11.9.1 Toutes communications par le syndicat, incluant notamment les avis de convocation et les notifications aux copropriétaires, locataires, créanciers hypothécaires et autres intéressés, doivent être faites, transmises ou délivrées sous forme de données numériques, par un procédé de communication électronique permettant un échange réciproque d'informations entre l'émetteur et le récepteur ou par courrier électronique, pourvu qu'une preuve de transmission et de réception soit disponible et conservée aux registres de la copropriété.

11.9.2 À défaut, la transmission peut être faite sous la forme d'un écrit papier au copropriétaire ou au tiers qui en fait la demande, moyennant un coût fixé par le conseil d'administration. Ce coût doit correspondre aux frais administratifs engendrés par la consultation et la transmission des documents. Ce coût est supporté par la personne qui en a fait la demande.

11.9.3 On entend par « courrier électronique » tout message, sous forme de texte, de voix, de son ou d'image, envoyé par un réseau public de communication, stocké sur un serveur du réseau ou dans l'équipement terminal du destinataire, jusqu'à ce que ce dernier le récupère.

11.9.4 En cas d'impossibilité d'avoir recours à un procédé de transmission électronique, la communication peut être faite au moyen d'un avis écrit donné par courrier ordinaire ou de main à main, tel que stipulé au présent acte.

### 11.10 Interprétation

11.10.1 Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, ou de toute modification à celle-ci, les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi ou à une disposition d'ordre public, même d'ordre public de protection. Le défaut d'instituer des procédures pour assurer l'application d'une des dispositions de la loi ou de la déclaration de copropriété ne doit pas être interprété comme une renonciation à cette disposition ou au droit d'appliquer les termes de cette disposition.

- 11.10.2 Dans l'éventualité d'un conflit entre certaines dispositions énoncées dans la **Déclaration de copropriété** et dans toute modification, les dispositions énoncées dans l'acte de modification le plus récent ont préséance.
- 11.11.3 Aux fins de la **Déclaration de copropriété**, 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.

## **PARTIE II : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

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

#### **12.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES, PARTIES COMMUNES ET PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT**

12.1.1 La jouissance et l'usage des parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint sont assujettis aux conditions suivantes :

1° AUGMENTATION DES RISQUES D'ASSURANCE- Aucune partie privative ne peut être occupée ou utilisée par quiconque d'une manière qui puisse avoir pour effet l'annulation d'une des polices d'assurance souscrites par le syndicat ou l'augmentation des primes d'une de ces polices, ou encore l'augmentation de la franchise au-delà du montant des franchises alors normalement en vigueur dans l'industrie des assurances au Québec.

2° MATIÈRES INFLAMMABLES OU EXPLOSIVES- Nul ne peut apporter, utiliser, conserver ou entreposer ni permettre que soient utilisés, conservés ou entreposés des fluides, huiles ou liquides inflammables, des explosifs ou des objets considérés dangereux pour la vie, la santé ou l'immeuble, ou toute matière qui aurait pour effet, de quelque façon que ce soit, d'augmenter les risques d'incendie, y compris toute bonbonne de gaz propane. Il est interdit d'entreposer plus de cinq gallons de peinture, dans des pots hermétiquement fermés. Les sapins naturels sont interdits à l'intérieur des condos et sur les balcons.

3° DROIT D'ACCÈS - Les administrateurs, le gérant, tout assureur de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, et leurs agents respectifs, et tout entrepreneur, ouvrier ou autre personne autorisée par un écrit à cet effet émanant du conseil d'administration, ont un droit d'accès dans toute partie privative et dans toute partie commune à usage restreint la desservant, en tout temps raisonnable, pour toutes les fins autorisées par les présentes et, plus particulièrement, pour faire des inspections, des ajustements en cas de pertes ou des réparations, pour corriger toute situation allant à l'encontre des dispositions d'une police d'assurance ou pouvant entraîner des dommages à l'immeuble, ou pour s'acquitter de toute responsabilité imposée au syndicat.

Les droits conférés par les présentes aux administrateurs, aux assureurs et à leurs mandataires, n'imposent aucune responsabilité que ce soit pour le soin et la surveillance de toute partie privative, sauf ce qui est spécifiquement prévu aux présentes.



Ainsi tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant et ne doit changer les serrures sans l'obtention préalable écrite du conseil d'administration. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou des carreaux ou d'infiltration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire dont l'appartement est muni d'un système d'alarme est libre de laisser la combinaison aux administrateurs. À défaut toutefois, il est seul responsable de tout dommage qui peut être imposé à ce système pour l'arrêter ou des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers, le cas échéant;

Avis – En cas d'inspection nécessaire, le syndicat donne au copropriétaire et, le cas échéant, au locataire de la partie privative un avis de son intention d'y effectuer l'inspection au moins 24 heures à l'avance. L'avis indique la nature et la date prévue de l'inspection.

En cas de travaux non urgents décidés par le syndicat dans une partie privative, le syndicat donne au copropriétaire et, le cas échéant, au locataire de la partie privative un avis de son intention d'y effectuer des travaux au moins 24 heures avant la date prévue pour le début des travaux si ceux-ci sont mineurs et au moins 10 jours avant cette date si ceux-ci sont majeurs. L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée. En cas de travaux majeurs non urgents qui supposent une évacuation temporaire pendant plus d'une semaine, l'avis doit être donné au moins 3 mois avant la date prévue pour le début des travaux. Le syndicat peut convenir avec le copropriétaire, et son locataire le cas échéant, de toute autre période durant laquelle les travaux pourront être effectués. Le syndicat devra veiller à relocaliser temporairement les résidents.

Urgence – Si les administrateurs déterminent qu'il y a urgence, aucun avis n'est requis. Pour permettre une intervention rapide et efficace à l'intérieur des parties privatives ou parties communes à usage restreint espace de rangement, tous les copropriétaires et locataires doivent remettre au conseil d'administration un double des clés permettant l'accès à celles-ci et lui communiquer les informations nécessaires pour désamorcer tout système d'alarme desservant cette partie privative.

Néanmoins, si malgré ces précautions les administrateurs ne peuvent, pour quelque raison, entrer dans une partie privative ou une partie commune à usage restreint espace de rangement, l'entrée peut en être forcée quelque que soit l'heure. Tout dommage ainsi causé est assumé par le copropriétaire, à moins que l'entrée n'ait dû être forcée à cause d'une faute ou négligence du syndicat, auquel cas le syndicat doit assumer le dommage ainsi causé.

4° TRAVAUX REQUIS POUR LA CONSERVATION OU LA RÉPARATION DE L'IMMEUBLE - Nul ne peut faire obstacle à l'exécution dans une partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat, que ces travaux soient urgents ou non.

Toutefois, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a droit à une indemnité raisonnable de la part du syndicat dans la mesure où, aux termes des présentes, le syndicat avait la responsabilité de voir à ces travaux et d'en assumer les frais. Le copropriétaire n'a droit à aucune indemnité si le syndicat a effectué les travaux à la place du copropriétaire ou pour son compte.

## 5° CANNABIS, TABAC ET AUTRES PRODUITS DÉRIVÉS

### **Interdiction de consommer du cannabis dans les parties communes**

Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

### **Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties communes**

Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble.

### **ii. Interdiction de consommer du cannabis dans les parties communes à usage restreint**

Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties communes à usage restreint

Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive.

### **iii. Interdiction de consommer du cannabis dans les parties privatives**

Il est interdit de fumer du cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

La présente interdiction n'est pas applicable aux copropriétaires, locataires ou occupants qui consomment, dans leur partie privative, du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, à condition que tel copropriétaire, locataire ou occupant transmette par écrit au conseil d'administration une demande de dérogation à l'interdiction qui précède.

Dans cette demande de dérogation, le copropriétaire, locataire ou occupant doit expliquer pour quelle(s) raison(s) il consomme du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, et fournir tout document nécessaire au soutien de sa demande (ordonnance du médecin traitant, rapport médical, etc.). Pour autant qu'elle soit adéquatement motivée et soutenue par tout document nécessaire, le conseil d'administration ne peut refuser d'accéder à une telle demande de dérogation, sauf s'il en résulterait une contrainte excessive pour le syndicat ou les autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble. Tant la demande de dérogation que les documents transmis au soutien de celle-ci sont confidentiels, et le conseil d'administration a l'obligation de les conserver sous scellés.

Dans l'éventualité où il résulterait une contrainte excessive du fait qu'un copropriétaire, locataire ou occupant bénéficie d'une dérogation à l'interdiction de consommer du cannabis dans sa partie privative, le conseil d'administration peut, au moyen d'un avis écrit transmis au copropriétaire, locataire ou occupant concerné, soit établir des limitations à l'exercice de la dérogation initialement accordée, soit la révoquer.

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties privatives

Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble.

#### **iv. Interdiction de fumer du tabac et produits dérivés dans les parties communes**

Il est interdit de fumer du tabac en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant au tabac se présentant sous forme de cigarettes qu'à tous produits dérivés du tabac (cigares, cigarillos, tabac à pipe, huile pour vapoteuse, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac et/ou des produits dérivés du tabac une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

#### **v. Interdiction de fumer du tabac et produits dérivés dans les parties communes à usage restreint**

Il est interdit de fumer du tabac en tout endroit des parties communes à usage restreint (balcons, terrasses, espaces de rangement, espaces de stationnement, etc.) de la copropriété. Le présent règlement s'applique tant au tabac se présentant sous forme de cigarettes qu'à tous produits dérivés du tabac (cigares, cigarillos, tabac à pipe, huile pour vapoteuse, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac et/ou des produits dérivés du tabac une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

### **12.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES**

12.2.1 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.

12.2.2 La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis aux conditions suivantes :

### **1° MODIFICATION DES LIMITES DE PARTIES PRIVATIVES CONTIGÜES**

Sujet à l'article 1100 du Code civil du Québec, les propriétaires de parties privatives contigües qui souhaitent en modifier les limites peuvent le faire sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires mais avec l'accord du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires; dans un tel cas, les plans et devis des modifications prévues doivent être soumis au syndicat au moins 60 jours avant le début des travaux. Le syndicat doit alors soumettre ces plans et devis à l'architecte ou l'ingénieur en structure de son choix et obtenir son approbation. Si aucune objection n'est soulevée par cet architecte ou ingénieur, le syndicat doit consentir aux modifications proposées, aux conditions établies aux présentes. Si une objection est soulevée, le syndicat ne peut consentir aux modifications proposées qu'à condition que les modifications soient effectuées conformément aux recommandations de l'architecte ou de l'ingénieur et que l'exécution des travaux soit soumise à son inspection. Les honoraires et déboursés de l'architecte ou de l'ingénieur doivent être acquittés par le copropriétaire désirant effectuer les modifications en question, y compris les honoraires d'examen des plans et, le cas échéant, les honoraires de supervision des travaux.

Le syndicat doit procéder aux modifications appropriées des présentes et du plan cadastral, aux frais des copropriétaires concernés, incluant les déboursés et honoraires y afférents. L'acte de modification doit être accompagné des créanciers, des copropriétaires concernés et du syndicat.

La modification ne peut en aucun temps augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.

### **2° ALIÉNATION- Les règles suivantes s'appliquent à l'aliénation:**

Le copropriétaire qui désire aliéner sa fraction doit informer le conseil d'administration du nom, adresse et numéro de téléphone du ou des futurs acquéreurs à qui le conseil sera tenu de fournir des renseignements et états de compte et de tenir ce dernier quitte des conséquences des renseignements fournis.

Le copropriétaire n'a alors droit à aucun remboursement d'une quelconque portion de sa contribution aux charges communes. Le résidu de sa contribution devient la propriété de l'acquéreur avec qui il doit procéder aux ajustements nécessaires. L'ancien propriétaire demeure tenu au paiement de tous les montants qui, à la date de cette aliénation, sont exigibles. L'ancien propriétaire ne peut exiger le remboursement, même partiel, des sommes payées par lui au moyen d'avances ou de paiements provisoires.

Le nouveau propriétaire devient également responsable des arrérages de contribution dus au syndicat au moment du transfert de propriété. Il en va de même pour tout nouveau propriétaire, à qui le droit de propriété est transféré suite à une aliénation volontaire ou forcée. L'ancien et le nouveau propriétaire demeurent solidairement responsables, sans bénéfice de division ou de discussion, pour toutes les contributions impayées au moment du transfert de propriété. Toutefois, le nouveau propriétaire ne sera pas responsable des arrérages impayés au moment du transfert de propriété s'il n'a pas obtenu du syndicat un état des charges communes dues par le copropriétaire-vendeur dans les 15 jours d'une demande faite à cet effet par le notaire instrumentant le transfert ou l'acheteur.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles et leur exécution peut être exigée de n'importe lequel des héritiers, légataires, ou ayant droit d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

### **3° LOCATION- Les règles suivantes s'appliquent à la location, sous-location et cession.**

#### **Conditions de location**

Tel que stipulé aux présentes au paragraphe 11.2, la location des fractions est autorisée. Toutefois, le copropriétaire devra remettre au locataire une copie du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

En revanche, la transformation des parties privatives en chambres et pensions destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Toutefois, il n'est permis de louer sa partie privative qu'une seule fois par année (période de 12 mois) pour une période minimale d'un an. Toute contravention à cette interdiction de relouer ou autrement autoriser d'occuper sa fraction plus qu'une fois par période de 12 mois entraînera, sous réserve de tous autres recours du syndicat, des pénalités prévues à l'article 11.2.7 ci-haut.

Le copropriétaire devra remettre au Syndicat une fiche de renseignements concernant le locataire, indiquant notamment le numéro de la police d'assurance et les nom et adresse de la compagnie d'assurance et du courtier d'assurance du copropriétaire et du locataire, et si le locataire est une personne morale, le nom de toutes les personnes autorisées par la personne morale à habiter la partie privative.

Aucun propriétaire ne peut louer sa partie privative à moins qu'il n'inclut au bail une clause à l'effet suivant:

« Je, \_\_\_\_\_, m'engage par les présentes et m'oblige à ce que moi-même ainsi que toutes les personnes de ma famille, mes invités ou toutes autres personnes utilisant la partie privative que j'aurai louée, se conforment et obéissent à toutes les dispositions de la loi, de la déclaration de copropriété, incluant ses règlements (dont je déclare avoir pris connaissance), et tous autres règlements ou directives du conseil d'administration du syndicat, et ce pendant toute la durée de mon occupation. »

Le copropriétaire-locateur est réputé avoir renoncé, au profit de son locataire et pour la durée du bail, à utiliser les installations communes récréatives et sportives, tant intérieures qu'extérieures. Il doit fournir à son locataire les clés donnant accès aux parties communes de l'immeuble et les récupérer à la fin du bail.

La location d'une partie privative comprend normalement l'utilisation par le locataire d'une partie commune à usage restreint (espace de stationnement et espace de rangement). Le copropriétaire-locateur n'est dégagé d'aucune de ses obligations aux termes des présentes, obligations pour lesquelles il demeure solidairement et indivisiblement responsable avec son locataire.

### **4° ANIMAUX - Les responsables d'un animal domestique doivent suivre les règles suivantes.**

#### **i. Intérieur de la partie privative**

Chacun des copropriétaires a droit de garder un animal domestique dans sa partie privative. Cependant, tel animal doit être de taille permettant au propriétaire de le tenir dans ses bras et ne doit pas être considéré comme nuisible par le conseil d'administration du syndicat. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un animal domestique trop lourd pour être tenu dans les bras du propriétaire ou tout tel animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, enlever définitivement cet animal;

## **ii. Aires de circulation**

Aucun animal domestique n'est permis dans les aires de services, dans les installations récréatives intérieures ou extérieures, dans l'enceinte des piscines, sur la terrasse du toit, etc. Dans toutes les aires communes, le responsable de l'animal doit accompagner son animal et le tenir dans ses bras ou dans une cage appropriée.

## **iii. Dégâts causés par l'animal**

Le responsable de l'animal doit absolument empêcher celui-ci d'uriner ou de déféquer dans l'immeuble, à l'extérieur de l'immeuble et où que ce soit sur la propriété. Il doit aussi l'en empêcher sur les balcons et terrasses. Au cas où cela se produirait malgré les précautions prises, le responsable de l'animal doit nettoyer immédiatement les dégâts et, notamment, enlever et jeter dans les vidanges les matières fécales produites par l'animal. Le coût du nettoyage d'un trottoir, d'un mur ou d'un autre endroit de l'immeuble, nécessité par les dégâts de l'animal, sera défrayé par le propriétaire de la partie privative où le responsable de l'animal réside.

## **iv. Pigeons et autres oiseaux**

Pour des raisons de propreté et d'hygiène, nul ne doit attirer les pigeons et autres oiseaux sur les balcons et terrasses, avec de la nourriture ou autrement.

## **v. Chiens-guides**

Il est interdit pour un copropriétaire d'avoir un chien-guide en entraînement, mais cette interdiction ne touche pas les visiteurs qui sont famille d'accueil et qui se rendent chez un résident du complexe. Ainsi, un résident peut circuler dans les aires communes avec un visiteur et son chien-guide en entraînement.

## **5° AUCUN VACARME OU DOMMAGE**

Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou aux copropriétaires concernés toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance.

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. Ainsi 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.;

Ainsi, nul ne doit troubler la jouissance paisible de ses voisins et, sans limiter la généralité de ce qui précède, effectuer des travaux (avec ou sans machine ou instrument), de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à affaiblir, endommager ou affecter la structure de l'édifice, à déranger les voisins ou à affecter les isolations sonores, thermiques ou les fonctions mécaniques de l'édifice. Aucun son émanant d'équipement ou appareil installé dans une partie privative ne doit être perceptible d'une autre partie privative.

En conséquence, chacun doit:

- a) maintenir à un niveau raisonnable le volume des appareils de radio et de télévision et de tout système de son;

b) éviter de faire fonctionner une laveuse, un lave-vaisselle ou tout autre appareil ou équipement bruyant entre 23 h et 7 h.

c) dans la mesure du possible, poser des feutres auto-adhésifs sous les pieds des meubles pour diminuer le bruit provoqué par le déplacement de ces meubles et éviter, par la même occasion, de rayer ces surfaces.

Il est de plus interdit de laisser un chien aboyer ou gémir dans une partie privative ou sur le balcon ou la terrasse attenants.

Advenant que le conseil d'administration détermine qu'il y a eu contravention à la présente règle et que le bruit ainsi perçu est de nature à déranger les voisins, le propriétaire ou le locataire de la partie privative d'où émane ce bruit doit, à ses propres frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à cette contravention, à défaut de quoi le syndicat peut prendre toute mesure jugée nécessaire, aux frais de ce copropriétaire ou locataire.

Les propriétaires doivent cependant faire preuve de tolérance et accepter les troubles et inconvénients normaux de la vie en copropriété.

## **6° TRAVAUX**

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

Les travaux effectués par un copropriétaire doivent se faire dans le respect des règles suivantes.

### **Avant de procéder aux travaux**

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

Quiconque procède à des travaux majeurs décrits dans la présente section doit remettre un échéancier détaillé des travaux au Syndicat au moins 30 jours avant le début des travaux spécifiant les dates auxquelles l'utilisation des espaces communs seront requis par lui pour le transport de matériaux. Il doit indiquer, sur le formulaire approprié, la date et l'heure prévues du début du transport de matériaux, le nom de l'entrepreneur, la nature des matériaux, le nombre d'heures requis et le numéro de sa partie privative. Comme il ne peut y avoir plusieurs transports de matériaux en même temps, le Syndicat vérifiera si l'heure prévue est disponible et, dans la négative, en proposera un autre. La confirmation de l'heure du transport de matériaux se fera sur la base « premier arrivé, premier servi ».

Un dépôt de 1000 \$ doit être remis au Syndicat lors de la remise du formulaire, par chèque à l'ordre de du Syndicat et daté du jour même, pour couvrir le coût du gardien de sécurité (pour 4 heures minimum), les frais d'administration de 100 \$ et les dommages éventuels lors du transport de matériaux.

### RÈGLEMENTATION DES TRAVAUX PARTICULIERS

- Revêtement de sol : Tout copropriétaire pourra changer les revêtements de sol de son unité mais seulement pour les remplacer par les mêmes matériaux que ceux installés par le déclarant ou par des matériaux respectant les critères de performance FSTC55 et FIIC55. Avant de procéder auxdits changements, le copropriétaire devra remettre au syndicat une recommandation favorable d'un acousticien quant au choix des matériaux et, sur demande du syndicat, après les travaux, ledit copropriétaire devra remettre un rapport favorable de tel acousticien, le tout aux frais dudit copropriétaire. De plus, advenant que tel rapport dévoile le non-respect des susdites normes, le copropriétaire aura un délai de trente (30) jours pour rendre le tout conforme. Nonobstant le respect des susdites procédures, tout dommage causé par le changement de matériau au Syndicat ou à tout copropriétaire sera compensé par le copropriétaire concerné;
  
- Foyer au gaz: Tout copropriétaire pourra installer dans sa partie privative un foyer au gaz à condition que le syndicat en ait approuvé préalablement l'installation. De plus, telle installation devra être effectuée par un professionnel approuvé par le syndicat et tout dommage causé aux parties communes devra être réparé par tel propriétaire dans les meilleurs délais possibles et à ses frais.
  
- Foyer à l'éthanol: Au complexe Le Laurier, les foyers à l'éthanol et leur utilisation sont réglementés. Les foyers à l'éthanol muraux ou de sol sont interdits dans les condominiums ou sur les terrasses.  
Le seul modèle autorisé à certaines conditions est le foyer de table à l'éthanol. Il doit être utilisé exclusivement sur la terrasse de votre condominium. Peu importe la marque ou le modèle que vous choisissez, votre foyer de table doit satisfaire à la norme canadienne ULC/ORD-C627.1-2008 Unvented Ethyl Alcohol Fuel Burning Decorative Appliances.
  
- Air climatisé: Aucun des copropriétaires a droit d'installer une unité d'air climatisé dans les fenêtres. Les copropriétaires des premier, second et troisième étages pourront installer une unité de climatisation à l'endroit prévu à cet effet au sous-sol et pour les occupants des quatrième, cinquième et sixième étages, à l'endroit prévu à cet effet sur le toit.

### PENDANT LES TRAVAUX

Tous les transports de matériaux et d'outils doivent s'effectuer par la porte de garage et par la porte piétonne qui donnent accès au sous-sol. Un ascenseur est réservé pour la date et l'heure confirmées de transport de matériaux. Cet ascenseur doit être protégé par des couvertures matelassées sur les murs et par un tapis sur le sol.

Un gardien de sécurité est obligatoirement affecté, à la date et à l'heure confirmées, à la surveillance des allées et venues des entrepreneurs et à tenir les portes fermées, dans la mesure du possible, pour des raisons de sécurité et, en saison froide, d'économie d'énergie. Le coût du gardien est défrayé par le copropriétaire pour un minimum de 4 heures.

La personne qui effectue les travaux est tenue de voir au nettoyage quotidien des parties communes salies lors des travaux (corridors, balcons, ascenseurs, à l'extérieur etc.). Il est interdit d'utiliser les corridors pour effectuer de tels travaux. Les emballages, boîtes de carton et les rebuts doivent être jetés au fur et à mesure des travaux à l'endroit approprié à la nature des travaux et déterminé par le conseil d'administration soit dans la pièce de récupération ou dans les salles à déchets au sous-sol. Les ordures de type « matériaux de construction » doivent être rapportés par les entrepreneurs. En aucun temps la chute à déchet et les conteneurs serviront aux rebuts de construction. Les rebuts de construction doivent être rapportés au dépotoir municipal par l'entrepreneur ou le copropriétaire.

Le copropriétaire qui effectue des travaux est responsable de tous les dommages causés à l'immeuble lors de ces travaux.



### HORAIRE DES TRAVAUX

Aucuns travaux n'ont lieu le samedi ou le dimanche ou un jour férié, ni entre le 24 décembre et le 3 janvier. Ils se font entre 8 heures et 17 heures du lundi au vendredi.

### APRÈS LES TRAVAUX

Après inspection des lieux par le Syndicat, s'il n'y a pas de dommages, le dépôt est remboursé au copropriétaire, déduction faite du coût du gardien et des frais d'administration de 100 \$. S'il y a des dommages, seul le solde du dépôt, après déduction du coût du gardien, des frais de 100 \$ et du montant des dommages, est remboursé. Si le coût du gardien, les frais de 100 \$ et le montant des dommages excèdent le montant du dépôt, le copropriétaire doit rembourser la différence.

### **7° ASPECT EXTÉRIEUR**

Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres, les surfaces extérieures peintes et, en général, tous les éléments extérieurs contribuant à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent en aucun cas être modifiés, même s'ils font partie des parties communes à usage restreint.

L'extérieur des parties privatives ne peut être décoré, peint ou modifié, de quelque façon que ce soit, à moins d'une exception spécifiquement contenue aux présentes.

### **8° ENTRÉES**

Les entrées des parties privatives ne doivent pas être obstruées ou utilisées à d'autres fins que celles d'entrer et sortir des parties privatives.

### **9° USAGE DES DRAINS**

Les appareils à eau situés dans une partie privative ne peuvent être utilisés pour un autre usage que celui auquel ils sont destinés. Les toilettes, éviers, bidets, lavabos, douches et baignoires doivent être gardés en bon état de fonctionnement et toutes les réparations nécessaires doivent être effectuées, sans délai. Tout dommage résultant d'un usage inapproprié des toilettes et de ces autres appareils à eau doit être assumé par le propriétaire de la partie privative de laquelle ce dommage origine, indépendamment du fait que sa faute soit établie ou non, à moins que le copropriétaire impliqué n'établisse, à la satisfaction du conseil d'administration du syndicat, que le dommage origine d'autre cause qui ne lui soit pas imputable par ailleurs aux termes de la présente déclaration.

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

Pour protéger l'environnement et les conduits de l'immeuble:

- a) nul ne doit jeter le contenu des cendriers, les cendres provenant de foyers ou d'autres déchets dans les toilettes;
- b) nul ne doit jeter de la peinture ou des solvants inutilisés dans l'évier, les lavabos ou les toilettes
- c) l'installation de broyeurs est permise.

### **10° SURCHARGE DES PLANCHERS**

Tout copropriétaire devra remettre au syndicat un rapport signé par un ingénieur sur lequel son sceau sera apposé, confirmant que la structure ne subira aucune conséquence de l'installation de tout objet dans les parties privatives ayant une charge de plus de cent livres par pied carré et ce avant de procéder à telle installation.

### **11° SURCHARGE DU SYSTÈME ÉLECTRIQUE**

Nul ne doit causer une demande additionnelle pour le système électrique qui irait au-delà de la capacité existante pour le raccordement de sa partie privative au système électrique principal.

### **12° MESURES DE SÉCURITÉ**

Pour sa propre sécurité et pour la sécurité de l'immeuble, chacun doit:

- a) vérifier régulièrement le fonctionnement des détecteurs de fumée de sa partie privative;
- b) permettre l'accès à sa partie privative pour que le syndicat puisse inspecter les détecteurs de chaleur et ou fumée;
- c) nettoyer ou remplacer régulièrement tous les éléments composant le système de ventilation/climatisation, échangeur d'air de sa partie privative;
- d) faire vérifier, au moins tous les deux ans, le fonctionnement du système de ventilation/climatisation, échangeur d'air;
- e) maintenir un taux d'humidité qui ne dépasse pas le taux d'humidité relative maximum recommandé pour éviter la condensation sur les vitres et pour ne pas détériorer les allèges des fenêtres ni causer de dommage à l'enveloppe du bâtiment. Dès que la température extérieure sera en-dessous de zéro degré Celsius, le copropriétaire devra mettre en marche son échangeur d'air de manière continue;
- f) nettoyer régulièrement le filtre de la hotte de cuisine ainsi que le four et le pourtour des éléments de cuisson;
- g) nettoyer régulièrement le filtre du tuyau d'évacuation de la sècheuse;
- h) Veiller au bon fonctionnement et à l'étanchéité des appareils à eau: toilettes, douches, baignoires, lavabos, bidets, éviers, lave-vaisselle, entrées d'eau pour réfrigérateur et laveuse;
- i) s'assurer qu'il n'y a pas de fuite d'eau et, au besoin, résoudre le problème sans délai;
- j) couper les arrivées d'eau chaude et froide en cas d'absence prolongée; il est recommandé de fermer les robinets d'eau chaude et d'eau froide de la laveuse après chaque utilisation;
- k) ne pas surcharger les prises de courant;
- l) laisser les plinthes de chauffage électrique dégagées;
- m) consulter un électricien pour l'installation de tout système ou appareil électrique;
- n) se débarrasser des appareils et accessoires électriques défectueux;
- o) maintenir la température de la partie privative à au moins 15°C par des plinthes électriques fonctionnelles;
- p) ne pas utiliser un lit d'eau.

### **13° ABSENCE**

En cas d'absence, même temporaire, chacun doit:

- a) fermer toutes les fenêtres et portes-fenêtres de sa partie privative afin d'éviter tout dommage possible résultant de la pluie, du vent, du gel ou de la neige;
- b) maintenir dans sa partie privative une température ambiante d'au moins 15°C.

En cas d'absence prévue de plus de 8 jours, les copropriétaires doivent en aviser le gérant et le conseil d'administration peut s'assurer du fonctionnement du chauffage.

#### **14° SYSTÈME INTELLIGENT DE PROTECTION CONTRE LES FUITES D'EAU**

Règlement sur l'installation et l'utilisation d'un système intelligent de protection contre les fuites d'eau dans toutes les parties privatives et communes

Le présent règlement oblige tout copropriétaire à se munir et à faire installer à ses frais dans son unité d'habitation, un système intelligent de protection contre les fuites d'eau de marque permettant de générer une alerte sonore, une notification par SMS ou courriel et une fermeture automatique de l'entrée d'eau principale dans l'unité en cas d'infiltration d'eau.

Le système doit comprendre deux (2) valves motorisées en acier inoxydable fermant automatiquement l'entrée d'eau principale de l'unité en cas de détection de fuites d'eau par l'un des détecteurs. Ceux-ci doivent être installés et demeurer en place, près de toute source d'approvisionnement en eau ou de tout bien ou installation pouvant causer un dégât d'eau (toilette, évier, lavabo, baignoire, laveuse à linge, lave-vaisselle, réfrigérateur avec distributeur d'eau et de glace, etc.).

Le système doit être muni d'une source d'alimentation de secours (piles) pour un fonctionnement en continu de la valve et des détecteurs en cas de panne électrique. Il doit également posséder un mécanisme permettant de fermer facilement l'entrée d'eau en cas d'absence.

L'utilisation d'un système de protection contre les fuites n'enlève pas l'obligation des résidents de couper les arrivées d'eau chaude et froide en cas d'absence prolongée, tel que le stipule l'article 12.2.2 (12j) de la déclaration de copropriété ci-haut;

Le système de protection contre les fuites d'eau ainsi que l'installation du système doivent être fournis et effectués par les fournisseurs approuvés par le conseil d'administration.

À défaut par un copropriétaire d'installer un tel système avant le 30 juin 2019, le Syndicat fera installer ce système aux frais du copropriétaire, le tout suivant les règles prévues aux articles 8.3.5.3 et 8.3.5.29 de la déclaration de copropriété.

Le copropriétaire est responsable de faire le changement des piles des détecteurs ainsi que la mise à jour des coordonnées auxquelles les notifications seront envoyées en cas de fuite. Il est également responsable d'assumer les frais reliés à l'entretien et la réparation du système.

À compter du 8 juin 2023, toute vente d'une fraction doit obligatoirement inclure les équipements du système intelligent contre les fuites d'eau (valves motorisées, tous les détecteurs) Sedna de Sinopé en bon état de fonctionnement ( piles incluses et le système doit être branché à la prise électrique). Dans le cas où la fraction vendue n'est pas déjà équipée du système Sedna de Sinopé, il doit être stipulé à l'offre d'achat/vente que l'acquéreur doit faire installer ce système à ses frais pour se conformer, et ce, dans les 120 jours suivant la vente.

Une inspection périodique du système de détection de fuite d'eau sera réalisée pour déceler les irrégularités pouvant occasionner un dégât d'eau. Suite à l'inspection, si des anomalies sont constatées et que des réparations sont nécessaires, le Syndicat en informe le copropriétaire qui doit corriger la situation à ses frais.

### 12.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

12.3.1 Sous réserve des dispositions du Code civil du Québec, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées 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 :

#### 12.3.1.1 PARTIES COMMUNES

a) chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées 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;

Les copropriétaires devront accompagner en tout temps leurs invités dans les parties communes (cuisine, salon urbain, terrasses, piscine, salle d'entraînement, golf virtuel, tennis);

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

#### 12.3.1.2 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT:

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

##### 12.3.1.2.1 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT ESPACES DE STATIONNEMENT

Aucun espace de stationnement ne peut être détenu par une personne autre qu'un copropriétaire des unités d'habitation objets des présentes.

À moins d'une autorisation du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule automobile autre qu'une voiture privée ou qu'une motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationné dans quelque espace de stationnement de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ni motoneige ou autre, ni aucun bateau, machinerie ou équipement de toute sorte; sauf quant aux droits du DÉCLARANT d'y entreposer sur les espaces de stationnement lui appartenant tous outils et véhicule de chantier jugés nécessaires et ce tant et aussi longtemps que le dernier unité d'habitation lui appartenant n'est pas vendu à tout tiers.

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

Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement.

De plus, l'utilisation des parties communes à usages restreint (espace de stationnement) doit respecter ce qui suit:

### **Règles spécifiques**

Chacun doit stationner dans le centre des limites peintes de sa place de stationnement. Rien ni personne ne doit empêcher un copropriétaire d'avoir accès à sa place de stationnement. Il est interdit de stationner ailleurs qu'à sa place de stationnement.

La vitesse maximale est de 15 km à l'heure dans le stationnement. De plus, les automobilistes, motocyclistes et cyclistes doivent respecter les signaux « Arrêt » et le sens obligatoire indiqué. Il est recommandé aux automobilistes et motocyclistes d'allumer leurs phares lorsqu'ils circulent dans le garage pour mieux signaler leur présence.

Les copropriétaires et locataires, exclusivement, peuvent se procurer, auprès du Syndicat, une puce magnétique pour l'entrée du garage, au prix déterminé, de temps à autre, par le conseil d'administration.

Dans le garage, il est interdit:

- a) de laisser tourner son moteur;
- b) de klaxonner;
- c) de jouer, courir, faire de la planche à roulettes ou du patin à roulettes ou à roues alignées ou de s'amuser en bicyclette;
- d) de laver son automobile, sa moto ou sa bicyclette ailleurs que dans les places désignées à cet effet;
- e) d'avoir des pneus à clous sur sa voiture

En ce qui concerne les portes du garage, chacun doit:

- a) veiller à ne pas les abîmer;
- b) s'assurer que ces portes ainsi que les portes piétonnes se referment correctement;
- c) signaler tout fonctionnement défectueux des portes au Syndicat;
- d) signaler à la police toute personne qui entrerait dans le garage sans autorisation

### **Véhicules électriques et/ou branchables**

Le copropriétaire désirant se munir d'une borne de recharge doit au préalable prendre connaissance de la politique sur le branchement des voitures électriques et branchables et doit obtenir l'autorisation du Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires Le Laurier-Beloil. Il devra utiliser le système de répartiteur de charge et le type de bornes approuvés par le conseil d'administration. La borne sera installée à 4 pieds de hauteur sur le mur du fond du stationnement (mur du rangement).

Le copropriétaire est responsable d'assumer les frais reliés à l'installation, l'entretien et la réparation de ce système.

### **BRANCHEMENT TEMPORAIRE SAISONNIER**

#### **Branchement temporaire saisonnier de maintien de charge d'un véhicule et/moto remisé**

- Le copropriétaire qui désire brancher son véhicule pour un remisage saisonnier devra acquitter des frais annuels de 50 \$ par véhicule ou de tout autre montant défini annuellement par le CA.

- Ce tarif s'applique pour tout type de véhicule branché de façon occasionnelle ou permanente pour une période d'un maximum de 6 mois, à l'exception d'un véhicule électrique ou hybride branchable.
- Le copropriétaire qui désire se prévaloir de ce service devra aller remplir un formulaire en ligne sur le site web en indiquant l'espace de stationnement dans lequel il y aura branchement.

#### **Branchement annuel de maintien de charge d'un véhicule et moto**

- Le copropriétaire qui désire brancher son véhicule pour un remisage annuel devra acquitter des frais annuels de 100 \$ par véhicule ou de tout autre montant défini annuellement par le CA.
- Ce tarif s'applique pour tout type de véhicule branché de façon occasionnelle ou permanente pour une période de plus de 6 mois, à l'exception d'un véhicule électrique ou hybride branchable.
- Le copropriétaire qui désire se prévaloir de ce service devra aller remplir un formulaire en ligne sur le site web en indiquant l'espace de stationnement dans lequel il y aura branchement.

#### **Branchement temporaire d'un véhicule électrique ou hybride branchable**

- Le copropriétaire qui désire brancher son véhicule électrique ou hybride branchable de façon temporaire dans l'attente de l'installation d'une borne de recharge à son espace de stationnement devra acquitter des frais mensuels de 60 \$ par véhicule ou de tout autre montant défini annuellement par le CA, sans égard au nombre de jours d'utilisation durant le mois.
- L'installation de rallonges électriques doit être faite de façon sécuritaire.
- La rallonge électrique devrait être de calibre 16 avec mise à la terre et ne devrait jamais joncher le sol.

#### **Location**

Le copropriétaire-locateur d'une partie commune à usage restreint (espace de stationnement), a le droit de la louer indépendamment de sa partie privative, à un propriétaire ou locataire d'une partie privative située dans l'immeuble. Il peut aussi la louer à toute personne, une seule fois par année, pour fin de remisage saisonnier d'un véhicule automobile, pour une période de devant pas excéder six (6) mois par année, sans déplacement du véhicule.

Le copropriétaire-locateur n'est déchargé d'aucune de ses obligations aux termes des présentes, obligations auxquelles il demeure solidairement responsable avec son locataire.

Le copropriétaire-locateur doit compléter le formulaire et acquitter les frais prescrits par le conseil d'administration et les frais de branchement saisonnier si requis.

#### **12.3.1.2.2 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT ESPACE DE RANGEMENT CONTIGU À UN ESPACE DE STATIONNEMENT**

Aucune case de rangement ne peut être détenue par une personne autre qu'un copropriétaire des unités d'habitation objets des présentes.

Le copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'une case de rangement; il doit en plus éliminer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou occasionner une augmentation des primes d'assurance incendie. Il est toutefois permis de peindre les murs avec un produit approuvé par le conseil d'administration.

De plus, l'utilisation des parties communes à usage restreint espace de rangement doit respecter ce qui suit:

#### **Règles spécifiques**

Dans les parties communes à usage restreint espace de rangement, chacun doit:

- a) laisser un espace libre d'au moins 60 cm (24 pouces) au-dessous du plafond, en entreposant du matériel, de façon à ne pas nuire au fonctionnement du système de gicleurs automatiques;
- b) éviter l'obstruction des grilles de ventilation en y plaçant quoi que ce soit et laisser un espace de circulation d'air sur le contour intérieur des espaces de rangement;
- c) ne pas y effectuer les travaux de nature à affaiblir, endommager ou affecter la structure de l'immeuble ou à affecter les fonctions mécaniques de l'immeuble;
- d) ne pas brancher aucun appareil électrique;
- e) ne pas y faire du bruit qui dérangerait les autres;
- f) fermer la lumière après utilisation.

#### **Location**

Le copropriétaire-locateur d'une partie commune à usage restreint (espace de rangement) peut louer à un résident d'une partie privative située dans l'immeuble, ledit espace.

Le copropriétaire-locateur n'est dégagé d'aucune de ses obligations aux termes des présentes, obligations pour lesquelles il est solidairement responsable avec son locataire.

#### **12.3.1.2.3 SALLES ET ESPACES DE RANGEMENT POUR ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

Chacun doit:

- a) laisser un espace libre d'au moins 60 cm (24 pouces) au-dessous du plafond, en entreposant du matériel, de façon à ne pas nuire au fonctionnement du système de gicleurs automatiques, de même que laisser un espace de circulation d'air dans le contour intérieur de l'espace de rangement;
- b) garder propre et en ordre son espace de rangement;
- c) ne pas y entreposer des denrées périssables;
- d) ne rien jeter ou laisser traîner dans les couloirs d'accès à cet espace;
- e) ne pas obstruer les couloirs et les portes d'accès aux espaces de rangement;
- f) ne pas consommer nourriture ou boissons dans les salles des espaces de rangement;
- g) éteindre la lumière en sortant;
- h) s'assurer que la porte d'accès aux salles d'espaces de rangement est verrouillée.

L'accès est limité aux seuls propriétaires de ces espaces de rangements.

#### **12.3.1.2.4 PORTES D'ENTRÉE DES PARTIES PRIVATIVES ET SERRURES**

Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie privative.

Il est interdit de peindre les portes ou d'en modifier de quelque façon l'aspect extérieur, sauf pour y installer un petit heurtoir en argent brossé et une serrure supplémentaire approuvé par le Déclarant. De même, aucun clou ou crochet ne doit être planté sur la porte et aucune plaque, enseigne ou sonnette ne doit y être posée. Quiconque désire ajouter une serrure ou une sonnette doit en faire approuver le modèle par le conseil d'administration.

Pendant la période des Fêtes entre le 15 novembre et le 15 janvier, il est permis de suspendre une décoration de Noël sur la porte.

Afin de protéger les mécanismes de sécurité et d'acoustique des portes d'entrée principales de chacune des unités d'habitation, chaque copropriétaire ne doit défaire ou modifier l'un ou l'autre de ces mécanismes sans obtenir le consentement préalable du Syndicat. De plus, Il est interdit de placer sous le rayon de fonctionnement normal de chacune des portes d'entrée principale tout objet qui pourrait détériorer anormalement la qualité et la performance de ces mécanismes;

#### 12.3.1.2.5 FENÊTRES

Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès.

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

Rien ne doit être accroché ou posé sur les rebords extérieurs des fenêtres. Pour l'habillage des fenêtres et des portes-fenêtres, tout ce qui est visible de l'extérieur du bâtiment est limité à la couleur blanche, incluant les lumières teintant leur aspect.

#### 12.3.1.2.6 BALCONS ET TERRASSES

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

Les balcons et terrasses doivent être conservés nets et propres. Le propriétaire de la partie privative à laquelle ces balcons et terrasses sont attenants doit les nettoyer et déneiger régulièrement.

Aucun objet autre que des meubles de patio (à l'exception des meubles de patio fabriqués majoritairement à base de matières plastiques) et un seul parasol par balcon ou patio de couleur uniforme sans motifs ne peuvent être gardés sur les balcons. Aucun objet désagréable à la vue, incluant, mais sans limitation, aucune bicyclette, aucune soucoupe ou satellite, aucun paravent ni aucun auvent ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons; aucune corde à linge ou séchoir à linge n'est installé sur les balcons et terrasses.

Toutefois, les balcons et terrasses peuvent être agrémentés de plantes, de jardinières et de fleurs, à condition que celle-ci ne dépassent pas à l'extérieur et ne nuisent pas aux autres et aucune plante grimpante ne peut s'accrocher à aucun élément de la structure du bâtiment.

Aucune décoration thématique (Noël, Halloween...) et aucun jeu de lumière, ne peut être installé à l'extérieur des parties privatives sauf pour la période du 15 novembre au 15 janvier de chaque année.

Les sapins naturels sont interdits à l'intérieur des condos et sur les balcons.

Le copropriétaire ne peut modifier d'aucune façon l'aspect des balcons et terrasses afin de préserver l'uniformité de l'immeuble. Il ne peut donc en changer l'apparence ni la consistance; mais il sera possible d'installer sur les balcons des carpettes ou un recouvrement non-permanent (tuiles en produit composite, bois ou autre) en autant que celui-ci soit dans des tons neutres et unis de gris, beige ou brun. Il est interdit notamment de visser le recouvrement au balcon, de poser de la céramique, ou de coller un tapis sur le sol d'un balcon ou d'une terrasse. La membrane du balcon ne doit être altérée d'aucune façon.



Pour des raisons d'uniformité de l'ensemble du complexe le Laurier, et afin d'éviter tous problèmes éventuels entraînés par la peinture du dessous des balcons (parties communes à usage restreint).

Il est interdit à tous copropriétaires de peindre le « plafond de balcon » ou plus précisément le dessous du balcon attenant à l'unité de copropriété situé au-dessus de son unité.

Les résidents ayant peinturé le dessous du balcon, attenant à l'unité de copropriété située au-dessus de leur unité, avant l'application de ce règlement, ne seront pas obligés de le remettre dans son état d'origine, mais ils seront responsables d'entretenir et de corriger tout problème ayant été causé par la peinture.

Chacun doit:

- a) veiller à ne pas incommoder les voisins en faisant du bruit excessif sur les balcons et terrasses, notamment en y parlant à tue-tête;
- b) éviter de répandre de l'eau ou de la terre sur les balcons ou terrasses des voisins du dessous, en arrosant ou nettoyant ses plantes;
- c) utiliser un aspirateur pour nettoyer le sol, plutôt qu'un balai, afin de ne pas salir les balcons ou terrasses du dessous;
- d) utiliser un barbecue à condition qu'il soit branché au réseau de gaz naturel du bâtiment ou qu'il soit électrique;
- e) veiller à ce que le mobilier et les autres choses qui se trouvent sur les balcons et terrasses ne s'envolent pas au vent.

Il est interdit:

- a) de faire sécher du linge ou des serviettes sur les balcons ou terrasses;
- b) de jeter, secouer ou ventiler quoi que ce soit sur les balcons ou terrasses du dessous;
- c) de poser ou accrocher quoi que ce soit sur le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse;
- d) d'y mettre une enseigne ou une publicité quelconque;
- e) d'y écouter de la musique ou la radio sans casque d'écoute;
- f) d'y laisser un animal domestique faire des besoins;
- g) d'y attirer les pigeons et autres oiseaux avec de la nourriture ou autrement;
- h) d'y fumer.

### 12.3.2 RESTRICTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

Aucun copropriétaire n'a droit d'accès aux sections des parties communes utilisées comme espaces utilitaires, espaces d'entreposage de l'équipement d'entretien de l'immeuble et espaces de machinerie ni à tout autre espace utilisé pour la gestion et l'entretien de l'immeuble.

Nul ne peut bloquer les entrées, les halls, les vestibules, les corridors, les escaliers, les ascenseurs et toute autre partie commune, ni ne doit permettre ou tolérer une telle obstruction. Les entrées, halls vestibules, escaliers et ascenseurs ne peuvent être utilisés à d'autres fins que celle du passage normal de personnes. Ainsi, aucun objet ne peut y être laissé. Le syndicat est responsable de garder exempt de glaces et de neiges toutes les sorties de secours et les voies d'accès.

De façon générale, rien ne peut être gardé ou entreposé dans les parties communes sans le consentement écrit préalable du conseil d'administration.

## PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

### 12.3.2.1 AIRES DE CIRCULATION

Les aires de circulation comprennent le hall d'entrée principal, les entrées des sous-sols et les corridors, les ascenseurs et les escaliers et cages d'escaliers. Il est interdit de fumer dans les parties communes intérieures. Il est interdit de consommer de la nourriture ou des boissons dans les aires de circulation. Tout transport de nourriture ou de boisson vers les aires de cuisson sur la toiture doit se faire dans des contenants hermétiques.

#### 12.3.2.1.1 HALLS D'ENTRÉES

Le hall d'entrée principal sert de salle d'attente et d'accès aux parties privatives.

Chacun doit:

- a) identifier ses visiteurs avant de les faire entrer;
- b) refuser l'accès aux personnes inconnues; laisser les portes d'entrées fermées en tout temps; ne pas obstruer les portes;
- c) garder le hall d'entrée propre en utilisant notamment la poubelle prévue à cet effet;
- d) éviter de toucher aux murs, aux tableaux et aux vitres.

Il est interdit:

- a) de circuler dans les halls d'entrée avec une bicyclette (utiliser l'entrée du sous-sol) ou sur une planche à roulettes, ou chaussé des patins à roues alignées ou à roulettes. Il est interdit de jouer, errer ou flâner dans ces espaces;
- b) d'utiliser les halls d'entrée pour les déménagements, emménagements et les livraisons ou la manutention de meubles, d'électroménagers, de gros accessoires ou de matériaux (il faut utiliser l'entrée du sous-sol à cet effet). Tout copropriétaire qui enfreindra cette règle devra assumer l'entièreté du coût des dommages présents dans les halls d'entrées au moment de la contravention, indépendamment du fait que sa faute soit établie ou non. (Ces dommages incluant notamment, et sans limiter la généralité de ce qui précède, toutes les écorchures, égratignures et dommages à l'ensemble des composantes des halls d'entrées). Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes doivent être remboursées au syndicat par ce copropriétaire. Leur montant est alors réputé être une cotisation supplémentaire à la quote-part des charges communes due par ce copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale du syndicat selon la loi.
- c) d'écrire ou de poser des affiches sur les murs des halls;
- d) de faire volontairement des marques de doigts ou autres sur les vitres; les murs et les meubles, etc.;
- e) de toucher aux plantes ou de les arroser sans y être autorisé;
- f) de circuler en maillot de bain, torse nu, pieds nus ou de façon indécente;
- g) d'y crier ou parler à tue-tête, surtout en fin de soirée, ou d'y faire du bruit qui pourrait déranger les autres. Éviter toutes formes de rassemblement et de participer à des discussions dans le but de respecter la tranquillité des lieux.

#### 12.3.2.1.2 SECTEUR DES CASIERS POSTAUX

Le secteur des casiers postaux est adjacent à chacun des halls d'entrée principaux.

Le conseil d'administration détermine les journaux, circulaires, publicités et communiqués qui peuvent être laissés, pour un temps limité, sur les présentoirs et tableau d'affichage. Les autres documents sont jetés.

Chacun doit jeter les documents non désirés aux rebuts et préserver la propreté du secteur des casiers postaux.

Pour les babillards des deux tours :

- Encadrer l'affichage sur les babillards afin de maintenir une uniformité et une qualité de présentation;
- L'affiche des copropriétaires ne doit pas dépasser 5.5" X 8.5" de grandeur (page 8.5 X 11 pliée en deux), sauf pour les communications officielles émises par le Conseil d'administration du Laurier ou de l'un de ses comités;
- Types d'affichage autorisés : petites annonces style « à vendre ou à louer », activités se tenant au Laurier, œuvres caritatives initiées par un copropriétaire;
- Affichage non autorisé : vente de condo par le biais d'un courtier;
- Chaque affichage est limité à une seule page;
- Les cartes d'affaires commerciales ne sont pas autorisées;
- La durée des affichages est limitée à 30 jours;
- Le nom du copropriétaire, du numéro de condo et la date de publication doit y apparaître;
- L'administration se réserve le droit de retirer tout affichage non conforme aux règles établies.

#### 12.3.2.1.3 ENTRÉES INTÉRIEURES DU SOUS-SOL

Pour des raisons de sécurité, de protection contre les incendies et d'économie d'énergie, en saison froide, les portes du sous-sol doivent être laissées fermées en permanence.

#### 12.3.2.1.4 CORRIDORS

Aux présents paragraphes s'appliquent les règles pour les halls d'entrées.

Par ailleurs chacun doit:

- a) garder propres les corridors et ramasser ce que l'on pourrait y laisser tomber pour le jeter dans la chute à déchets;
- b) éviter de toucher aux murs;
- c) ranger les chariots au sous-sol et non les laisser dans les corridors;
- d) éviter de claquer la porte d'accès à sa partie privative par égard pour les voisins.

Il est interdit:

- a) d'obstruer les corridors ou d'y laisser traîner des objets;
- b) de laisser des paillasons, porte-chaussures, bottes, chaussures, couvre-chaussures, etc. devant l'entrée des parties privatives;
- c) d'ajouter des objets décoratifs, plante, bancs ou autres articles;
- d) de modifier l'aspect extérieur de la porte d'entrée des parties privatives, sauf tel que prévu aux présentes;
- e) d'écrire ou afficher sur les murs des corridors ou sur les portes;
- f) de faire des travaux dans les corridors, d'y jouer ou courir;
- g) d'y crier ou parler à tue-tête, surtout en fin de soirée, ou d'y faire du bruit qui pourrait déranger les autres. Éviter toutes formes de rassemblement et de participer à des discussions pour fin de tranquillité.
- h) Les résidents et leurs invités doivent seulement utiliser les corridors qui mènent vers leur unité. Les résidents et leurs invités ne peuvent circuler dans les autres corridors sans raison valable.

#### 12.3.2.1.5. ASCENSEURS

Chacun doit:

- a) garder propres les ascenseurs;

- b) y être toujours vêtu et chaussé convenablement;
- c) signaler au Syndicat immédiatement tout dommage effectué ou constaté dans les ascenseurs.

Il est interdit:

- a) de faire volontairement des marques sur les murs et l'acier inoxydable;
- b) d'afficher quoi que ce soit dans les ascenseurs, sauf sur autorisation du conseil d'administration;
- c) d'endommager les plaques et boutons indicateurs avec une clé ou un autre objet;
- d) de jouer avec les boutons indicateurs;
- e) de se servir du bouton indicateur, sauf en cas d'urgence;
- f) de bloquer les portes des ascenseurs;
- g) d'y transporter des bicyclettes;
- h) d'y laisser un chariot;
- i) d'y circuler en maillot de bain, torse nu, pieds nus ou de façon indécente.

#### 12.3.2.1.6. ESCALIERS ET CAGES D'ESCALIERS DE SECOURS

Tous les escaliers et cages d'escaliers de secours servent principalement à l'évacuation en cas d'urgence.

Chacun doit:

- a) laisser fermées les portes donnant accès aux escaliers;
- b) garder les escaliers et les cages d'escaliers de secours propres.
- c) par égard aux autres résidents, circuler d'un pas léger lors de la circulation dans les escaliers pour éviter le moins de bruit possible;
- d) d'aborder les marches des escaliers une à la fois.

Il est interdit:

- a) de les obstruer de quelque façon que ce soit;
- b) d'y entreposer ou d'y laisser traîner des objets;
- c) d'y secouer des nappes, des tapis, des vadrouilles et objets semblables;
- d) d'y courir;
- e) Les escaliers de secours doivent être utilisés seulement en cas d'urgence tout particulièrement au niveau de la toiture.

#### 12.3.2.1.7 ACCÈS À LA TERRASSE DU TOIT

En dehors des espaces aménagées, les copropriétaires n'ont pas l'accès ni l'usage du toit, sauf pour les cas d'urgence, et les administrateurs et leurs mandataires, incluant le concierge, et toute personne de service requérant accès au toit, ont accès au toit seulement pour fins d'inspection, d'entretien et de réparation et en cas d'urgence.

L'accès au toit est limité du début mai à la mi-octobre et lorsque les équipements seront fonctionnels.

#### 12.3.2.2 ESPACE DÉSIGNÉ POUR LE LAVAGE DES VÉHICULES

L'espace désigné est situé au sous-sol 2 de la Tour Est. Ne peuvent y être lavés que les automobiles ou véhicules privés de promenade incluant les motocyclettes et les bicyclettes appartenant à des occupants de l'immeuble.

Chacun doit:

- a) prendre soin des équipements (boyaux, brosses, lances, etc.) chacun doit apporter son pistolet d'arrosage;

- b) remettre les lieux en bon état après usage, notamment arroser le sol pour enlever toute trace de saleté et enrouler et suspendre les boyaux sur leur support;
- c) après le lavage, si quelqu'un attend pour laver son véhicule, se placer dans l'allée pour terminer le séchage et le nettoyage intérieur de la voiture;
- d) si on a deux voitures à laver et que quelqu'un attend pour laver son véhicule, lui laisser utiliser le lave-auto après le lavage de la première voiture avant de laver sa deuxième;
- e) respecter le mode d'utilisation de l'aspirateur

Il est interdit:

- a) de stationner dans le lave-auto;
- b) de quitter le lave-auto en y laissant un véhicule sans surveillance;
- c) de laver un véhicule tout terrain ou tout autre véhicule ou équipement du même genre dont l'état (par exemple, recouvert d'une grande quantité de boue) n'est pas compatible avec un lave-auto pour voitures.

### 12.3.2.3 SALON URBAIN

Le salon urbain se situe à la mezzanine de la Tour Est. Il est constitué d'une salle de séjour avec billard, téléviseur et bibliothèque. Le mobilier et les équipements du salon urbain appartiennent au syndicat. Il est dans l'intérêt de tous d'en prendre soin.

Le salon urbain est destiné à l'usage des résidents de l'immeuble seulement. Ils doivent toujours accompagner leurs invités et peuvent être accompagnés d'un maximum de 4 invités par partie privative. Ils doivent s'assurer que leurs invités se conforment aux dispositions des présentes en ce qui concerne l'utilisation des parties communes. Ils sont responsables de la conduite de leurs invités et de tout dommage causé par ceux-ci aux parties communes.

Les enfants de parents résidents et âgés de moins de 14 ans doivent être accompagnés d'une personne adulte.

Le salon urbain est un espace commun accessible en tout temps aux résidents de l'immeuble aux heures autorisées, soit de 8 h à 23 h.

Le salon urbain ne peut être réservé par un copropriétaire pour son usage exclusif. Le club social Le Laurier est autorisé par le Conseil d'administration à réserver le salon urbain pour réaliser des activités qui s'adressent à l'ensemble des résidents.

Les copropriétaires qui souhaiteraient y pratiquer une activité de groupe (plus de 5 copropriétaires) et de façon régulière doivent faire une demande d'autorisation au Conseil d'administration.

Ces activités doivent respecter les principes suivants :

- Être accessibles à tous les résidents.
- Être diffusées sur le site internet pour en informer tous les résidents.
- Les participants doivent respecter les règlements stipulés dans la déclaration de copropriété, particulièrement sur le déplacement du mobilier qui doit se faire sans l'endommager et également sur le niveau de bruit.

Les utilisateurs du salon urbain doivent :

- a) garder le salon urbain propre ;
- b) ne pas abîmer le mobilier. Tout copropriétaire fautif devra acquitter les frais de remplacement
- c) replacer le mobilier s'il y a lieu ;
- d) utiliser les poubelles pour y jeter des déchets ;

- e) être habillés de façon appropriée: ne pas y circuler pieds nus ni torse nu ou en maillot de bain;
- f) maintenir le volume de la musique du système de son ou autre équipement à un niveau raisonnable ;
- g) surveiller les enfants qu'ils accompagnent, ceux-ci ne devant pas courir ni crier dans le salon urbain par égard pour les autres usagers ;
- h) ne pas faire de bruit excessif ;
- i) en quittant, fermer les lumières, le téléviseur et le foyer ;
- j) respecter l'interdiction d'y amener des animaux.

#### **i. Billard**

Les utilisateurs de la salle de billard doivent :

- a) utiliser la salle de billard seulement aux heures permises, soit de 8 heures à 23 heures ;
- b) réserver un temps de jeu sur le site de réservation du Laurier ;
- c) jouer de façon à ne pas abîmer le tapis et les queues de billard et à ne pas endommager les murs et le piano ;
- d) remettre les équipements en place après le jeu et éteindre le luminaire au dessus de la table.

#### **ii. Zone télévision**

Les utilisateurs du téléviseur doivent :

- a) maintenir le volume du téléviseur à un niveau raisonnable ;
- b) en quittant, remettre les équipements en place (télécommande) et fermer le téléviseur.

#### **iii. Zone bibliothèque**

Chaque résident peut y apporter ses livres, ses CD et DVD pour les laisser à la disposition de l'ensemble des résidents.

### 12.3.2.4 SALLE À DINER

La salle à dîner avec cuisinette est adjacente au salon urbain et inclut la zone détente avec fauteuils et foyer.

#### **Utilisation de la salle à dîner**

L'utilisation de la salle à dîner doit, dans tous les cas, respecter le caractère résidentiel et non commercial de l'immeuble. Un copropriétaire ne peut pas réserver la salle à dîner pour y tenir une réunion d'affaires ou y recevoir employés et clients pour une activité à caractère social. Il est entendu, pour les fins des présentes, que des activités ponctuelles telles que expositions, défilés de mode, présentation de voyages ou d'articles divers ne sont pas considérées comme étant des activités commerciales même si des choses ou services peuvent être vendus, car elles ont pour but le divertissement des résidents. L'activité doit s'adresser aux résidents de l'immeuble seulement.

La salle à dîner est accessible à tous sauf dans le cas où elle a été réservée pour une réception privée, pour une activité sociale commune ou pour une réunion du conseil d'administration.

- a) Usage exclusif par un résident :

Tout résident peut avoir l'usage exclusif de la salle à dîner pour une réception ou réunion privée, aux conditions suivantes :

- Le nombre de personnes est limité à un maximum de 36 sous peine de pénalité.
- Les frais d'utilisation sont déterminés par le conseil d'administration.

- Le résident qui réserve la salle à dîner et ses invités peuvent jouir des aménagements du salon urbain. Toutefois, le résident qui a réservé la salle à dîner ne peut en aucun cas restreindre l'utilisation du salon urbain aux autres copropriétaires. Les invités doivent montrer un sens civique envers les autres résidents.

b) Activité sociale commune à des résidents :

Dans la mesure où elle n'a pas été réservée par un résident pour une réception ou réunion privée, la salle à dîner peut être utilisée sans frais, sous réserve de l'autorisation du conseil d'administration du syndicat, pour une activité sociale à laquelle participent au moins 5 résidents, mais sans avoir d'invités non résidents.

c) Réunions du conseil d'administration :

La salle à dîner sert habituellement aux réunions du conseil d'administration et de ses comités.

**Réservation de la salle à dîner**

Tout résident désirant avoir l'usage exclusif de la salle à dîner pour une réception ou réunion privée doit :

- a) faire une réservation par le biais du système de réservation du Laurier ;
- b) prendre connaissance du formulaire de consentement comportant l'entente de location et les règlements qui s'y rattachent ;
- c) s'engager à se tenir responsable de la conduite de ses invités, à remettre les lieux dans le même état, à payer pour les dommages ou le service d'entretien s'il y a lieu ;
- d) acquitter les frais d'utilisation selon la consigne inscrite sur le site de réservation.

Les réservations ne peuvent se faire plus de six mois à l'avance.

Activité sociale commune à des résidents — Un groupe d'au moins 5 résidents sans avoir d'invités extérieurs peut faire une réservation uniquement dans les 2 jours précédents la tenue de leur activité.

**Période des fêtes**

Les réservations seront pigées au sort parmi les résidents qui auront signifié leur intérêt et selon les dates et consignes déterminées annuellement par le Syndicat.

**Annulation de la réservation**

Si l'annulation a lieu plus de 15 jours avant le moment prévu de la réception, le résident doit supprimer lui-même sa réservation sur le site de réservation et aucuns frais ne seront imputés. Pour annuler ou modifier sa réservation dans les 15 jours qui précèdent le moment prévu, le résident doit contacter la personne désignée par le Syndicat et dont les coordonnées sont inscrites sur le site de réservation. En cas d'annulation, les frais d'utilisation seront appliqués au résident sauf si la salle est relouée.

**Tenue de la réception**

Tout résident qui a réservé l'usage exclusif de la salle à dîner pour une réception ou réunion privée doit y être présent en tout temps. Il doit s'assurer que ses invités ne sortent pas des espaces prévus, la réservation ne comprenant en aucun cas l'accès aux autres installations de l'immeuble tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Dans la mesure où la réservation comprend l'utilisation de la cuisinette, la consommation de nourriture et de boissons est autorisée et le four peut être utilisé pour réchauffer les aliments. Il est toutefois interdit de se servir de gaz propane ou butane, poêle à fondue au gaz et de cuire des aliments sur place avec de l'huile à friture.

La quiétude de l'ensemble des résidents prime sur une utilisation trop bruyante des lieux. Aussi, le Syndicat ou son représentant peut intervenir pour faire cesser tout bruit excessif. Le déplacement entre le salon urbain et l'ascenseur doit se faire sans bruit exagéré. Le déplacement des invités dans le corridor doit se limiter entre le salon urbain et l'ascenseur. Aucun rassemblement dans le corridor face à l'ascenseur n'est permis.

La musique d'ambiance doit être maintenue à un niveau raisonnable par égard pour les autres résidents.

La réception et la musique d'ambiance doivent être terminées au plus tard à 23 h 30 (sauf pendant la période des fêtes, selon les dates déterminées annuellement par le Syndicat, elle pourra se terminer à 1 h 00).

#### **Remise en état des lieux**

Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux (salle à dîner, cuisine, salon urbain) à la fin de la réception ou de la réunion. Le nettoyage doit être complété :

- pour 16 h si l'activité se tient en journée ;
- au plus tard à 10 h le lendemain lorsqu'elle a eu lieu en soirée.

Après utilisation, tous les appareils et luminaires doivent être fermés.

Si le Syndicat est obligé de déboursier pour le nettoyage des lieux ou pour des dommages causés à la copropriété lors de l'évènement, par son fait ou celui de ses invités, le résident devra acquitter les factures selon les modalités inscrites dans le formulaire de consentement et que le copropriétaire a acceptées.

#### 12.3.2.5 TERRASSE

La terrasse adjacente au salon urbain à la mezzanine de la Tour Est se constitue d'une zone détente avec chaises longues, d'un salon avec fauteuils, d'une salle à manger et d'une cuisine d'été avec BBQ au gaz naturel.

La terrasse est destinée à l'usage des résidents de l'immeuble seulement. Ils doivent toujours accompagner leurs invités et peuvent être accompagnés d'un maximum de 4 invités par partie privative. Ils doivent s'assurer que leurs invités se conforment aux dispositions des présentes en ce qui concerne l'utilisation des parties communes. Ils sont responsables de la conduite de leurs invités et de tout dommage causé par ceux-ci aux parties communes.

Il est interdit de fumer sur la terrasse.

Il est interdit d'y écouter de la musique ou la radio sans casque d'écoute.

Les enfants de parents résidents et âgés de moins de 14 ans doivent être accompagnés d'une personne adulte.

La terrasse est disponible de 8 heures à 23 heures du début mai à la mi-octobre.

Toutefois, le BBQ demeure accessible et peut être utilisé durant toute l'année.

#### **Salle à manger de la terrasse et cuisine d'été avec BBQ**

Les utilisateurs de la salle à manger et de la cuisine d'été doivent :

- a) éviter toute fumée excessive, les flambées, les cuissons excessives ou toute autre cuisson non sécuritaire ;
- b) ne cuisiner qu'aux heures normales de repas, sans jamais dépasser 21 h 30 ;
- c) l'utilisation se fait sur la base « premier arrivé, premier servi » ;
- d) les utilisateurs doivent agir avec courtoisie afin de permettre à tous de profiter agréablement des installations communes ;



- e) chaque utilisateur doit apporter ses ustensiles de cuisson ;
- f) chaque utilisateur doit nettoyer l'espace et le BBQ après son utilisation par courtoisie pour le prochain utilisateur ;
- g) s'assurer que les boutons de contrôle des brûleurs soient fermés après chaque utilisation et remettre le mobilier à sa place ;
- h) il est interdit : de se servir de bois, de charbon de bois ou de briquettes.

#### **Réservation de la salle à manger de la terrasse, de la cuisine d'été avec BBQ**

Les résidents désirant avoir l'usage exclusif de la salle à manger, de la terrasse et de la cuisine d'été pour une réception privée doivent :

- a) réserver la salle à dîner sur le site de réservation du Laurier ;
- b) les frais sont déterminés par le conseil d'administration ;
- c) le nombre de personnes est limité à un maximum de 24 ;
- d) les tables doivent demeurer accessibles aux résidents sauf aux heures de repas ;
- e) le BBQ doit demeurer accessible en tout temps aux autres copropriétaires ;
- f) le résident et ses invités peuvent jouir des aménagements de la terrasse. Toutefois, la terrasse demeure accessible aux copropriétaires en tout temps ;
- g) les résidents doivent respecter les consignes mentionnées pour l'utilisation de la salle à manger, cuisine d'été avec BBQ et de la terrasse
- h) les résidents sont responsables de la conduite de leurs invités et du maintien d'un son raisonnable.
- i) les résidents sont responsables du nettoyage et la remise en état des lieux à la fin de la réservation.

#### *Annulation de la réservation de la salle à manger, de la cuisine d'été et du BBQ*

Pour l'annulation, la même procédure et les mêmes conditions que pour la salle à dîner s'appliquent.

#### 12.3.2.6 SUITES D'INVITÉS

Les suites d'invités servent au séjour temporaire des invités des résidents de l'immeuble. Les suites 104 et 113 peuvent contenir une capacité maximale de 4 personnes avec l'utilisation du divan-lit. Tout invité de moins de 18 ans doit être accompagné d'un adulte. Il est interdit d'y fumer.

Les personnes utilisant les suites d'invités doivent les utiliser soigneusement. La personne qui a réservé doit s'assurer que ses invités se conforment aux dispositions des présentes en ce qui concerne l'utilisation des parties communes. Elle est responsable de la conduite de ses invités et de tout dommage causé par ceux-ci aux parties communes.

#### **Réservations**

Le résident désirant réserver une suite d'invités doit :

- a) faire une réservation par le biais du système de réservation du Laurier ;
- b) acquitter les frais d'utilisation selon la consigne inscrite sur le site de réservation. Les frais d'utilisation sont déterminés par le conseil d'administration ;
- c) prendre connaissance du formulaire de consentement comportant l'entente de location et les règlements qui s'y rattachent ;
- d) s'engager à se tenir responsable de la conduite de ses invités, à remettre les lieux dans le même état, à payer pour des dommages s'il y a lieu ;
- e) acquitter les frais d'utilisation selon la consigne inscrite sur le site de réservation.

Les réservations peuvent se faire de 6 mois à 2 jours en avance. Exceptionnellement, dans les 2 derniers jours, le résident doit contacter, avant 11 h, la personne désignée par le Syndicat et dont les coordonnées sont inscrites sur le site de réservation.

Pour la période des fêtes, les réservations seront pigées au sort parmi les résidents qui auront signifié leur intérêt et selon les consignes déterminées annuellement par le Syndicat.

#### **Annulation de la réservation**

Si l'annulation a lieu plus de 7 jours avant la date prévue d'utilisation, le résident doit supprimer lui-même sa réservation sur le site de réservation et aucuns frais ne seront imputés.

Pour annuler ou modifier sa réservation dans les 7 jours qui précèdent le moment prévu, le résident doit contacter la personne désignée par le Syndicat et dont les coordonnées sont inscrites sur le site de suite. En cas d'annulation, les frais d'utilisation seront appliqués au résident sauf si la suite est relouée.

#### **Durée d'utilisation**

La durée maximale normale d'utilisation d'une suite d'invités est de quatre nuits consécutives (2 nuits durant la période des fêtes), sauf si lors du contrôle de sortie, aucune autre réservation n'a été faite ou sauf autorisation exceptionnelle du conseil d'administration. Dans ce dernier cas, la personne qui a réservé peut prolonger l'occupation de la suite par ses invités, à condition qu'elle vérifie quotidiennement si la suite d'invités est disponible et qu'elle acquitte les frais d'utilisation à l'avance.

#### **Contrôle d'entrée et de sortie**

Le contrôle d'entrée a lieu après 15 h. La clé de la suite est remise à ce moment-là au résident par la personne désignée par le Syndicat.

Le contrôle de sortie a lieu au plus tard à 11 h, heure à laquelle la suite doit être libérée. La clé de la suite est remise au Syndicat selon la consigne. Si la clé n'est pas remise, un montant de 300 \$ est facturé au résident qui a réservé la suite d'invités, car la serrure devra être changée pour des raisons de sécurité.

Les lumières, les fenêtres et la climatisation doivent être fermées lors du départ.

#### **Remise en état des lieux**

Le résident qui a fait la réservation est responsable de la remise en état des lieux à la fin du séjour. Le résident qui a fait la réservation est également responsable de tout dommage causé à la copropriété, à l'intérieur comme à l'extérieur, par son fait ou celui de ses invités.

Le ménage sera fait à la fin du séjour. (Le ménage n'inclut pas le lavage de la cuisinette, dont la responsabilité du nettoyage revient au résident ayant fait la réservation). Après le ménage fait, si le Syndicat constate que la suite d'invités n'a pas été remise en bon état, le résident recevra une facture en conséquence. Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes, incluant la dépense de 300 \$ du paragraphe précédent, doivent être remboursées au syndicat par ce copropriétaire.

#### **12.3.2.7**

#### **DÉPÔTS DU CONCIERGE, DU GÉRANT ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Les dépôts du concierge, du gérant et du conseil d'administration servent pour remiser les effets nécessaires à leur travail. Les dépôt situés au rez-de-chaussée sont destinés à être utilisés comme bureau pour le concierge et l'administration de l'immeuble. Le dépôt situé au sous-sol est utilisé par le gérant, le concierge ou le conseil d'administration.

### 12.3.2.8 SALLE D'EXERCICE ET VESTIAIRES

Avant d'entreprendre un programme d'exercices, il est conseillé d'obtenir l'avis d'un médecin. De plus, sans conseils d'experts, il peut être dangereux d'utiliser les équipements. L'utilisation de la salle d'exercices est possible du lundi au vendredi de 6 heures à 22 heures et les fins de semaine de 9 :00 à 22 :00.

Chacun doit:

- a) respecter le mode d'utilisation de chaque appareil, les équipements doivent rester dans la salle d'exercice;
- b) remettre en ordre les appareils après usage;
- c) enlever, avec une serviette, toute trace de transpiration sur les appareils et mettre un produit antibactérien;
- d) porter une tenue vestimentaire appropriée (pas de maillot de bain);
- e) porter des chaussures à semelles de caoutchouc ou des espadrilles;
- f) surveiller les enfants dont il est responsable, tant pour le danger que les appareils peuvent présenter pour eux que par égard pour les autres;
- g) aucune nourriture ou boisson ne sont permises sauf les bouteilles d'eau en plastique; h) mettre le volume de la télévision le plus bas possible;
- i) fermer les lumières après utilisation;
- j) fermer à cadenas tout casier utilisé pour y déposer des effets personnels, le syndicat n'étant responsable d'aucune perte ou vol de tout objet personnel y déposé. Tout tel cadenas devant être retiré après chaque séance d'entraînement mais au plus tard à l'heure de fermeture de la salle d'exercice, le syndicat ayant le droit de pouvoir couper tout cadenas se trouvant à un casier dès telle fermeture.

### 12.3.2.9 GOLF VIRTUEL

Le conseil d'administration établit et modifie au besoin les règles de fonctionnement du golf virtuel, lesquelles sont publiées sur le site Web Le Laurier.

### 12.3.2.10 SALLES MÉCANIQUES ET GÉNÉRATRICE

L'accessibilité aux salles mécaniques et à la salle de génératrice est réservée aux membres du conseil d'administration et à toutes autres personnes que le conseil peut désigner ponctuellement. Les salles mécaniques sont constituées de mécanique piscine, électricité, réservoir eau chaude, entrée d'eau, entrée gicleur, gaz naturel, utilité publiques, mécanique ascenseur, ventilation, etc. Lors d'une panne d'électricité, la génératrice entre en fonction pour alimenter certains équipements électriques nécessaires aux parties communes. Aucun appareil ou accessoire électrique d'un résident ne pourra être branché sur le réseau électrique desservant les parties communes pendant ces pannes.

## 12.3.3. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

### 12.3.3.1 VOIES D'ACCÈS

Les voies d'accès à l'immeuble sont destinées à la circulation et doivent être libres en tout temps. Il est donc interdit d'y jouer, errer, patiner, courir ou d'y faire de la planche ou du patin à roues alignées ou de s'y amuser en bicyclette.

Les camions de déménagement et de livraison doivent être stationnés de telle sorte qu'ils n'empêchent pas l'accès à l'entrée principale ni au garage. La vitesse maximale permise est de 15 km à l'heure et les signaux d'arrêt doivent être respectés.

Si un véhicule est stationné illégalement, le syndicat a le droit de faire remorquer ce véhicule, aux frais de la personne en défaut ou de prendre toute autre action contre elle.

#### 12.3.3.2 ESPACES DE STATIONNEMENT EXTÉRIEURS DE VISITEURS

Si un invité ou visiteur d'un résident doit demeurer stationné plus de 48 heures consécutives, ce résident doit veiller à mettre un document sur le tableau de bord du véhicule de son invité ou visiteur identifiant le numéro de sa partie privative et son numéro de téléphone. Un même visiteur ne peut pas utiliser pour une période de plus de 8 jours au total par mois le stationnement de visiteurs à moins d'obtenir une permission du Syndicat pour un cas d'exception.

Seuls des véhicules en état de fonctionnement peuvent être stationnés sur les espaces extérieurs prévus à cette fin et aucune réparation ne peut y être effectuée sur un véhicule.

Si un véhicule est stationné illégalement, le syndicat a le droit de faire remorquer ce véhicule, aux frais de la personne en défaut ou de prendre toute autre action contre elle.

Chaque personne utilisant un espace extérieur de stationnement doit l'utiliser soigneusement, raisonnablement et conformément à la loi et aux présentes, sans causer tort ou préjudice aux copropriétaires. Le syndicat n'est pas responsable des dommages aux véhicules stationnés à l'extérieur, quelle qu'en soit la cause.

#### 12.3.3.3 PISCINE EXTÉRIEURE

La piscine n'est pas sous la surveillance d'un maître-nageur. Toute personne de moins de 16 ans doit donc être accompagnée d'un adulte résident. La porte d'accès à la piscine doit être toujours fermée à clé. La piscine ne sera disponible que de 6 heures à 22 heures du lundi au vendredi et de 9 heures à 22 heures la fin de semaine. L'éclairage de la piscine est pour des fins de sécurité. Il n'a pas été conçu pour permettre l'utilisation en soirée.

La piscine extérieure est réservée aux résidents de l'immeuble et à leurs invités.

Le nombre d'invités est toutefois limité à un maximum de quatre invités par condo, sauf si la piscine n'est pas occupée au maximum de sa capacité par les résidents.

Les occupants doivent rester avec leurs invités et s'assurer que ceux-ci se conforment aux règles applicables. Ils sont responsables de la conduite de leurs invités et de tout dommage causé par ceux-ci aux parties communes. La capacité maximale de la piscine est de trente (30) personnes.

De plus, pas d'enfants à couche dans la piscine à moins que la couche soit une couche de piscine.

L'enceinte de la piscine est strictement interdite aux animaux domestiques. Dans la piscine, les planches et « boudins » sont tolérés.

La piscine peut être réservée, à l'occasion, pour des cours approuvés par le conseil d'administration. La piscine n'est pas disponible aux autres personnes pendant la durée de ces cours, si le nombre de participants aux cours le justifie.

Chacun doit:

- a) prendre une douche avant de se baigner, pour enlever notamment toute trace d'huile ou de crème solaire;
- b) ne pas se baigner si on a des lésions cutanées;

- c) porter un maillot de bain ou, dans le cas d'un jeune enfant, une culotte étanche par-dessus sa couche;
- d) ne pas cracher, uriner ou se moucher dans la piscine;
- e) ne pas utiliser dans l'eau de la piscine du savon, un détergent ou tout autre produit;
- f) ne pas sauter ou plonger dans la piscine;
- g) ne pas utiliser sans raison les équipements de sauvetage: Ceux-ci doivent rester accessibles à tout moment.

Comportement général - Pour se rendre à la piscine, chacun est prié de porter un peignoir, une sortie de bain ou l'équivalent ainsi que des chaussures. (Il est interdit de circuler pieds nus ou torse nu dans les espaces communs intérieurs). Dans l'enceinte de la piscine, on ne doit pas circuler avec des bottes ou des chaussures de ville.

Chacun doit:

- a) mettre une serviette de bain sur la chaise ou le fauteuil qu'il utilise;
- b) utiliser les poubelles;
- c) utiliser les échelles pour accéder ou sortir de la piscine et se laisser égoutter le plus possible sur les drains de l'échelle.

Il est interdit:

- a) de réserver sa place en laissant des effets personnels sur une chaise si on est absent plus de 20 minutes;
- b) de sortir le mobilier de l'enceinte de la piscine;
- c) d'écouter la radio ou de la musique sans casque d'écoute;
- d) d'apporter des articles en verre dans l'enceinte de la piscine;
- e) de crier, chahuter ou courir dans l'enceinte de la piscine;
- f) de toucher aux instruments de contrôle de la piscine;
- g) de se baigner tout habillé ou tout nu;
- h) de faire éclabousser de l'eau hors de la piscine;
- i) éviter de mettre de l'eau sur le plancher autour de la piscine. Après l'utilisation de la piscine, l'utilisateur devra passer le balai-essuyeur pour assécher la surface. L'eau devra être poussée vers les drains de la surface de plancher.

Des chaises longues sont à la disposition des résidents, en saison estivale, sur la terrasse située le long de la piscine où elles doivent demeurer en tout temps et ne pas être déplacées ailleurs sur le terrain. L'utilisation de ces chaises doit être accordée en priorité aux résidents.

#### 12.3.3.4 TERRAIN DE TENNIS

Le terrain de tennis est accessible à tous sur réservation. Les réservations sont d'une durée maximale d'une heure à la fois en simple et d'une heure trente en double. La durée des usages sera limitée de manière à permettre l'accès à tous le plus facilement possible. Le terrain de tennis est destiné exclusivement aux résidents de la copropriété et à leurs invités. Toute réservation de temps de jeu qui ne sera pas utilisée doit être annulée par l'utilisateur dès que possible.

Un maximum de quatre (4) joueurs est admis à la fois. Le nombre d'invités est limité à deux maximum par unité. Les visiteurs doivent être accompagnés d'un résident. Les enfants de moins de 16 ans doivent être accompagnés d'un adulte résident.

Les joueurs doivent porter une tenue vestimentaire appropriée. Les joueurs doivent porter des espadrilles sans crampons à semelles blanches. Aucune boisson ou nourriture n'est tolérée à l'exception de l'eau embouteillée.

Aucun bruit ou cri excessif ne sera toléré. Le terrain de tennis ne sera disponible que de 9 heures à 21h30 la fin de semaine et de 8 heures à 21h30 la semaine.

Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux. Il est aussi responsable de tout dommage causé au terrain de tennis par son fait ou celui de ses invités.

## 12.4 RÈGLES DIVERSES

La jouissance et l'usage de toutes parties de l'immeuble sont soumis à l'application des règles suivantes:

### 12.4.1 SÉCURITÉ

#### 12.4.1.1 VIGILANCE DES OCCUPANTS

La sécurité est d'abord assurée par les résidents de l'immeuble, dont la vigilance est le fondement de la prévention d'incidents malheureux.

Les résidents doivent:

- a) s'assurer que les portes d'accès à l'immeuble ou au terrain sont verrouillées;
- b) signaler tout mauvais fonctionnement de ces portes;
- c) ne pas laisser entrer d'inconnus, tant dans l'immeuble que sur le terrain et dans les espaces récréatifs, tels les piscines et le terrain de tennis;
- d) signaler la présence de personnes non autorisées ou d'individus suspects;
- e) signaler les incidents et les contraventions flagrantes aux présentes, dont les actes de vandalisme;
- f) signaler tout dommage constaté aux biens de la copropriété ou toute utilisation abusive ou non autorisée de ceux-ci par quiconque;
- g) appeler immédiatement la police, tél.: 911, s'ils sont témoins d'une infraction criminelle ou d'un accident.

#### 12.4.1.2 SURVEILLANCE

Le hall d'entrée est muni d'une caméra et d'un système d'intercom. Chaque résident est tenu d'identifier ses visiteurs avant de déverrouiller la porte d'entrée afin de favoriser la sécurité de tous les résidents de l'immeuble. Tout résident doit refuser de déverrouiller la porte à des inconnus.

Il est également demandé aux résidents, lorsqu'ils entrent ou sortent de l'immeuble, de ne pas tenir la porte ouverte pour des inconnus.

Les espaces communs sont pourvus d'un système de surveillance. Seuls les membres du conseil d'administration et le gérant auront le droit de visionner les enregistrements de surveillance uniquement en cas de vol, de bris et de vandalisme ou tous autres actes illicites. Les images ainsi captées pourront être retenus comme preuve contre le résident fautif.

#### 12.4.1.3 PUCES ET VIGNETTES

##### i. **Pour les propriétaires occupants et résidents :**

Puces :

Un maximum de 6 puces par unité de condo;

Le coût pour les 4 premières puces est de \$25.00 chacune;

Chaque puce supplémentaire coûte \$100.00;

Pour chaque puce retournée et réutilisable, le propriétaire recevra \$15.00;

Les puces volées, perdues doivent être signalées à la gestionnaire afin d'être désactivées du système de contrôle de l'ouverture des portes.

Vignettes :

Une vignette par espace de stationnement (acheté ou loué);

Le coût pour une vignette est de \$40.00;

Pour remplacer une vignette (suite à un changement de véhicule), le résident devra remettre son ancienne vignette au gestionnaire, celle-ci sera désactivée du système permettant l'ouverture des portes;

La nouvelle vignette coûtera \$40.00;

Pour chaque vignette retournée et réutilisable, le propriétaire recevra \$25.00;

Chaque vignette supplémentaire au nombre de stationnement coûte \$100.00.

**ii Pour les propriétaires non occupants et locataires:**

Les règles concernant le nombre de puces et de vignettes, leur activation et leur remplacement s'appliquent aussi aux propriétaires non-occupants qui louent leur unité; Le propriétaire doit transmettre au gestionnaire le nom du locataire, le numéro des puces et vignettes qu'il lui aura transmis et le numéro de plaque du ou des véhicules;

Un locataire doit obtenir ses puces/vignettes auprès de son propriétaire;

Le gestionnaire et/ou le surintendant ne sont pas autorisés à vendre une puce ou une vignette à un locataire.

**iii Pour les fournisseurs :**

Au besoin, le propriétaire ou le locataire prêtera une puce au fournisseur concerné et sera responsable de son utilisation appropriée;

Le prêt d'une puce à un fournisseur doit être limité au minimum et signalé au gestionnaire;

À la fin des travaux ou à la cessation du contrat, le fournisseur remettra la puce empruntée au propriétaire ou locataire;

Aucune vignette ne sera octroyée au fournisseur;

Aucun fournisseur n'est autorisé à stationner au garage et aucune vignette ne doit être remise au fournisseur.

**iv. Pour les propriétaires – vendeurs/acheteurs**

Lors du déménagement, les puces et vignettes du vendeur ou du locataire seront automatiquement désactivées;

Lors de l'aménagement, le nouveau copropriétaire ou locataire devra contacter le gestionnaire pour réactiver ses puces et vignettes ou en obtenir de nouvelles.

Tous les propriétaires qui, lors de l'adoption de ce nouveau règlement, possèdent au-delà de 6 puces et d'une vignette par espace de stationnement acheté ou loué, pourra garder ses puces et vignettes. Toutefois, aucune nouvelle puce ou vignette ne pourra être remplacée s'il y a perte ou défectuosité de celle-ci. Tout nouveau propriétaire devra respecter le règlement quant au nombre de puces et de vignettes en sa possession.

**12.4.1.4 DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS**

Les déménagements et emménagements s'effectuent par la porte du garage sous-sol 1 et par la porte piétonne, qui donnent accès au sous-sol.

Aucun déménagement ou emménagement n'a lieu le samedi ou le dimanche ou un jour férié. Ils se font entre 8 heures et 19 heures du lundi au vendredi.

La présente règle sur les déménagements et emménagements n'empêche pas de recevoir des livraisons de meubles, d'électroménagers, d'accessoires ou matériaux conformément aux présentes.

Il est à noter que toutes les règles de la présente section ne s'appliquent pas au déclarant ou aux premiers occupants d'une partie privative, lorsque le déclarant accepte d'agir à titre de gardien de sécurité.

**AVANT DE DÉMÉNAGER OU D'EMMÉNAGER** - Quiconque déménage ou emménage doit en informer le Syndicat au moins quinze jours à l'avance. Il doit indiquer, sur le formulaire approprié, la date et l'heure prévues du déménagement ou de l'emménagement, le numéro de la partie privative, la nouvelle adresse en cas de déménagement et s'il est copropriétaire ou locataire de la partie privative. Comme il ne peut y avoir plusieurs déménagements en même temps, le Syndicat vérifiera si l'heure prévue est disponible et, dans la négative, proposera une autre heure. La confirmation de l'heure du déménagement se fera sur la base « premier arrivé, premier servi ».

Des frais non remboursables de 250 \$ doivent être remis au Syndicat à ce moment-là, par chèque à l'ordre du Syndicat et daté du jour même, pour couvrir les frais administratifs et une période de 4 heures de gardiennage. Un dépôt de sécurité de 500 \$ devra être remis à l'ordre du syndicat au moment de la réservation.

Si le déménagement ou l'emménagement excède une période de 4 heures, des frais supplémentaires de 75 \$ pour le gardiennage seront payables au syndicat.

**PENDANT LE DÉMÉNAGEMENT OU L'EMMÉNAGEMENT** - Un ascenseur est réservé pour la date et l'heure confirmées du déménagement ou de l'emménagement. Cet ascenseur doit être protégé par des couvertures matelassées sur les murs et par un tapis sur le sol.

Un gardien de sécurité est obligatoirement affecté, à la date et à l'heure confirmées, à la surveillance des allées et venues des déménageurs et à tenir les portes fermées, dans la mesure du possible, pour des raisons de sécurité et, en saison froide, d'économie d'énergie.

Le copropriétaire ou locataire qui emménage ou déménage est responsable de tous dommages causés à l'immeuble lors de l'emménagement ou du déménagement.

**APRÈS LE DÉMÉNAGEMENT OU EMMÉNAGEMENT** - Les emballages, boîtes de carton, rebuts et autres objets à jeter doivent être placés dans les conteneurs à rebuts ou recyclables dans la salle des déchets au sous-sol.

#### 12.4.1.5 LIVRAISONS

Toutes les livraisons telles que meubles, électroménagers et accessoires se font par la porte du garage ou par la porte piétonne, qui donnent accès au sous-sol 1.

Elles ont lieu entre 8 heures et 21 heures du lundi au vendredi et entre 8 heures et 16 heures, au plus tard, le samedi. Elles sont donc interdites le samedi à partir de 16 heures, ainsi que le dimanche et les jours fériés.

Le résident est entièrement responsable des livraisons et il doit personnellement prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tout dommage à la copropriété, notamment, il doit:

- a) s'assurer que les camions de livraison se placent de façon à ne pas nuire à la circulation;
- b) s'assurer que les livreurs passent par le garage et non pas par le hall principal;



- c) s'assurer que les livreurs ne causent aucun dommage en les accompagnant du moment où ils entrent dans l'immeuble jusqu'au moment où ils le quittent;
- d) aviser le Syndicat de tout dommage survenu durant la livraison et se porter responsable du coût des réparations.

## 12.5 BICYCLETTES, PATINS À ROUES ALIGNÉES ET PLANCHES OU PATINS À ROULETTES

À L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE - Aucune bicyclette ne doit être attachée à un arbre, un lampadaire ou une barrière. Le syndicat pourra déterminer un endroit à l'extérieur pour ranger les bicyclettes des résidents.

Il est interdit:

- a) de circuler à bicyclette, en patins à roues alignées ou à roulettes ou sur planche à roulettes en dehors des stationnements de l'immeuble;
- b) de s'amuser en bicyclette, patins à roues alignées ou à roulettes ou sur planche à roulettes sur les voies d'accès de l'immeuble;
- c) Pour la période estivale, un des stationnements extérieurs situé près de la porte principale pourra être converti en stationnement pour vélo à l'aide d'un support à cet effet.

À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE - Les bicyclettes doivent être entreposées dans les espaces de rangement, parties communes à usage restreint.

Il est interdit:

- a) de circuler dans les halls d'entrées et dans le hall des sous-sols en patins à roues alignées ou à roulettes ou sur planche à roulettes; les patins doivent être chaussés dans le garage ou à l'extérieur;
- b) de transporter des bicyclettes dans les ascenseurs, dans le hall d'entrée principal et dans le hall d'entrée des sous-sols;
- c) de s'amuser en bicyclette, en patins à roues alignées ou à roulettes ou à planche à roulettes dans le garage de l'immeuble.

## 12.6 DÉCHETS ET REBUTS

i. Chute à déchets domestiques - Chaque étage a son accès à la chute à déchets domestiques.

Chacun doit:

- a) y jeter les ordures ménagères dans des sacs de plastique;
- b) s'assurer que les sacs en plastique sont hermétiques et fermés afin de ne pas dégoutter sur le tapis du corridor en allant jeter les déchets et de ne pas salir les parois intérieures de la chute;
- c) s'assurer que le sac utilisé n'est pas trop gros et passe aisément dans la chute (sinon les pentures de la porte se dégradent rapidement et prématurément);
- d) ne pas se servir de la chute à déchets, entre 23 h et 7 h;
- e) signaler au concierge les odeurs désagréables persistantes.

Il est interdit, pour des raisons de sécurité, de jeter dans les chutes à déchets les bouteilles et autres contenants en verre. Le verre doit être déposé dans les conteneurs à déchets recyclables dans la salle à déchets, au sous-sol.

ii. Conteneur à déchets recyclables Des conteneurs à déchets recyclables sont installés au sous-sol. Chacun doit:

- a) y jeter les déchets recyclables;

b) signaler au concierge les odeurs désagréables persistantes

## 12.7 ENSEIGNES ET RÉCLAMES

il ne peut être placé à l'extérieur de l'immeuble (tant sur les surfaces du bâtiment que sur le terrain) ni à l'intérieur et visible de l'extérieur, 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;

## 13. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ : CONSEIL D'ADMINISTRATION, ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ET GÉRANT

### 13.1 Composition du conseil d'administration

13.1.1 Le conseil d'administration se compose d'un minimum de cinq (5) et d'un maximum de sept (7) administrateurs. Les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. L'acceptation peut aussi être tacite et, alors, elle s'induit des actes et même du silence de l'administrateur.

La période de mise en candidature aux postes d'administrateurs commence sept semaines et se termine quatre semaines avant l'assemblée générale annuelle. Aucune nouvelle candidature ne sera admise après cette période, à moins que le nombre de candidats soit insuffisant pour satisfaire le minimum requis pour former un conseil d'administration. Dans le cas où le nombre de candidats ne dépasse pas le nombre de postes à combler, ces candidats sont élus par acclamation.

Les administrateurs sont élus à l'assemblée annuelle pour un mandat d'une durée de deux ans. La moitié des élus voient leur mandat venir à échéance à l'assemblée générale de 2023. Les années subséquentes, la durée des mandats de deux ans sera appliquée pour déterminer les postes vacants. À l'expiration de cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.

13.1.2 Un administrateur peut être réélu.

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

La charge d'administrateur peut être dévolue à un copropriétaire du Laurier et/ou son/sa conjoint(e) résident(e) du Laurier.

Les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les personnes inaptes, les faillis non libérés, les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de la fonction et tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes sont inhabiles à être administrateurs.

13.1.3 Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur. Lorsque la cause d'inhabilité cesse, il peut alors être de nouveau élu.

13.1.4 Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs restants combleront eux-mêmes par résolution cette vacance en nommant un administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance

n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires ou, à défaut d'administrateur restant, tout copropriétaire ou intéressé peut le faire.

13.1.5 Dans le cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un mois à compter de cette vacance, le président de la dernière assemblée des copropriétaires doit convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou, à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, tout copropriétaire pourra convoquer une assemblée.

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

13.1.7 L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, destituer pour faute avant terme les administrateurs ou l'un d'entre eux, notamment si cet administrateur est en défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance ou au fonds d'auto-assurance. Dans ce dernier cas, il devient inhabile à exercer cette fonction dès que ce défaut dure plus de trois mois.

13.1.8 Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

## 13.2 **Modalités de la charge des membres du conseil d'administration**

13.2.1 La rémunération des membres du conseil d'administration, ainsi que les autres conditions financières et les avantages rattachés à leur charge, sont déterminés par l'assemblée des copropriétaires. La rémunération des membres du conseil d'administration constitue une charge commune de la copropriété, qui doit être incluse dans le budget prévisionnel.

## 13.3 **Réunions du conseil d'administration**

### 13.3.1 **Époque et convocation des réunions du conseil d'administration**

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

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

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

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

### **13.3.2 Quorum, vote, majorité et forme des réunions**

13.3.2.1 À moins que le conseil d'administration ne soit composé d'un administrateur unique, le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à cinquante pour cent plus un (50% +1) des administrateurs en poste. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de la réunion. La réunion où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un administrateur le réclame ou si le président le décide.

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

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

13.3.2.4 Outre les règles prévues par l'article 341 C.c.Q., si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

13.3.2.5 Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur, de bonne foi.

13.3.2.6 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.

13.3.2.7 Les administrateurs peuvent participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

13.3.2.8 Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

### **13.3.3 Fonctions au conseil d'administration**

13.3.3.1 Les administrateurs peuvent déterminer entre eux leurs fonctions et notamment désigner un président, un vice-président et un secrétaire.

### **13.3.4 Comité de vérification interne**

En accord avec leur rôle et responsabilité de rendre compte de leur gestion [art. 8.3.5.17], et d'assurer une gestion efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires [art. 8.3.5.22], les administrateurs peuvent former un comité de vérification interne, indépendant du conseil d'administration, composé de une à trois personnes compétentes. Le comité de vérification a pour mandat de vérifier les états financiers du syndicat et en faire rapport aux copropriétaires trimestriellement. Le comité a accès à tous les livres comptables, états bancaires et autres documents nécessaires à l'exécution de son mandat. Le trésorier et le gestionnaire doivent être disponibles et collaborer avec le comité pour faciliter l'exécution de son mandat.

### **13.3.5 Procès-verbaux**

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

13.3.5.2 Le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion du conseil d'administration et toute résolution écrite qu'il adopte doivent être transmis aux copropriétaires et aux administrateurs dans les trente (30) jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

### **13.3.6 Intervention du tribunal relativement à une décision du conseil d'administration**

13.3.6.1 Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

## 13.4 Convocation des assemblées des copropriétaires

### 13.4.1 Époque et convocation des assemblées des copropriétaires

13.4.1.1 Une assemblée générale des copropriétaires doit être tenue, au moins une fois par année, laquelle doit être convoquée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

13.4.1.2 Lors de cette assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers et commente la situation financière du syndicat.

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

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

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

13.4.1.5 L'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de droits de vote inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée. Cet avis peut être envoyé par courrier ordinaire, par courriel avec preuve de réception ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins dix (10) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la copropriété comme prévu à l'Acte constitutif de copropriété, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

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

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

13.4.1.6.1 Le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances.

13.4.1.6.2 Le budget prévisionnel.

13.4.1.6.3 Tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété détaillant ce projet de modification, soit à l'Acte constitutif de

copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification.

13.4.1.6.4 Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

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

Rien n'empêche l'assemblée des copropriétaires de modifier, pendant qu'elle délibère et en suivant les règles de procédure appropriées, tout document qui est transmis avec l'avis de convocation aux fins d'approbation ou de consultation.

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

13.4.1.8 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.

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

13.4.1.10 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.

#### **13.4.2 Tenue des assemblées des copropriétaires**

13.4.2.1 L'assemblée générale des copropriétaires se tient en la ville de Beloeil, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

13.4.2.2 Les assemblées sont tenues selon les règles de procédure reconnues, sous réserve de toute disposition contraire au présent acte, à ses modifications ou à ses règlements et des dispositions impératives de la loi.

### **13.4.3 Présences**

13.4.3.1 Une feuille de présence est préparée par les administrateurs ou le secrétaire du syndicat avant la tenue de l'assemblée générale. Elle contient les noms 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 signée par chaque copropriétaire ou par son mandataire.

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

13.4.3.2 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. Le copropriétaire qui se fait représenter pour une fraction ne peut assister à l'assemblée en sa qualité de copropriétaire de cette même fraction.

13.4.3.3 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.

13.4.3.4 Une assemblée peut être tenue à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer entre eux immédiatement.

### **13.4.4 Fonctions à l'assemblée des copropriétaires**

13.4.4.1 L'assemblée générale élit, lors de l'assemblée annuelle, son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire. En cas d'absence de cette personne, l'assemblée élit un secrétaire. Le président préside l'assemblée. Le vice-président remplace le président, en cas d'absence ou d'incapacité. Ils sont élus jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et agissent à ce titre à toute assemblée extraordinaire tenue durant l'année, à moins de refus de leur part ou d'une décision de l'assemblée de procéder à une élection.

### **13.4.5 Votes, quorum et majorité**

13.4.5.1 À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, ainsi qu'il est déterminé à l'Acte constitutif de copropriété. Les indivisaires d'une fraction exercent ce droit dans la proportion de leur quote-part indivise. Toutefois, si tous les indivisaires d'une fraction ne sont pas présents à une assemblée des copropriétaires, ceux qui y assistent exercent, en proportion de leur quote-part indivise, les droits de vote de l'indivisaire absent, à moins que l'indivisaire absent n'ait donné un mandat écrit à une autre personne. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par la personne désignée à la fois par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

13.4.5.2 Les réductions de voix qui sont prévues au Code civil sont appliquées en assemblée.



- 13.4.5.3 Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est privé de son droit de vote. Le paiement fait par un tel copropriétaire dans les sept (7) jours précédant l'assemblée doit, pour permettre à celui-ci de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce, par virement électronique de fonds irrévocable ou par traite bancaire à l'ordre du syndicat. Si le syndicat s'est prévalu, préalablement à la convocation de l'assemblée, de son droit d'exiger le paiement complet des cotisations annuelles d'un tel copropriétaire (clause de déchéance du terme stipulée ci-après), ce paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-dessus, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.
- 13.4.5.4 Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de l'assemblée.
- 13.4.5.5 Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans les trente (30) minutes qui suivent l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée ne peut être ouverte à défaut de quorum. L'assemblée qui n'a plus quorum ne peut valablement délibérer. Le président doit suspendre la séance s'il constate lui-même qu'il n'y a plus quorum ou à la demande d'un copropriétaire qui invoque le défaut de quorum après vérification. Dans ce cas, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Sauf si les circonstances le justifient, les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée en constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 C.c.Q. ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- 13.4.5.6 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.
- 13.4.5.7 Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.
- 13.4.5.8 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.
- 13.4.5.9 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 ou le scrutateur, qui comptabilise lui-même les voix, ou au moyen de bulletins de vote. 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 présents ainsi que des copropriétaires représentés par procurations.

Le conseil d'administration peut aussi permettre le vote par anticipation et en établir les modalités. Celui qui vote par anticipation est réputé présent lui-même à l'assemblée.

13.4.5.10 Le président de l'assemblée des copropriétaires peut, à tout moment avant ou pendant une assemblée des copropriétaires, nommer une ou plusieurs personnes qui agissent à titre de scrutateur. En l'absence d'une telle nomination, le secrétaire de l'assemblée agit à titre de scrutateur et assiste le président.

13.4.5.11 Les copropriétaires qui participent à une assemblée à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux peuvent y voter par tout moyen permettant à la fois de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et de préserver le caractère secret du vote, lorsqu'un tel vote est demandé.

#### **13.4.6 Le procès-verbal**

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

13.5.6.2 Le procès-verbal de toute assemblée doit être transmis aux copropriétaires et aux administrateurs dans les trente (30) jours suivant une assemblée. Il en est de même de toute modification au Règlement de l'immeuble.

13.4.6.3 Le procès-verbal indique notamment le nom du syndicat, le lieu, la date et l'heure où l'assemblée est tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents et représentés. Il est rédigé suivant l'ordre du jour en faisant un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. Il mentionne le nom de celui qui fait une proposition. Chaque proposition apparaît au procès-verbal ainsi que le résultat du vote. Il est interdit de se référer à une annexe pour le contenu d'une résolution. Elle doit obligatoirement être relatée intégralement au procès-verbal.

13.4.6.4 La feuille de présence est déposée au registre du syndicat avec le procès-verbal.

#### **13.4.7 Intervention du tribunal relativement à une décision de l'assemblée des copropriétaires**

13.4.7.1 Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'assemblée. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

#### **13.4.8 Vote des créanciers hypothécaires**

13.4.8.1 Quand un acte contient une stipulation cédant 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 :

13.4.8.1.1 Le syndicat reçoit et inscrit aux registres de la copropriété toute cession de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration.

13.4.8.1.2 À compter de la réception de cet avis de cession, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur du droit de vote et reconnaît son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis ou procès-verbal.

13.4.8.1.3 Un avis écrit est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote.

13.4.8.1.4 Dans tous les cas où un copropriétaire a cédé ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat la cession 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.

13.4.8.2 Le syndicat est tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété, à leur demande, des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires. Le défaut de le faire ainsi que l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce sujet n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

## **14. COTISATIONS ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES**

### **14.1 Assujettissement aux charges communes et définition des charges**

14.1.1 Les charges communes doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'Acte constitutif de copropriété. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours, de payer sa quote-part de charges communes. L'hypothèque légale n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais du copropriétaire visé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale publiée dans le respect de la loi contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale est faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

14.1.2 Les charges communes comprennent toutes les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant.

Plus particulièrement, les charges communes comprennent les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris le déneigement de ces parties, le cas échéant, 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 de toutes les parties communes. Les charges communes comprennent aussi les primes et franchises d'assurance, le cas échéant, lorsque celles-ci sont payables par le syndicat et ne peuvent être récupérées d'un copropriétaire ou d'un tiers. Elles comprennent aussi les charges liées au fonctionnement du syndicat.

## **14.2 Établissement et perception des charges communes**

- 14.2.1 Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes comme établi au budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.
- 14.2.2 L'exercice financier de la copropriété est fixé de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, il couvre la période du 1<sup>er</sup> (premier) janvier d'une année au 31 (trente-et-un) décembre de la même année.
- 14.2.3 Le budget annuel préparé par le conseil d'administration du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de tout exercice financier doit prévoir un état détaillé des dettes et des créances, des recettes et débours et le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la contribution afférente à chaque fraction.

Le budget doit comporter des postes principaux, soit « opérations courantes », « fonds de prévoyance » et « fonds d'auto-assurance ». Il peut aussi comporter d'autres postes, dont notamment un fonds d'imprévu.

- 14.2.3.1 Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation, d'assurance, d'entretien et de réparations courantes de l'immeuble et les frais de fonctionnement du syndicat anticipés pour l'exercice financier, ainsi qu'une provision pour les dépenses imprévues, si le conseil d'administration le juge approprié.
- 14.2.3.2 Le fonds de prévoyance est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Il est affecté à ces réparations et remplacements qui devront être encourues à court, moyen et long termes. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct.
- 14.2.3.3 Le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, est établi suivant les dispositions de la loi et des règlements applicables, le cas échéant, en fonction des franchises d'assurance payables en vertu du contrat d'assurance du syndicat et d'une réserve pour le paiement de certains frais de réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable lorsque le fonds de prévoyance ou l'indemnité d'assurance ne peut y pourvoir. Il est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances du syndicat et à ces réparations. Les sommes versées au fonds d'auto assurance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct.
- 14.2.3.4 Le fonds d'imprévu est employé de temps à autre pour des besoins du syndicat que le conseil d'administration pourrait désigner.
- 14.2.3.5 Comme toutes les autres sommes détenues par le syndicat, le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, sont la propriété du syndicat. Le fonds de prévoyance doit être en partie liquide et disponible à court terme et son capital doit être garanti.

- 14.2.4 Lorsque le budget est adopté, le conseil d'administration en transmet sans délai une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle qui doit être payée par le copropriétaire.
- 14.2.5 Les copropriétaires ont le privilège, sauf mention contraire ci-dessous, de payer les charges communes annuelles sur une base mensuelle par paiements bancaires préautorisés (PPA) en date du premier jour de chaque mois ou toute autre autorisation de paiement acceptée par le conseil d'administration et couvrant le montant total de cette contribution. Tout défaut de paiement à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la contribution ou de la dette.
- 14.2.6 En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la contribution mensuelle établie dans le budget de l'exercice précédent.
- 14.2.7 Si un copropriétaire est en défaut pendant plus de vingt et un (21) jours d'effectuer à échéance un versement périodique en paiement de sa contribution, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit de retirer au copropriétaire concerné le privilège d'étaler ses paiements sur douze (12) mois et de lui imposer la perte du bénéfice du terme, et ce, en plus du droit du syndicat de percevoir toute indemnité prévue aux présentes. 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 contribution annuelle et que tout solde alors impayé sur sa contribution annuelle est dû avec intérêt comme stipulé ci-dessous.
- 14.2.8 Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de deux pour cent (2,0%) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes de un pour cent (26,82%) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :
- 14.2.8.1 Toutes les dépenses du syndicat occasionnées par le défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, telles que, notamment, les honoraires professionnels, les frais de remorquage, les frais de nettoyage, etc.
- 14.2.8.2 Les pénalités imposées par le syndicat à ce copropriétaire.
- 14.2.8.3 Toute autre somme due au syndicat par le copropriétaire, sauf quant aux intérêts et aux charges communes, y compris les contributions au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant.
- 14.2.8.4 Les intérêts sur toutes les sommes pouvant être dues au syndicat par le copropriétaire.
- 14.2.8.5 Les charges communes dues par le copropriétaire.
- 14.2.9 Lors de l'adoption d'une contribution spéciale ou lors de l'augmentation du budget annuel conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété, le conseil d'administration fait parvenir, le cas échéant, un avis d'augmentation des charges communes ou un avis de contribution spéciale à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la contribution mensuelle révisée ou la contribution spéciale aux échéances fixées.

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

## **15. MODALITÉS DE CONSULTATION DU REGISTRE DU SYNDICAT**

15.1 La consultation du registre et des documents dont la loi exige qu'ils soient tenus à la disposition des copropriétaires se fait dans le respect des dispositions du *Code civil du Québec* sur le respect de la vie privée.

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

Lorsque les circonstances le permettent, le conseil d'administration peut autoriser une consultation numérique.

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

15.2.1 Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant.

15.2.2 Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter.

15.2.3 La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration.

15.2.4 Les frais de consultation doivent être raisonnables. Ils sont fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes et dans le respect de la loi, particulièrement les dispositions du Code civil sur le respect de la réputation et de la vie privée.

15.2.5 Les copies ou les extraits peuvent être transmis de manière électronique à moins que le demandeur n'exige une copie papier.

15.2.6 Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire.

- 15.2.7 Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.
- 15.2.8 La personne qui consulte un document ne peut le copier, le photographier, l'annoter ou le modifier.

## **16. DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS**

- 16.1 Conformément à la loi, l'ensemble du Règlement de l'Immeuble ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire de ce règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-locateur ou par le syndicat.
- 16.2 Les stipulations du présent article 16 s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en vertu d'un prêt à usage ou à quelque titre que ce soit.
- 16.3 Les locataires sont tenus de respecter la destination de l'Immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété. Ils doivent respecter le Règlement de l'immeuble.
- 16.4 Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants du respect du Règlement de l'Immeuble.
- 16.5 Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires et d'en fournir une preuve au copropriétaire-locateur ainsi qu'au syndicat, sur simple demande.
- 16.6 Conformément aux dispositions de la loi et de la déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'Immeuble.

### **PARTIE III : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**

#### **17. DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE**

##### **17.1 Parties privées**

Les parties privées sont désignées comme suit :

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-SEPT (5374647) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-HUIT (5374648) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.



LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-NEUF (5374649) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE (5374650) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE ET UN (5374651) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-DEUX (5374652) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-TROIS (5374653) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-QUATRE (5374654) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ (5374655) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX (5374656) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-SEPT (5374657) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-HUIT (5374658) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-NEUF (5374659) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE (5374660) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN (5374661) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX (5374662) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (5374663) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE (5374664) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-CINQ (5374665) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX (5374666) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT (5374667) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-NEUF (5374669) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (5374668) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX (5374670) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE (5374671) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE (5374672) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-TREIZE (5374673) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE (5374674) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE (5374675) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEIZE (5374676) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (5374677) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (5374678) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (5374679) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS (5374680) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-UN (5374681) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (5374682) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (5374683) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (5374684) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (5374685) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX (5374686) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT (5374687) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-HUIT (5374688) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (5374689) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX (5374690) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE (5374691) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (5374692) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (5374693) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (5374694) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (5374695) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (5374696) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (5374697) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (5374698) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5374699) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT (5374700) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT UN (5374701) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DEUX (5374702) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TROIS (5374703) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE (5374704) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQ (5374705) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SIX (5374706) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SEPT (5374707) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT HUIT (5374708) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT NEUF (5374709) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DIX (5374710) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT ONZE (5374711) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DOUZE (5374712) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TREIZE (5374713) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATORZE (5374714) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUINZE (5374715) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SEIZE (5374716) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DIX-SEPT (5374717) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DIX-HUIT (5374718) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DIX-NEUF (5374719) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT (5374720) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT ET UN (5374721) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-DEUX (5374722) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS (5374723) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-QUATRE (5374724) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ (5374725) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-SIX (5374726) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-SEPT (5374727) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT (5374728) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT VINGT-NEUF (5374729) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE (5374730) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE ET UN (5374731) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-DEUX (5374732) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-TROIS (5374733) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-QUATRE (5374734) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-CINQ (5374735) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-SIX (5374736) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-SEPT (5374737) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-HUIT (5374738) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TRENTE-NEUF (5374739) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE (5374740) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN (5374741) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-DEUX (5374742) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-TROIS (5374743) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-QUATRE (5374744) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-CINQ (5374745) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX (5374746) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-SEPT (5374747) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-HUIT (5374748) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF (5374749) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE (5374750) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN (5374751) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX (5374752) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-TROIS (5374753) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE (5374754) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-CINQ (5374755) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-SIX (5374756) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.



LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-SEPT (5374757) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-HUIT (5374758) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE-NEUF (5374759) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE (5374760) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN (5374761) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DEUX (5374762) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-TROIS (5374763) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE (5374764) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-CINQ (5374765) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX (5374766) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEPT (5374767) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-HUIT (5374768) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF (5374769) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX (5374770) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE (5374771) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE (5374772) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-TREIZE (5374773) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATORZE (5374774) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE (5374775) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE (5374776) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (5374777) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (5374778) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (5374779) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS (5374780) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-UN (5374781) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DEUX (5374782) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS (5374783) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (5374784) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ (5374785) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SIX (5374786) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (5374787) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (5374788) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF (5374789) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX (5374790) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE (5374791) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (5374792) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (5374793) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (5374794) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (5374795) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (5374796) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (5374797) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (5374798) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5374799) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENTS (5374800) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT UN (5374801) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT DEUX (5374802) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT TROIS (5374803) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT QUATRE (5374804) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT CINQ (5374805) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT SIX (5374806) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

**17.2 Parties communes**

Les parties communes sont désignées comme suit :

Les lots numéros SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE (6 265 760), du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Verchères.

**CLÔTURE**

DONT ACTE, à McMasterville, sous le numéro TREIZE MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS (13 633)

des minutes de la notaire soussignée.

Le syndicat, ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et avoir exempté expressément le notaire de lui en donner lecture formelle, signe en présence du notaire.

---

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE LAURIER-BELOEIL**  
**Par : Jasmin GOSSELIN**

---

**Me Sylvie DESALIERS, notaire**

COPIE CONFORME à la minute des présentes demeurant en mon étude.