

Déclaration de copropriété

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le premier octobre
(2013- 10 - 01)

DEVANT Me Sylvie DESALIERS, notaire à Beloeil,
province de Québec.

COMPARUTION

COMPARAÎT :

LE LAURIER CONDOMINIUMS INC., société par actions légalement constituée suivant la Loi sur les sociétés par actions du Québec par certificat de constitution émis en date du vingt-deux août deux mille onze (22 août 2011) (matricule numéro 1167593541), ayant son siège social au 203-470 Boulevard Sir-Wilfrid-Laurier en la ville de Mont-Saint-Hilaire, province de Québec, J3H 6K3; agissant et ici représentée par Sylvain BERNIER, président, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue le trente septembre deux mille treize (30 septembre 2013) dont copie certifiée conforme demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant avec et en présence du notaire soussigné.

Ci-après appelé « LE DÉCLARANT »;

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS

ARTICLE 1. LE DÉCLARANT expose ce qui suit :

1° le déclarant est l'unique propriétaire d'un immeuble autrefois connu et désigné comme étant composé de la subdivision numéro CENT QUARANTE-TROIS du lot originaire numéro TRENTE-SIX (36-143) et une partie de la subdivision numéro CENT TRENTE-QUATRE du lot originaire numéro TRENTE-SIX (Ptie 36-134) du Cadastre de la Paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloeil, circonscription foncière de Verchères, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente consenti par la GROUPE BEUREGARD INC. reçu devant la notaire soussignée le seize septembre deux mille onze (16 septembre 2011) et dont copie est publiée au susdit bureau de la publicité des droits sous le numéro 18 484 580;

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 est érigé un édifice de sept (7) étages, en plus de deux (2) niveaux sous-terrain;

3° parties des lots 36-134 et 36-143 ont fait l'objet d'une première opération cadastrale afin de créer les lots DEUX MILLE SEPT (2007) du Cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Mathieu-de-Beloeil, circonscription foncière de Verchères; tel lot a fait l'objet d'une seconde opération cadastrale afin de créer le lot QUATRE MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SOIXANTE-TROIS (4 554 063) Cadastre du Québec et une dernière opération cadastrale, aux fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Vital ROY, arpenteur-géomètre, sous le numéro 41708 de ses minutes, lequel plan a dûment été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Verchères, le trente septembre deux mille treize (30 septembre 2013) pour former les lots décrits ci-après à l'État descriptif des fractions et que les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*;

4° selon l'intention du **DÉCLARANT** et la situation de l'immeuble, il est prévisible, sans qu'il en résulte d'obligation à cet effet, qu'un immeuble voisin ou une parcelle de celui-ci, puisse être intégré à la présente copropriété.

Dans l'éventualité de cette adjonction, des plans cadastraux conformes à l'article 3030 du *Code civil du Québec* et un amendement à la déclaration de copropriété, conforme à l'article 1097 du *Code civil du Québec*, seront établis et réalisés de telle sorte à ce que les parties privatives et communes de la copropriété soit augmentées et ces nouvelles parties privatives communes soient intégrées à l'**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS** de la présente copropriété.

Aussi, dans l'éventualité de cette adjonction, un nouveau **TABLEAU RÉCAPITULATIF** pourra être établi dans la déclaration de copropriété qui pourrait avoir pour effet de modifier les valeurs relatives des fractions.

Par application de l'article 1041 du *Code civil du Québec*, les fractions anciennes et nouvelles seront évaluées sur la base des mêmes données comparatives et le nouveau **TABLEAU RÉCAPITULATIF** qui en résultera aura pour effet de remplacer les dispositions antérieures, sans considérations et sans autre formalité qu'une **Reconnaissance du droit de propriété**, à toute fin que de droit, le cas échéant.

Les frais afférents à telles modifications et procédures seront assumés intégralement par le **DÉCLARANT** et aucun copropriétaire ne pourra s'opposer à la réalisation et à la publication de ces modifications; celles-ci étant de l'essence de la **Destination** de la présente copropriété.

5° que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tout droit réel sauf et excepté les hypothèques ci-après mentionnées à la section 9.3 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres droits réels ci-après mentionnés à l'État descriptif des fractions;

6° que l'immeuble décrit ci-dessus ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

7° MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL

Toute personne dont le titre de propriété dans une fraction sera publié subséquemment à la publication des présentes consent d'avance, tant pour elle-même que pour ses successeurs en titre, aux effets de tout acte de modification par adjonction et à leur pleine opposabilité à leur endroit.

Ainsi, Sylvain BERNIER et Manon LORTIE, sont individuellement, de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandatés, avec pleins pouvoirs de substitution, pour et au nom de tous les copropriétaires, en vertu d'une résolution unanime des copropriétaires conforme à l'article 354 du *Code civil du Québec*, pour représenter et exercer le vote de tous les copropriétaires, agir comme administrateur, représenter le syndicat devant comparaître tout acte de modification à la déclaration de copropriété, à l'acceptation des plans cadastraux, à toute correction requise aux plans cadastraux, à la création ou à l'amendement de tout acte de servitude ou acte constitutif de droits réels requis par la nature et l'évolution du projet, notamment l'adjonction de l'immeuble voisin, et y procéder de manière à leur donner plein effet, conformément aux dispositions du présent acte, tel que le développement du présent projet de copropriété le requiert et que la destination l'autorise..

De plus, les dispositions de l'article précédent autoriseront, de telle manière, la création, au besoin, de toute servitude ou autre convention avec la Ville de Beloeil, relativement à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions actuelles et futures ou autres fins et objets, ainsi que toute servitude ou autre droit réel avec Bell Canada, Hydro-Québec et autre autorité publique ainsi qu'avec les immeubles et bâtiments voisins susceptibles, ou non, d'être intégrés aux immeubles faisant l'objet des présentes afin de constituer un aménagement d'ensemble relativement aux accès, à l'évacuation ainsi qu'au partage d'espace et de services.

Le présent mandat irrévocable est stipulé pour valoir pour une durée de CINQ (5) années après la publication de la présente déclaration de copropriété.

SERVITUDES

8° Sur l'immeuble faisant l'objet des présentes sont ou seront érigés des constructions et des aménagements sur les parties privatives et sur la partie commune.

Ainsi, il apparaît nécessaire de constituer toutes les servitudes requises de manière à ce que toutes les constructions et tous les aménagements existants, de même que ceux à venir soient, par l'effet des présentes, parfaitement régularisés, dans leur état et situation après le parachèvement de leur construction.

De plus, il est dans l'intention du **DÉCLARANT** de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation des immeubles, parties privatives et communes, faisant l'objet des présentes.

Les servitudes contenues au présent acte sont constituées par destination du propriétaire conformément à ce qui est stipulé aux présentes.

Toutes les servitudes constituées sont réelles et perpétuelles et tous les immeubles affectés sont fonds dominants et fonds servants, sauf stipulation à l'effet contraire.

Servitude relative aux vues, surplombs et égouttements

8.1 Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte qu'aucune vue, surplombs et égouttement d'une partie privative ou commune sur une autre partie privative ou commune de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne soient considéré illégaux

Servitude d'empiétement quant aux services

8.2 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte que tout empiétement des escaliers, des ascenseurs, des éléments mécaniques, des installations de plomberie d'alimentation et d'évacuation, d'électricité, de câblage, de ventilation, de climatisation, de gicleurs et de tous les services pouvant exister et desservir l'un ou l'autre des immeubles faisant l'objet du présent acte, après la fin de la construction de toutes les parties privatives et communes, soit, par l'effet de la présente servitude, régularisé sans autre formalité.

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

Salles mécaniques, locaux, espaces et équipements communs

8.3 Par ailleurs, plus spécifiquement et sans limiter la généralité de ce qui est stipulé au présent article, il est constitué une servitude réelle et perpétuelle à l'encontre et au bénéfice de toutes les parties privatives et communes constituées par l'effet du présent acte fonds servants et dominants permettant le maintien, l'accès et le partage de tous les locaux, espaces et services communs ou à usage commun.

Cette servitude permet, l'accès, le raccordement et le maintien de toutes les salles mécaniques, électriques et entrées électriques, télécommunications, pompes gicleurs, compresseurs, panneaux incendie, génératrices, compteurs, tuyauterie, drainage, alimentation et évacuation des eaux usées, locaux et installations communes et autres espaces et équipements communs, destinés à raccorder et desservir tout ou certains des immeubles désignés aux présentes.

L'accès à ces espaces mécaniques est toutefois limité à l'administrateur, au gérant, au préposé ou représentant et aux ouvriers mandatés par le syndicat de la copropriété constitué au présent acte.

Climatiseurs

8.4 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle pour et à l'encontre de toutes les parties privatives et communes considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants permettant l'installation d'appareils de climatisation au sous-sol pour les unités des premier, second et troisième étages et sur le toit du bâtiment pour les unités des quatrième, cinquième et sixième étages du bâtiment faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété.

Ainsi, tout équipement de climatisation et tout câblage nécessaire desservant une partie privative pourra être installé au sous-sol pour les unités des premier, second et troisième étages et sur le toit du bâtiment pour les unités des quatrième, cinquième et sixième étages et circuler ou traverser quelque partie commune sans que tel empiètement ne puisse être considéré comme illégal.

Ces installations ne devront toutefois pas nuire à l'exercice des droits des copropriétaires dans les parties communes à usage restreint ou terrasses en toitures.

Servitude d'accès, de passage et d'utilisation

8.5 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, permettant aux copropriétaires, aux administrateurs et à leurs représentants et préposés, l'accès aux parties privatives et communes pour les fins de l'exercice des droits individuels des copropriétaires et des servitudes constituées au présent **PRÉAMBULE** et au présent acte.

Ce droit d'accès est toutefois limité au devoir d'avis préalable suffisant, sauf en cas d'urgence et de nécessité, s'il doit être exercé à l'encontre d'une partie privative.

Plus spécifiquement, il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle de passage, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, permettant aux copropriétaires de l'une ou l'autre des fractions d'utiliser les espaces de circulation piétonne ou automobile pour circuler du domaine public jusqu'à leurs parties privatives et les parties communes y permettant l'accès.

Servitude d'empiètement et de surplombs

8.6 Il est, par les présentes, constituée toute servitude d'empiètement et de surplombs qui pourrait être rendue nécessaire dans l'éventualité où une partie privative devait empiéter ou surplomber sur une partie commune ou sur une autre partie privative, ou si une partie commune devait, à la date des présentes ou après les constructions, empiéter ou surplomber sur une partie privative. Toutes les parties privatives et communes décrites aux présentes sont à la fois fonds servant et fonds dominant.

La présente servitude d'empiètement et de surplombs est créée afin de corriger, le cas échéant, tout empiètement, tous surplombs et toutes dérogations aux plans cadastraux, qui pourraient exister dans l'immeuble et le bâtiment après le parachèvement de la construction originale.

Servitude de construction

8.7 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et temporaire de construction à l'encontre de toutes les parties privatives et communes constituées au présent acte (fonds servant), au bénéfice de toutes telles parties privatives, et dont la construction et l'aménagement intérieur ne sont pas terminés, (fonds dominant), de telle manière à imposer aux propriétaires du fonds servant de tolérer les inconvénients de la construction sur les fonds dominants, pendant les travaux de construction du bâtiment et aménagements projetés sur ces immeubles et permettre un accès suffisant pour toute fin relative à la construction et à l'exercice des présentes servitudes, jusqu'à la fin des travaux relatifs à l'érection du bâtiment ainsi qu'à leur finition.

Cette servitude devra être exercée de manière raisonnable et les propriétaires des fonds servants ne pourront s'opposer à son exercice, quand bien même les inconvénients normaux du voisinage en seraient temporairement augmentés.

Mitoyenneté

8.8 Conformément au *Code civil du Québec*, le cas échéant, les murs séparant des parties privatives contiguës sont mitoyens et sujets à l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*.

Servitude personnelle en faveur du DÉCLARANT

8.9 Il est, par les présentes, établi une servitude personnelle en faveur du **DÉCLARANT**, visant à assurer que celui-ci aura le droit de conserver le plein usage des parties communes à usage restreint constituées dans la présente déclaration de copropriété jusqu'à ce que tous les droits d'usage exercés ou acquis par lui aient fait l'objet de cessions et attributions en faveur de l'un ou l'autre des copropriétaires, conformément à ce qui est stipulé aux présentes.

Limitations aux droits du DÉCLARANT

8.10 Les servitudes constituées par le présent acte n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon les autres droits de propriété du **DÉCLARANT** et de ses ayants droit, tant en ce qui concerne la construction du bâtiment projeté, qu'en toute autre matière.

Rien de ce qui est prévu aux présentes n'aura pour effet d'imposer au **DÉCLARANT**, ou à ses ayants droit, agissant en qualité de promoteur, de l'une ou l'autre des constructions réalisées sur les parties privatives et communes constituées aux présentes, des obligations supplémentaires et particulières quant à l'architecture et l'aménagement des constructions et bâtiment réalisés sur l'immeuble, non plus que d'imposer un délai d'exécution pour la réalisation de ces travaux. Le **DÉCLARANT** étant, à ces égards, libre d'agir conformément à ses intentions.

Administration et charges afférentes à l'exercice des servitudes

8.11 Sauf exceptions stipulées aux présentes, chaque immeuble désigné au présent acte étant considéré comme fonds dominant et fonds servant, par lui-même ou par son inclusion dans la composition d'une fraction de copropriété, chaque propriétaire ou copropriétaire est en conséquence titulaire de droits individuels afférents à l'exercice des servitudes ainsi constituées.

Toutefois, il est, par les présentes, établi qu'il incombera au syndicat de réunir les copropriétaires utilisateurs des servitudes constituées aux présentes en assemblée de copropriétaires pour débattre des questions afférentes à son exercice.

Ainsi, il est établi que les décisions ayant pour effet d'engendrer une modification à l'un quelconque des aspects des servitudes devront être prises à l'unanimité des propriétaires affectés.

Dans le respect des règles prévalant en droit de la copropriété, les articles 1097 et 1102 du *Code civil du Québec* recevront leur application, de telle sorte que les modifications au présent acte requerront la double majorité du vote des copropriétaires, mais aucune modification aux droits des copropriétaires considérés individuellement ne pourra être réalisée à moins d'obtenir le consentement de chacun d'eux.

Des descriptions techniques et de limitations et définitions d'assiette des servitudes pourront être faites par le conseil d'administration de la présente copropriété et publiées sur les parties communes de la présente copropriété pour valoir quant à toutes les parties communes et privatives.

Si la majorité des propriétaires des lots affectés l'exprime formellement, l'administration courante des droits relatifs à l'exercice des présentes servitudes pourra être confiée à un gérant, agissant à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. Sa nomination et sa rémunération seront déterminées par la majorité des propriétaires.

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

Chaque copropriétaire sera responsable de l'entretien, de la réparation et du remplacement de la partie du système et tout élément d'équipement desservant uniquement sa partie privative, peu importe sa localisation dans l'une ou l'autre des parties privatives ou communes.

Les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie de systèmes ou équipements communs (soit tout équipement ou toute partie du système desservant plus d'une partie privative), seront supportés par chacun des copropriétaires qui en ont l'usage, en proportion, entre eux, de leurs valeurs relatives.

Il est, par les présentes, établi que les frais afférents à l'aménagement ainsi que la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement des installations et aménagements à usage commun seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata des valeurs relatives, sauf stipulation contraire.

Modalités

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

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

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

Dans l'hypothèse où l'un des copropriétaires subirait un préjudice temporaire en raison de l'atteinte à la jouissance ou un préjudice permanent en raison d'une diminution de la jouissance résultant de l'exercice de la présente servitude, il aura droit à une juste indemnité à la charge du ou des copropriétaires responsables des travaux dans le cas seulement où le préjudice serait sérieux. Tout différend résultant de la détermination de la gravité du préjudice, de la détermination de l'identité de son responsable ainsi que de l'appréciation de l'importance des dommages compensatoires sera expressément conféré à la médiation et à l'arbitrage, tel que stipulé aux présentes.

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

Les servitudes de passage ci-dessus ne pourront être rachetées avant trente (30) ans des présentes, le cas échéant.

Il est expressément établi qu'aucun copropriétaire ou utilisateur ne pourra exercer la faculté d'abandon lui résultant, le cas échéant, de la loi.

Interprétation

8.13 Les servitudes constituées par l'effet des présentes ont pour objet et pour cause la mise en commun de certains espaces et services, au bénéfice de tout ou partie des immeubles affectés par les présentes. Le **DÉCLARANT** soumet que ces servitudes doivent être interprétées de telle manière à assurer et garantir telles utilités communes et établit que les propriétaires des immeubles affectés par les présentes devront souscrire à tout acte susceptible d'être requis afin de donner plein effet aux dispositions des présentes et à la destination des servitudes y contenues.

2. DÉFINITIONS

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

Balcon :	Plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative;
Conseil d'administration :	Jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'expression « conseil d'administration » désigne Sylvain BERNIER.
Copropriétaire, chaque copropriétaire, chacun des copropriétaires :	Personne ou groupe de personnes qui détiennent collectivement le droit de propriété d'une fraction. L'utilisation des expressions « chaque copropriétaire » ou « chacun des copropriétaires » dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant collectivement la propriété d'une fraction;
Famille du copropriétaire :	Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil;
Fraction :	Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que ci-après stipulé et, à titre accessoire, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint;
Immeuble :	Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et la construction;
Patio :	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.
Syndicat :	La personne morale constituée dès la publication de la présente déclaration de copropriété.

PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'immeuble est composé de cent soixante (160) parties privatives d'habitation. Il comprend cent quatre-vingt-sept (187) cases de rangement situées au sous-sol de l'immeuble et cent quatre-vingt-sept (187) espaces de stationnement intérieurs dont soixante-sept (67) en tandem 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 par le DÉCLARANT.

2.1 PARTIES PRIVATIVES

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

1° les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que les balcons, les patios et autres biens tels que ci-après stipulé;

2° le droit conféré aux copropriétaires de certaines parties privatives données, à la jouissance exclusive d'espaces de stationnement et de rangement intérieurs attribués conformément à l'article 13 ci-après;

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

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

1° HORIZONTALEMENT

La limite inférieure de chaque partie privative est constituée par la surface supérieure de la dalle de béton.

La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par la surface cachée du placoplâtre, les colombages étant parties communes, le placoplâtre étant partie privative.

2° VERTICALEMENT

Les bornes verticales sont constituées par la surface cachée du placoplâtre, les colombages étant parties communes, le placoplâtre étant partie privative.

Aux fenêtres et aux portes, les bornes sont constituées par la surface intérieure des fenêtres et des portes.

Les murs communs de séparation des parties privatives et les colombages y attachés sont parties communes et il en est de même des murs de structures situés à l'intérieur des parties privatives.

Advenant que le revêtement d'un mur est installé sans pose de colombage, les bornes verticales sont alors constituées par la surface intérieure du mur de béton ou de bloc de béton ou de pierre, le revêtement étant une partie privative.

Les bornes des parties privatives mentionnées ci-dessus correspondent aux mesures qui apparaissent au plan cadastral mentionné à la clause 1.

2.2 PARTIES COMMUNES

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

1° 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;

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 communautaires, etc.;

3° les stationnements extérieurs, les balcons et les patios, etc.;

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.

ARTICLE 10. Sont accessoires aux parties communes :

1° le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;

2° Le droit de construire et d'aménager des équipements ou bâtiments nouveaux sur toute partie commune établie comme telle par l'effet des présentes;

3° le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;

4° le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;

5° les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

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

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

2.3.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION

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

1° les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;

2° les portes d'entrée de chacune des parties privatives;

3° les balcons et patios attenants à chacune des parties privatives;

4° les espaces de stationnement et espaces de rangement intérieurs lesquels sont montrés sur un plan déposé au Registre du Syndicat.

5° tout conduit et toute canalisation situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative.

2.3.2 ATTRIBUTION

ARTICLE 13. Les espaces de stationnement et espaces de rangement intérieurs sont attribués comme suit :

Espaces de rangement (incluant les rangements dans les niveaux garage, rangement vélo et rangement de sac de golf près de la salle de golf virtuel),

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

Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive d'une case de rangement à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué une case de rangement à un copropriétaire, procéder à un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à lui attribuer une nouvelle case de rangement; le déclarant reprend alors le droit d'usage exclusif de la case de rangement attribuée en premier lieu.

Quant aux espaces de rangement excédentaires, elles sont attribuées exclusivement par le déclarant aux acquéreurs des fractions ou au Syndicat. Ce droit de jouissance exclusive dans les cases de rangement excédentaires est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement.

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

Le droit de jouissance exclusive d'un espace de rangement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative aux termes des présentes, l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans la case de rangement attribuée au copropriétaire vendeur.

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

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

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

Espaces de stationnement

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

Chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à la jouissance exclusive d'au moins un espace de stationnement intérieur à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le déclarant lors de la première mutation de telles fractions ou à tout autre moment. Le déclarant peut, après avoir attribué un espace de stationnement à un copropriétaire, faire un échange avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à attribuer à ce copropriétaire un nouvel espace de stationnement intérieur et à reprendre le droit d'usage exclusif de l'espace de stationnement déjà attribué.

Quant aux espaces de stationnement excédentaires, ils sont attribués exclusivement par le déclarant aux acquéreurs des fractions ou au Syndicat. Ce droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement intérieurs excédentaires est par la suite cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires seulement.

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

La première attribution de chacune des parties communes à usage restreint prévue à la présente clause est faite exclusivement par le déclarant, et ce, même après l'élection d'un conseil d'administration.

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

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

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

13.5 Aucun droit d'usage et de jouissance exclusifs d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par les présentes, par un acte de modification aux présentes, par un acte d'attribution, de cession ou d'échange en faveur de ce copropriétaire faits en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications. La présente clause doit toutefois être interprétée sous réserve des droits du déclarant stipulés aux présentes, notamment des servitudes créées à son bénéfice.

2.4 PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 14. Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

1° Tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le déclarant pour décorer et exploiter l'immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété;

2° Toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec un budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;

3° Le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat;

4° 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;

5° Tout immeuble acquis par le syndicat à moins de dispositions contraires du titre d'acquisition.

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

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 15. L'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 16. Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Sous réserve de la réglementation municipale, les parties privatives peuvent toutefois, sans qu'il soit contrevenu à leur destination, être affectées accessoirement et sans cesser d'être occupées de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation pourvu que cet exercice ne donne lieu 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 occupants de l'immeuble. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après édictées au Règlement de l'immeuble.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 17. Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. Chacune des parties communes doit être utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après édictées au Règlement de l'immeuble.

3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

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

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

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

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

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

4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 19. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction. En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 20. La valeur relative de chaque fraction (*dont la description se retrouve ci-après à l'état descriptif des fractions*) est déterminée au tableau reproduit ci-après à l'article 25.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

4.2.1 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

ARTICLE 21. La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après.

4.2.2 CHARGES COMMUNES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 22. Malgré ce qui précède et lorsque le calcul est possible et significativement utile, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint, en proportion des droits d'usage exclusifs de chaque copropriétaire. Ces charges ne comprennent pas le coût de remplacement des parties communes à usage restreint et le coût des réparations majeures de ces parties communes, lesquels 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.

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

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

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 23. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du Règlement de l'immeuble.

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

ARTICLE 24. La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après.

4.5 TABLEAU

ARTICLE 25. Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes, le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit 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	0,7162%	7162
5 374 648 – unité 102	0,7162%	7162
5 374 649 – unité 103	0,4553%	4553
5 374 650 – unité 105	0,6042%	6042
5 374 651 – unité 106	0,6068%	6068
5 374 652 – unité 107	0,6155%	6155
5 374 653 – unité 108	0,6068%	6068
5 374 654 – unité 109	1,0074%	10074
5 374 655 – unité 110	0,3903%	3903
5 374 656 – unité 112	0,7162%	7162
5 374 711 – unité 111	0,7555%	7555
5 374 712 – unité 114	0,6966%	6966
5 374 713 – unité 115	0,6164%	6164
5 374 714 – unité 116	0,3763%	3763
5 374 715 – unité 117	0,6164%	6164
5 374 716 – unité 118	0,5918%	5918

5 374 717 – unité 119	0,7014%	7014
5 374 718 – unité 120	0,6155%	6155
5 374 719 – unité 121	0,6448%	6448
5 374 720 – unité 122	0,7155%	7155
5 374 721 – unité 123	0,3489%	3489
5 374 722 – unité 124	0,6155%	6155
5 374 723 – unité 125	0,9814%	9814
5 374 724 – unité 126	0,3977%	3977
5 374 725 – unité 128	0,4162%	4162
5 374 726 – unité 130	0,6599%	6599
5 374 657 – unité 201	0,6756%	6756
5 374 658 – unité 202	0,6756%	6756
5 374 659 – unité 203	0,4097%	4097
5 374 660 – unité 204	0,5328%	5328
5 374 661 – unité 205	0,5692%	5692
5 374 662 – unité 206	0,5328%	5328
5 374 663 – unité 207	0,5768%	5768
5 374 664 – unité 208	0,5328%	5328
5 374 665 – unité 209	1,0451%	10451
5 374 666 – unité 210	0,3791%	3791
5 374 667 – unité 212	0,7573%	7573
5 374 727 – unité 211	0,6756%	6756
5 374 728 – unité 213	0,5611%	5611
5 374 729 – unité 214	0,6559%	6559
5 374 730 – unité 215	0,5304%	5304
5 374 731 – unité 216	0,3865%	3865
5 374 732 – unité 217	0,5583%	5583
5 374 733 – unité 218	0,5563%	5563
5 374 734 – unité 219	0,6518%	6518
5 374 735 – unité 220	0,5674%	5674
5 374 736 – unité 221	0,5203%	5203
5 374 737 – unité 222	0,6718%	6718
5 374 738 – unité 223	0,3737%	3737
5 374 739 – unité 224	0,5655%	5655
5 374 740 – unité 225	1,0734%	10734
5 374 741 – unité 226	0,2964%	2964
5 374 742 – unité 228	0,3763%	3763
5 374 743 – unité 230	0,7337%	7337
5 374 668 – unité 301	0,6756%	6756
5 374 669 – unité 302	0,6756%	6756
5 374 670 – unité 303	0,4097%	4097
5 374 671 – unité 304	0,5328%	5328
5 374 672 – unité 305	0,5777%	5777
5 374 673 – unité 306	0,5328%	5328
5 374 674 – unité 307	0,5674%	5674

5 374 675 – unité 308	0,5328%	5328
5 374 676 – unité 309	1,0473%	10473
5 374 677 – unité 310	0,3791%	3791
5 374 678 – unité 312	0,6299%	6299
5 374 744 – unité 311	0,6756%	6756
5 374 745 – unité 313	0,5611%	5611
5 374 746 – unité 314	0,6756%	6756
5 374 747 – unité 315	0,5304%	5304
5 374 748 – unité 316	0,3658%	3658
5 374 749 – unité 317	0,5304%	5304
5 374 750 – unité 318	0,5152%	5152
5 374 751 – unité 319	0,6607%	6607
5 374 752 – unité 320	0,5325%	5325
5 374 753 – unité 321	0,5655%	5655
5 374 754 – unité 322	0,6173%	6173
5 374 755 – unité 323	0,3285%	3285
5 374 756 – unité 324	0,5118%	5118
5 374 757 – unité 325	1,1064%	11064
5 374 758 – unité 326	0,2964%	2964
5 374 759 – unité 328	0,3886%	3886
5 374 760 – unité 330	0,7545%	7545
5 374 679 – unité 401	0,6488%	6488
5 374 680 – unité 402	0,6867%	6867
5 374 681 – unité 403	0,4219%	4219
5 374 682 – unité 404	0,5510%	5510
5 374 683 – unité 405	0,5870%	5870
5 374 684 – unité 406	0,5510%	5510
5 374 685 – unité 407	0,5855%	5855
5 374 686 – unité 408	0,5510%	5510
5 374 687 – unité 409	0,9593%	9593
5 374 688 – unité 410	0,3500%	3500
5 374 689 – unité 412	0,5834%	5834
5 374 761 – unité 411	0,5627%	5627
5 374 762 – unité 413	0,5436%	5436
5 374 763 – unité 414	0,5627%	5627
5 374 764 – unité 415	0,5118%	5118
5 374 765 – unité 416	0,3658%	3658
5 374 766 – unité 417	0,5410%	5410
5 374 767 – unité 418	0,5152%	5152
5 374 768 – unité 419	0,6910%	6910
5 374 769 – unité 420	0,5118%	5118
5 374 770 – unité 421	0,5410%	5410
5 374 771 – unité 422	0,6069%	6069
5 374 772 – unité 423	0,3492%	3492
5 374 773 – unité 424	0,5203%	5203

5 374 774 – unité 425	1,1007%	11007
5 374 775 – unité 426	0,2964%	2964
5 374 776 – unité 428	1,0010%	10010
5 374 690 – unité 501	0,7189%	7189
5 374 691 – unité 502	0,7326%	7326
5 374 692 – unité 503	0,4408%	4408
5 374 693 – unité 504	0,5872%	5872
5 374 694 – unité 505	0,6083%	6083
5 374 695 – unité 506	0,5872%	5872
5 374 696 – unité 507	0,6217%	6217
5 374 697 – unité 508	0,5872%	5872
5 374 698 – unité 509	1,1012%	11012
5 374 699 – unité 510	0,4593%	4593
5 374 700 – unité 512	0,7527%	7527
5 374 777 – unité 511	0,7260%	7260
5 374 778 – unité 513	0,6155%	6155
5 374 779 – unité 514	0,6730%	6730
5 374 780 – unité 515	0,6155%	6155
5 374 781 – unité 516	0,4398%	4398
5 374 782 – unité 517	0,6155%	6155
5 374 783 – unité 518	0,6159%	6159
5 374 784 – unité 519	0,7126%	7126
5 374 785 – unité 520	0,6425%	6425
5 374 786 – unité 521	0,6246%	6246
5 374 787 – unité 522	0,7416%	7416
5 374 788 – unité 523	0,4225%	4225
5 374 789 – unité 524	0,6226%	6226
5 374 790 – unité 525	1,0477%	10477
5 374 791 – unité 526	0,3877%	3877
5 374 792 – unité 528	1,1165%	11165
5 374 701 – unité 601	1,1882%	11882
5 374 702 – unité 602	0,7555%	7555
5 374 703 – unité 604	0,6144%	6144
5 374 704 – unité 605	0,6493%	6493
5 374 705 – unité 606	0,6144%	6144
5 374 706 – unité 607	0,6942%	6942
5 374 707 – unité 608	0,6144%	6144
5 374 708 – unité 609	1,0653%	10653
5 374 709 – unité 610	0,4315%	4315
5 374 710 – unité 612	0,7614%	7614
5 374 793 – unité 611	0,7527%	7527

5 374 794 – unité 613	0,6427%	6427
5 374 795 – unité 614	0,7961%	7961
5 374 796 – unité 615	0,6427%	6427
5 374 797 – unité 616	0,4055%	4055
5 374 798 – unité 617	0,6427%	6427
5 374 799 – unité 618	0,6430%	6430
5 374 800 – unité 619	0,7450%	7450
5 374 801 – unité 620	0,6819%	6819
5 374 802 – unité 621	0,6518%	6518
5 374 803 – unité 622	0,7984%	7984
5 374 804 – unité 624	0,6831%	6831
5 374 805 – unité 625	1,0970%	10970
5 374 806 – unité 628	1,1126%	11126
Total:	100%	1 000 000

CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

ARTICLE 26. Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale s'appelle « syndicat ».

ARTICLE 27. Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant, savoir : « **Syndicat des copropriétaires Le Laurier - Beloeil** ».

ARTICLE 28. Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir : 203-470 boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire, Québec, J3H 6K3.

ARTICLE 29. Le syndicat comporte deux organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 30. Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par les personnes désignées par le conseil d'administration. L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

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

5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

ARTICLE 33. Chaque administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. Il doit dénoncer au syndicat tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Toute dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration.

ARTICLE 34. Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :

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

2° administrer l'immeuble, voir à sa conservation, à sa garde et à l'entretien des parties communes; voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard;

3° veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'immeuble, soit le carnet d'entretien, dressé par une personne compétente et à faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet qui doit être révisé périodiquement, au moins tous les cinq (5) ans afin d'assurer l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat pour faire face aux dépenses prévisibles;

4° 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;

5° conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble, établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance; décider de toute cotisation spéciale aux charges communes et en établir le montant; soumettre le budget annuel ou la cotisation spéciale aux copropriétaires en assemblée pour consultation qui doit être faite par vote consultatif de l'assemblée des copropriétaires; adopter ensuite le budget par résolution du conseil d'administration; après avoir adopté le budget annuel et toute cotisation spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les vingt et un (21) jours de l'assemblée, copie du budget annuel ou de la cotisation spéciale et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles; percevoir les contributions des copropriétaires; en poursuivre le paiement; si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;

6° 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;

7° ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat;

8° acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;

9° tenir la première assemblée des copropriétaires dans les six (6) mois de la publication de la présente déclaration de copropriété;

10° convoquer une assemblée des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires;

11° rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires pour la première fois lors de l'assemblée la première assemblée des copropriétaires et par la suite au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

12° après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;

13° s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat;

14° s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété et toute déclaration de copropriété additionnelle requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat; s'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est parti, une copie du plan cadastral, les plans et devis d'architecture, de structure et de mécanique de l'immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;

15° 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;

16° assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et, à cet effet, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;

17° acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et d'entretenir les parties communes;

18° Retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et toute déclaration de copropriété additionnelle et des règlements;

19° contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6, et nommer un fiduciaire d'assurances au besoin, notamment à la suite d'une perte importante;

20° obtenir une évaluation périodique de l'immeuble d'un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou au moins à tous les trois (3) ans;

21° remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire-bailleur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications qui sont apportées au Règlement de l'immeuble;

22° voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède aux réparations, et le copropriétaire doit rembourser au syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations portant intérêt au taux de douze pour cent (12 %) par année ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré comme une charge commune due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi;

23° aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;

24° répondre dans un délai inférieur à dix (10) jours à toute demande formulée par l'acquéreur d'une fraction ou par son notaire concernant l'état des charges communes dues par

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

25° conformément aux dispositions du présent Acte constitutif de copropriété relatives aux mutations des fractions de copropriété, transmettre dans un délai inférieur à DIX (10) jours à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat, conditionnelle ou non, toute information du syndicat relative à l'immeuble, aux registres du syndicat, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de la fraction de ce copropriétaire;

26° faire les déclarations annuelles et ponctuelles auprès de l'Inspecteur général des institutions financières requises par la loi;

23° obtenir au besoin une mise à jour du certificat de localisation de l'immeuble; et

24° procéder aux entretiens suivants, à la demande du Ministère du développement durable, de l'environnement, de la Faune et des Parcs, savoir:

- faire transporter les neiges hors du site, aucune neiges ne devant y être entreposées;
- procéder au nettoyage des puisards périodiquement; et
- entretenir et vérifier le Stromceptor selon les recommandations du fabricant.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

1° En cas d'urgence, ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble, d'une de ses composantes, d'une de ses parties privatives ou communes;

2° Emprunter auprès d'une institution financière les sommes nécessaires afin d'assurer la conservation de l'immeuble et la réalisation des objets du syndicat et donner toute garantie sur les biens du syndicat, sous réserve des dispositions impératives de la loi;

3° Décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de tout droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;

4° Consentir une hypothèque mobilière sur les créances du syndicat résultant des charges communes aux conditions suivantes :

- après consultation de l'assemblée concernant les travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet, sous réserve de l'alinéa ci-après;
- avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires exprimée selon la majorité prévue par la loi, à la date de l'assemblée, pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes;

5° Approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie de ces derniers, conformément au budget dûment adopté. Ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux (2) ans;

6° Confier à un gérant, qui peut être un copropriétaire, contre rémunération ou à des conditions qu'il peut déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance;

7° Décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs;

8° Demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et

irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé;

9° Après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi;

10° Intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi;

11° Consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires;

12° Donner aux copropriétaires des directives lorsque cela est prévu par la présente déclaration de copropriété ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété;

13° Puiser à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes;

14° Adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, autres que des règles de jouissance des parties communes et privatives et des modifications au Règlement de l'immeuble, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption.

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

ARTICLE 37. Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

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

1° tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur à la suite d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes;

2° tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

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

5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.2.1 DÉCISIONS COURANTES

ARTICLE 40. L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix :

1° élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;

2° se prononce sur le budget annuel ou la cotisation proposé par le conseil d'administration au moyen d'un vote consultatif;

3° a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'immeuble;

4° ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration;

5° destitue et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;

6° corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

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

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

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

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

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

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

5.3 LES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 42. Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la présente déclaration de copropriété et à toutes les modifications qui pourront lui être apportées. En cas de refus de l'un d'eux de se conformer à la déclaration de copropriété, le syndicat ou un autre copropriétaire

peut demander au tribunal de l'enjoindre à s'y conformer, au moyen notamment d'une injonction sans avoir à prouver un préjudice sérieux et irréparable. Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir et qu'il en résulte, pour le syndicat ou l'un des copropriétaires, un préjudice sérieux et irréparable, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction de copropriété conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* relatives à la vente du bien d'autrui.

CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 43. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.

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

ARTICLE 45. L'assureur ne pourra invoquer contre l'assuré la déchéance de l'une ou l'autre police d'assurance prévue aux présentes, s'il n'a pas été informé d'un sinistre, sauf s'il en a subi un préjudice et si une disposition précise de la police le prévoit.

6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

ARTICLE 46. Les administrateurs doivent, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

Conformément aux dispositions ci-dessus, le conseil d'administration doit obtenir périodiquement une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé aux trois (3) ans afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur à neuf de l'immeuble. La valeur à neuf doit inclure notamment les taxes, les frais afférents à la démolition de l'immeuble et les honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

Les administrateurs doivent également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris de machines, s'il y a lieu, et pour une limite appropriée, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.

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

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

ARTICLE 49. Les administrateurs doivent contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, à titre d'assuré désigné, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000.00 \$), en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

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

ARTICLE 51. Telles assurances doivent prévoir un droit de recours d'un assuré à l'encontre d'un autre assuré, comme si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Cependant, cette disposition n'aura pas pour effet, en cas de pluralité d'assurés, d'augmenter le montant d'assurance prévu dans la police.

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

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

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 53. Les administrateurs peuvent contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Ils sont tenus de le faire sur demande des copropriétaires réunis en assemblée. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 54. Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations apportées par lui ou en sa faveur et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.

ARTICLE 55. Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers pour un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000.00 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

ARTICLE 56. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

6.4 FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

ARTICLE 57. Le conseil d'administration du syndicat peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante, avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilitée par la loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, prévoit les clauses ci-après énoncées :

1° La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;

2° La détention de ces montants en fiducie et en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;

3° La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues;

4° La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue les concernant;

5° La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;

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

ARTICLE 58. Les administrateurs peuvent, au nom du syndicat et à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

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

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

ARTICLE 60. Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, cette stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier renonce à l'application de toute disposition statutaire ou conventionnelle lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou de la reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

ARTICLE 61. Pour tout dommage causé aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat, de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

ARTICLE 62. Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

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

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

ARTICLE 63. Les dispositions de la présente section s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage.

7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 64. La déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au Règlement de l'immeuble, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

La personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction de la copropriété, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir toute information du syndicat relativement à l'immeuble, aux registres de la copropriété, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de sa fraction. Ainsi, les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées. De plus, toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété a le droit de recevoir un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer un montant de DEUX CENT CINQUANTE ...dollars (250.00 \$), ou tout autre montant fixé de temps à autre par

le conseil d'administration, au copropriétaire vendeur afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication des renseignements mentionnés ci-dessus ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 65. En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance et dans tout autre fonds. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

ARTICLE 66. Sous réserve des dispositions de l'article 1069 *Code civil du Québec*, tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec l'ancien copropriétaire des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents. Il peut, tel que prévu ci-dessus, demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état ajusté des charges communes dues selon le dernier budget annuel du syndicat, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les dix (10) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux arrérages de charges en vertu des présentes.

ARTICLE 67. Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations en pleine propriété ou non, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux y compris celles qui résultent de l'exercice par un créancier de son droit de prise en paiement d'une fraction.

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

ARTICLE 68. Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une hypothèque, d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié par écrit, sans délai, au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire instrumentant.

ARTICLE 69. Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la partie privative de la fraction concernée.

7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

ARTICLE 70. Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui ne constituent pas des locations.

ARTICLE 71. Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction sous réserves des dispositions du Règlement de l'immeuble et des lois et règlements applicables à l'immeuble. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire, son adresse, la durée du bail et le nom de l'occupant. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

ARTICLE 72. Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article précédent, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

ARTICLE 73. Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà de la période maximale indiquée à la note d'information.

ARTICLE 74. Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 75. En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.

7.3 AUTRES CONDITIONS

ARTICLE 76. Les copropriétaires de parties privatives contiguës ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives. Une telle modification ne peut affecter la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers hypothécaires et des copropriétaires concernés.

ARTICLE 77. Toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite.

ARTICLE 78. Sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec* et des dispositions du Règlement de l'immeuble, toute modification, même partielle, apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Le conseil d'administration doit approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation. Aucune modification ne peut être apportée par un copropriétaire au mur mitoyen séparant deux parties privatives, ce mur étant, malgré sa mitoyenneté, soumis à l'administration du conseil d'administration pour assurer la qualité de la construction et de l'insonorisation. Toutefois, lors de l'application de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, le conseil d'administration peut autoriser le déplacement d'un tel mur à la condition que le nouveau mur soit construit de la même façon que l'ancien. Le ou les copropriétaires de deux parties privatives contiguës qui désirent communiquer d'une partie privative à l'autre peuvent pratiquer une ouverture permettant d'y circuler, à la condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du conseil d'administration. La présente clause exigeant cette autorisation ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.

ARTICLE 79. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou les autres parties privatives, notamment à l'égard de la qualité de la construction et de l'insonorisation de l'immeuble.

ARTICLE 80. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, et même à l'égard d'un mur mitoyen qui sépare sa partie privative d'une autre partie privative, le cas échéant, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Toutefois, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution de tels travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

ARTICLE 81. Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.

CHAPITRE 8 : FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

8.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT

ARTICLE 82. En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

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

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

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

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

8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 83. L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée à la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 84. Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires au cours de laquelle il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

ARTICLE 85. Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

ARTICLE 86. Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq (5) ans, de tous les biens du syndicat, de l'immeuble ainsi que de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble. Il agit à titre d'administrateur des biens d'autrui chargé de la pleine administration.

Le liquidateur peut exiger des administrateurs tout document et toute explication concernant le syndicat, l'immeuble et les droits et obligations dont il est saisi.

ARTICLE 87. Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits dans l'immeuble, après avoir vu au paiement de leurs charges respectives.

ARTICLE 88. La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

ARTICLE 89. Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres du syndicat pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

ARTICLE 90. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de la présente déclaration de copropriété, ou de toute modification à celles-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.

Aux fins de la présente déclaration, partout où le singulier est employé, il comprend le pluriel ou vice-versa selon le cas; le masculin comprend le féminin ou vice-versa selon le cas; de plus, le mot « propriétaire » signifie copropriétaire ou vice-versa selon le cas.

9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 91. En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, de la loi ou de la présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété jouit des droits suivants, savoir :

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

2° le syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressé à ce copropriétaire relativement à sa fraction, et notamment toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

9.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 92. Aux présentes interviennent :

Caisse Desjardins de Beloeil-Mont-Saint-Hilaire, coopérative régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, ayant son siège social à 830, rue Laurier, Beloeil, Québec, J3G 4K4, Canada, ici représentée par Richard Malo, directeur de comptes commerciaux, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration dûment adoptée le vingt-huit mars deux mille treize (28 mars 2013) dont copie certifiée conforme de ladite résolution demeurant annexée à l'original des présentes, après avoir été reconnue véritable et signé par le représentant en présence du notaire soussigné.

Et

GROUPE BEAUREGARD INC., société par actions légalement constituée suivant la Loi sur les sociétés par actions du Québec résultant de la fusion 9144-3291 Québec inc. et Groupe Beaugard inc. tel qu'il appert d'un certificat de fusion émis en date du premier octobre deux mille sept (1 octobre 2007) (matricule numéro 1164737398), la compagnie Groupe Beaugard inc. fusionnée ayant été connue sous le nom de Belcor inc. dont le nom a été changée tel qu'il appert d'un certificat de modification daté du douze février deux mille trois (12 février 2003); ayant son siège social au 203-470 Boulevard Sir-Wilfrid-Laurier en la ville de Mont-Saint-Hilaire, province de Québec, J3H 6K3; agissant et ici représentée par Sylvain BERNIER, secrétaire, dûment autorisé(e)(s) aux fins des présentes aux termes d'une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue le trente septembre deux mille treize (30 septembre 2013) dont copie certifiée conforme demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant avec et en présence du notaire soussigné.

Ci-après collectivement appelées « L'INTERVENANTE »;

LAQUELLE déclare être créancière contre l'immeuble affecté par les présentes en vertu des actes suivants, savoir :

Caisse Desjardins de Beloeil – Mont-Saint-Hilaire aux termes des actes suivants, savoir:

- un acte de garantie hypothécaire reçu devant le notaire soussignée le dix août deux mille douze (10 août 2012) et dont copie est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Verchères sous le numéro 19 328 932;
- objet d'un acte de correction reçu devant le notaire soussignée le trente et un janvier deux mille treize (31 janvier 2013) dont copie est publiée au susdit bureau de la publicité des droits sous le numéro 19 720 840;

GROUPE BEAUREGARD INC. aux termes d'un acte d'hypothèque universelle reçu devant Me Michael D'SOUZA, notaire, le quatre avril deux mille douze (4 avril 2012) et dont copie est publiée au susdit bureau de la publicité des droits sous le numéro 18 951 586.

L'intervenante reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre l'immeuble et suivant les dispositions de l'article 1051 du *Code civil du Québec*, le déclarant et l'intervenante déclarent que l'hypothèque de l'intervenante ainsi que toutes les sûretés additionnelles affectent chacune des fractions pour la totalité de chacune des garanties.

9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

ARTICLE 93. Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du Chapitre 3 du présent Acte constitutif de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, avec les inconvénients normaux que cela peut entraîner à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE 94. Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et sous-traitants. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre heures (24) à l'avance.

9.5 CONTRATS DE SERVICES PUBLICS

ARTICLE 95. Sous réserve de l'article 1107 C.c.Q., le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblo-distribution ou autres services dont les tarifs sont réglementés par un organisme public à condition que ces contrats n'excèdent pas une durée de dix (10) ans à compter de leur signature par le déclarant. Le syndicat devra, en conséquence, prendre auprès des compagnies ayant ainsi contracté un engagement à l'effet de respecter les obligations assumées par le déclarant à l'entière exonération de celui-ci.

9.6 MÉDIATION ET ARBITRAGE

ARTICLE 96. Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

ARTICLE 97. Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie

d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-dessous.

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

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

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

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

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

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

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

9.7 REGISTRES DU SYNDICAT

ARTICLE 98. Les registres du syndicat doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Dans tous les cas, l'article 37 du *Code civil du Québec* doit être respecté: « Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. »

ARTICLE 99. Les registres de la copropriété et du syndicat comportent notamment :

1° La liste des copropriétaires qui comporte les noms et adresses des copropriétaires, des locataires et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis;

2° Le registre des attributions des espaces de rangement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de rangement conformément à l'article 13 des présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de rangement;

3° Le registre des attributions des espaces de stationnement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de stationnement conformément à l'article 13 des présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de stationnement;

4° Le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires; des suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant;

5° Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

6° Les modifications qui peuvent être adoptées au Règlement de l'immeuble, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible;

7° Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

8° Les états financiers du syndicat; et

9° Les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises.

ARTICLE 100. Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du syndicat et de la copropriété. Notamment, le conseil d'administration peut, s'il le juge utile ou pertinent :

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

ARTICLE 101. Les plans et devis de l'immeuble démontrant notamment la finition standard des parties privatives, excluant les améliorations apportées par les copropriétaires, une copie authentique du plan cadastral, une copie authentique de la déclaration de copropriété et toutes les modifications qui y sont apportées, que ce soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble et à l'État descriptif des fractions ainsi que le certificat de localisation de l'immeuble doivent être conservés avec les registres de la copropriété. Il en va de même des copies de contrats conclus par le syndicat. Peuvent également être déposés aux registres des informations permettant d'identifier quelles sont les améliorations apportées par un copropriétaire dans une partie privative et ce relativement à la responsabilité des assureurs du syndicat et des copropriétaires. Le déclarant ne peut toutefois pas être tenu de déposer aux registres les plans des parties privatives avec mention spécifique, pour chacune d'elles, de telles améliorations.

ARTICLE 102. Conformément à la loi, les copropriétaires ont le droit de consulter les registres de la copropriété. La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus.

ARTICLE 103. La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :

- a) Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant;
- b) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;
- c) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;
- d) Les frais de consultations sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes;

- e) Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire;
- f) Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.

9.8 CLAUSES PÉNALES

ARTICLE 104. Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente déclaration de copropriété relatives à l'usage des parties communes, parties communes à usage restreint ou des parties privatives est passible des pénalités suivantes envers le syndicat :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 105. Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le syndicat à la suite du défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :

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

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

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE 106. Le présent règlement est stipulé sous réserve de toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble qui a préséance sur les conditions de jouissance énoncées aux présentes

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES, PARTIES COMMUNES ET PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 107. 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.

3° **DROIT D'ACCÈS -** Les administrateurs, le gérant, tout assureur de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, et leurs gents 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.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 108. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent Règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 109. 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 10 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.

Condition de location

Tel que stipulé aux présentes au paragraphe 7.2., 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.

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'incluse pas le 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 espaces 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.

Intérieur de la partie privative

Chacun des copropriétaire 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;

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.

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.

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.

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 aux syndicats ou au copropriétaire 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 prévue 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 de 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 conforme. Nonobstant le respect des susdites procédures, tout dommage causé par le changement de matériau au Syndicat ou à tout copropriétaire sera compenser 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, toutes telles installations 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.

- 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 contenants 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.

Horaires des travaux

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

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 excède le montant du dépôt, le copropriétaire doit rembourser la différence.

6° 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.

7° 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.

8° 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 li 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.

9° 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 privative ayant une charge de plus de cent livres par pied carré et ce avant de procéder à telle installation.

10° 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.

11° 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 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 des zéros 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.

12° 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.

1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 109. 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 :

PARTIES COMMUNES:

1° 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;

2° 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;

PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT:

3° 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.

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.

A 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, 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 poaces désignées à cet effet;

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

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.

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

PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT ESPACE DE RANGEMENT CONTIGÜ 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.

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, le dit 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.

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.

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.

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;

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.

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 propriétaires 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 premier décembre au quinze janvier de chaque année.

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 sera possible d'installer sur les balcons de la céramique ou un scellant aux couleurs préalablement approuvées par le Syndicat. Il est interdit notamment de poser un tapis collé sur le sol d'un balcon ou d'une terrasse. L'utilisation des carpettes est permise.

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.

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.

2° PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

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.

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'entrées 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'entrées 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.

Secteur des casiers postaux- Le secteur des casiers postaux est adjacent à chacun des halles d'entrée principal.

Le conseil d'administration détermine les journaux, circulaires, publicités et communiqués qui peuvent être laissés, pour un temps limités, 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.

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.

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 utilisés les corridors qui mènent vers leur unité. Les résidents et leurs invités ne peuvent circuler dans les autres corridors sans raison valable.

Ascenseurs - Chacun doit:

- a) garder propres les ascenseurs;
- b) y être toujours vêtu et chaussé convenablement;
- c) lors d'aménagement ou de déménagement, livraison ou transport d'objets de toutes sortes, s'occuper d'accrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur;
- d) s'occuper de décrocher les couvertures matelassées de sur les murs de l'ascenseur et d'enlever le tapis du sol et les remettre au Syndicat;
- e) 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.

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.

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.

ESPACES DÉSIGNÉS POUR LE LAVAGE DES VÉHICULES

Les espaces désignés sont situés aux sous-sols. 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;
- d) éteindre les lumières et les robinets après utilisation.

SALON URBAIN

Le salon urbain situé au septième étage, est constitué d'une salle de billard et son salon sur la mezzanine, zone bibliothèque, salle de séjour, hall d'entrée et une terrasse. Le salon urbain est constitué aussi d'une terrasse au toit formée de quatre zones: zone de spa et son lieu de détente avec chaises longues, zone cuisine d'été salle à manger, espace préparation nourritures et bar, zone détente avec fauteuils et foyer au gaz naturel. Le mobilier et les équipements du salon urbain appartiennent au syndicat. Il est dans l'intérêt de tous d'en prendre soin. La capacité totale de la terrasse au toit est de cinquante (50) personnes.

Le salon urbain est destiné à l'usage des occupants de l'immeuble seulement. Tel que stipulé aux présentes, le copropriétaire qui loue sa partie privative est réputé avoir renoncé, au profit du locataire, à son droit d'utiliser le salon urbain.

Les résidents de l'immeuble peuvent être accompagnés d'un maximum de quatre 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 résidents doivent toujours accompagner leurs invités.

Les enfants de moins de 16 ans doivent être accompagnés d'une personne adulte résidente.

Le salon urbain sera disponible de 8 heures à 23 heures.

La terrasse est ouverte du début mai à la mi-octobre.

Chacun doit:

- a) garder le salon urbain propre;
- b) utiliser les poubelles pour y jeter des déchets;
- c) être habillé de façon appropriée: ne pas y circuler pieds nus ni torse nu ou en maillot de bain (excepté la zone de spa et piscine), ne pas y circuler avec des bottes ou des couvre-chaussures;
- d) maintenir le volume des télévisions à un niveau raisonnable;
- e) surveiller les enfants qu'il accompagne, ceux-ci ne devant pas courir ni crier dans le salon urbain par égard pour les autres usagers;
- f) ne pas faire de bruit excessif;

- g) s'assurer que les portes sont fermées à clé;
- h) ne pas abîmer le mobilier. Tout copropriétaire fautif devra acquitter les frais de remplacement;
- i) en quittant, fermer les lumières, la télévision et le foyer.

Il est interdit:

- a) de laisser entrer des animaux dans le salon urbain;
- b) d'y apporter ou consommer de la nourriture sauf de l'eau dans une bouteille en plastique à l'exception de la zone cuisine d'été. Pour la zone cuisine d'été, la nourriture doit y être transportée dans des contenants hermétiques. Toutes boissons dans des contenants de plastiques;
- c) d'utiliser un poste de radio ou tous autres appareils sonores sans casque d'écoute;
- d) de toucher aux plantes ou de les arroser sans y être autorisé.

Salon de billard et son salon - L'utilisation du salon de billards et de son salon est possible tous les jours de 8 heures à 23 heures.

Chacun doit:

- a) jouer de façon à ne pas abîmer le tapis et les queues de billard et à ne pas endommager les murs et la porte de la salle de billard ainsi que les surfaces vitrées;
- b) porter une tenue vestimentaire appropriée (pas de maillot de bain);
- c) ne pas dépasser 30 minutes de jeu si d'autres joueurs attendent;
- d) remettre les équipements en place après le jeu.
- e) jouer des parties en équipe lorsque huit personnes ou plus attendent leur tour;
- f) rester sur place pour attendre son tour.

Zone bibliothèque - La zone bibliothèque est un endroit destiné et propice à la lecture. La zone bibliothèque doit être tranquille en tout temps. Chaque résident peut y apporter ses livres pour les laisser à la disposition de l'ensemble des résidents. La bibliothèque est ouverte de 8 heures à 23 heures.

Salle de séjour (foyer et télévision) - La salle de séjour est ouverte de 8 heures à 23 heures. Chaque utilisateur doit utiliser cette salle dans le respect des effets mobiliers. En quittant, l'utilisateur doit fermer la télévision et le foyer.

Hall d'entrée - Le hall d'entrée est à la disposition des invités des copropriétaires ayant réservé la salle de réception.

Niveau terrasse/toit - La terrasse sera disponible de 8 heures à 23 heures. La capacité maximale de la terrasse est de cinquante (50) personnes.

Zone bassin de spa et son lieu de détente avec chaises longues - Avec les adaptations nécessaires, toute la réglementation concernant la piscine extérieure s'applique à la zone bassin de nage. Aucune nuisance ne doit être faite aux utilisateurs.

Zone cuisine d'été, salle à manger et bar - Un espace pour une cuisine d'été est aménagé sur le toit pour l'agrément des résidents.

Règles d'utilisation

Les résidents de l'immeuble peuvent être accompagnés par quatre invités par partie privative et doivent toujours être avec eux sur l'emplacement de l'aire de barbecue. Les enfants de moins de 16 ans doivent y être accompagnés d'un adulte résident.

Les utilisateurs de la cuisine d'été doivent:

- a) éviter toute fumée excessive, les flambées, les cuissons excessives ou toutes autres cuisson non sécuritaire;
- b) ne cuisiner qu'aux heures normales de repas, sans jamais dépasser 21 h 30;
- c) éviter les bruits excessifs dans le maniement des grilles de cuisson ou gaz naturel;
- d) l'utilisation se fait sur la base « premier arrivé, premier servi »;
- e) les utilisateurs doivent agir avec courtoisie afin de permettre à tous de profiter agréablement des installations communes;
- f) chaque utilisateur doit apporter ses ustensiles de cuisson;
- g) chaque utilisateur doit nettoyer l'espace après son utilisation par courtoisie pour le prochain utilisateur;
- h) la cuisine est ouverte du début mai à la mi-octobre;

- i) Les utilisateurs doivent laisser les réfrigérateurs et les éviers libres et propres après chaque utilisation;
- j) s'assurer que les boutons de contrôles des grilles soient fermés après chaque utilisation et remettre le mobilier à sa place.

Il est interdit: de se servir de bois, de charbon de bois ou de briquettes;

Modalités de réservation et d'utilisation

Dans les cas où un copropriétaire désirerait réserver l'espace de barbecue pour une petite réception privée, il peut en faire la demande au Syndicat qui en étudiera la possibilité et en déterminera la procédure, le cas échéant, en respectant au minimum les règlements applicables à la salle de réception.

Zone de détente avec fauteuils et foyer au gaz naturel- Après chaque utilisation, le foyer doit être éteint. Cette zone est ouverte de 8 heures à 23 heures.

SALLE À DINER

La salle à diner avec cuisinette est adjacente au salon urbain.

L'utilisation de la salle à diner doit, dans tous les cas, respecter le caractère résidentiel et non commercial de l'immeuble. Il est entendu, pour les fins des présentes, que des activités ponctuelles telles, expositions, parades 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 vendues car elles ont pour but le divertissement des résidents.

Utilisation de la salle à diner - La salle à diner 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. Le nombre de personnes est limité à 50 personnes maximum. Les invités doivent montrer un sens civique envers les autres résidents.

- a) Usage exclusif par un résident:

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

- ° Frais d'utilisation: 35 \$
- ° dépôt pour dommages éventuels: 200 \$

- 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 diner 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.

- c) Réunions du conseil d'administration:

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

Réservation de la salle à diner- Tout résident désirant avoir l'usage exclusif de la salle à diner pour une réception ou réunion privée doit s'adresser au Syndicat.

Les réservations ne peuvent se faire plus de six mois à l'avance. Pour la période des fêtes, les réservations seront pigées au sort parmi les intéressés présents à l'assemblée générale des copropriétaires.

Annulation de la réservation - En cas d'annulation, le résident doit prévenir immédiatement le Syndicat. Le dépôt est retourné au complet au résident dans les 72 heures.

Si l'annulation a lieu plus de 15 jours avant le moment prévu de la réception ou réunion, les frais d'utilisation sont remboursés au résident moins 20 \$ de frais d'administration.

Si l'annulation a lieu dans les 15 jours qui précèdent le moment prévue de la réception ou réunion, les frais d'utilisation sont remboursés au résident uniquement si la salle est relouée, moins 20 \$ de frais d'administration.

Tenue de la réception – Tout résident qui a réservé l'usage exclusif de la salle à diner 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 fondu au gaz et de cuire des aliments sur place avec de l'huile à friture.

La musique d'ambiance doit être maintenue à un niveau raisonnable par égard pour les autres résidents et doit cesser au plus tard à 23 heures.

La quiétude de l'ensemble des résidents prime sur une utilisation trop bruyante des lieux. Aussi, le Syndicat peut intervenir pour faire cesser tout bruit excessif. Le déplacement entre le salon urbain et l'ascenseur doit se faire dans le silence absolu. La porte du salon urbain doit être maintenu fermée en tout temps pour assurer la tranquillité à l'égard des autres copropriétaires. 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 réception doit être terminée au plus tard à 1 heure 30 du matin.

Remise en état des lieux et retour du dépôt - Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux à la fin de la réception ou réunion, ainsi que de tout dommage causé à la copropriété, à l'intérieur comme à l'extérieur, par son fait ou celui de ses invités. La porte du salon urbain doit être maintenu fermée en tout temps pour assurer la tranquillité à l'égard des autres copropriétaires. Après utilisation, tous les appareils et luminaires doivent être fermés. 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.

Si le Syndicat constate que les lieux ont été dûment nettoyés et remis en état, en déclarant le rapport de pré-inspection et celui de post-inspection, le dépôt est retourné au résident dans les 72 heures suivant le rapport de post-inspection. Dans le cas contraire, il ne lui est retourné que la partie du dépôt qui excède le montant des dommages. Si le dépôt ne suffit pas, le résident est facturé en conséquence. Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes ou de la loi 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.

SUITES D'INVITÉS

Les suites d'invités servent aux séjours temporaires des invités des résidents de l'immeuble. Les suites 104 et 113 peuvent contenir une capacité maximale de deux personnes.

Chaque personne utilisant les suites d'invités doivent l'utiliser soigneusement, raisonnablement et conformément à la loi et aux présentes, sans causer tort ou préjudice aux copropriétaires. 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 - Les réservations ne peuvent se faire plus de 6 mois à l'avance et on ne peut faire plus d'une réservation par mois, sauf si aucune autre réservation n'a été faite. Pour la période des fêtes, les réservations sont tirées au sort parmi les intéressés présent à l'assemblée générale annuelle.

Il faut s'adresser au Syndicat pour réserver. Si la suite d'invités est libre, le résident faisant la réservation, remplit et signe le formulaire de réservation approprié et acquitte immédiatement les frais d'utilisation par chèque à l'ordre du Syndicat, daté du jour même. La réservation doit, dans tous les cas être approuvée par le Syndicat.

Les frais d'utilisation sont respectivement pour chacune des suites de 35 \$ par nuit incluant le ménage. 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). Un dépôt pour dommages éventuels de 200 \$ est requis.

Le résident faisant la réservation doit acquitter immédiatement les frais d'utilisation et le dépôt pour dommages éventuels, prévus ci-dessus, en faisant deux chèques séparés, à l'ordre du Syndicat et datés du jour même. Le fait d'établir deux chèques séparés accélère le retour, le cas échéant, du dépôt au résident après le séjour.

Durée d'utilisation - La durée maximale normale d'utilisation d'une suite d'invité est de quatre nuits consécutives, 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.

Annulation de la réservation- En cas d'annulation, la personne qui a réservé doit prévenir immédiatement le Syndicat. Si l'annulation a lieu plus de 7 jours avant la date prévue, les frais d'utilisation lui sont remboursés, moins 20 \$ de frais d'administration.

Si l'annulation a lieu dans les 7 jours qui précèdent la date prévue, les frais d'utilisation sont remboursés unique si la chambre est réservée à nouveau, moins 20 \$ de frais d'administration.

Occupation de la suite d'invités - Le nombre d'invités est limité à deux (2). Tout invité de moins de 18 ans doit être accompagné d'un adulte.

Il est interdit d'y fumer.

Contrôle d'entrée et de sortie - Le contrôle d'entrée a lieu après 14 h. La clé de la suite est remise à ce moment-là par le Syndicat au résident et ce dernier signe le formulaire de constatation des lieux à la prise de possession.

Le contrôle de sortie a lieu avant 11 h, heure à laquelle la suite doit être libérée. La clé de la suite est remise au Syndicat à ce moment-là. Si la clé ne lui 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.

Remise en état des lieux et retour du dépôt - Le résident qui a fait la réservation est responsable de la remise en état des lieux à la fin du séjour, il doit veiller à ce que la cuisinette soit complètement nettoyée si ses invités l'ont utilisée. 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.

Après le ménage fait, si le Syndicat constate que la suite d'invités a été remise en bon état, le dépôt est retourné au résident dans les 72 heures suivant la date de remise de la clé. Dans le cas contraire, il ne lui est retourné que la partie du dépôt qui excède le montant des dommages. Si le dépôt ne suffit pas, le résident est facturé en conséquence. Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes ou de la loi, incluant la dépense de 300 \$ du paragraphe précédent, 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.

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 dépôts 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.

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 tous les jours de 6 heures à 23 heures.

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) aucunes nourritures ou boissons 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.

SALLE DE JEUX POUR ENFANTS

La salle de jeux pour enfants est accessible à tous les enfants des résidents et des invités accompagnés d'un adulte en tout temps. Cet adulte doit être un résident de la copropriété. Plus spécifiquement le module de jeux sera pour les enfants âgés de trois à huit ans.

La salle de jeux pour enfant sera disponible que de 9:00 h à 22:00 h. Lorsque les usagers quitteront la salle de jeux, ils devront fermer les lumières. L'adulte résident accompagnateur est responsable de la sécurité des enfants qu'il accompagne, du nettoyage et de la remise en état des lieux. Il est aussi responsable de tout dommage causé à la salle de jeux par son fait ou celui des enfants. La copropriété ne pourra pas être tenu responsable des accidents liés à l'utilisation de la salle de jeu. Aucune nourriture ou boisson n'est permise. Aucunes bottes ne sont permises.

Aucun bruit excessif ne sera toléré. Les appareils sonores devront être le moins bruyant possible. Le conseil d'administration peut limiter l'accès aux personnes qui ne respectent pas la réglementation.

GOLF VIRTUEL

Le golf virtuel est accessible à tous uniquement sur réservation. Le golf virtuel est destiné exclusivement aux résidents de la copropriété et à leurs invités. Un maximum de quatre (4) joueurs est admis à la fois. Tout résident désirant avoir l'usage exclusif du golf virtuel doit s'adresser au Syndicat. La durée des usages sera limitée à trois heures maximum de manière à permettre l'accès à tous le plus facilement possible.

Aucun bruit excessif ne sera toléré. Le golf virtuel ne sera disponible que de 9 heures à 23 heures. Des frais de 20 \$ par quatuor seront exigibles par le syndicat pour l'usage du golf virtuel. Ces frais seront basés à la partie. Lorsque les usages quitteront le golf virtuel, ils devront fermer les lumières. Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux. Un dépôt de 200 \$ sera versé au Syndicat avant chaque usage. Ce dépôt sera remis à l'utilisateur après vérification par le Syndicat que le golf virtuel est en bon état. Il est aussi responsable de tout dommage causé au golf virtuel par son fait ou celui de ses invités.

Chaque utilisateur devra prendre connaissance du mode de fonctionnement du golf virtuel avant sa première utilisation avec le Syndicat. Un formulaire sera signé par l'utilisateur pour démontrer qu'il a pris connaissance du fonctionnement. Chaque utilisateur doit fournir son propre équipement. Le syndicat de copropriété pourra y aménager des casiers pour entreposer des sacs de golf. Ces casiers pourront être loués par le conseil d'administration aux copropriétaires selon les modalités établies par le syndicat.

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.

3° PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

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.

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.

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 9 heures à la tombée de la nuit (tel que définie par Environnement Canada) la fin de semaine 4 et de 6 heures à la tombée de la nuit la semaine (tel que définie par Environnement Canada). 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 quatre par partie privative. 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.

L'enceinte de la piscine est strictement interdit aux animaux domestiques.

Pour 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 nu pieds 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) d'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.

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. 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. 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 semelle blanches. Aucune boissons ou nourritures y est tolérées à l'exception de l'eau embouteillée.

La porte d'accès doit toujours être verrouillée. La clé reste accrochée au cadenas lorsqu'il est déverrouillé.

Aucun bruit ou cri excessif ne sera toléré. Le terrain de tennis ne sera disponible que de 9 heures à la tombée de la nuit (tel que définie par Environnement Canada) la fin de semaine et de 8 heures à la tombée de la nuit la semaine (tel que définie par Environnement Canada). L'éclairage du terrain de tennis est pour des fins de sécurité. Il n'a pas été conçu pour permettre l'utilisation en soirée.

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.

1.4 RÈGLES DIVERSES

ARTICLE 110. La jouissance et l'usage de toutes parties de l'immeuble sont soumis à l'application des règles suivantes:

SÉCURITÉ

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.

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.

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 prévue 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, en 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. Si le déménagement se fait d'une partie privative à une autre à l'intérieur de l'immeuble, des frais non remboursables de 75 \$ sont exigés. Si le déménagement ou l'emménagement excède une période de 4 heures, les frais supplémentaires de gardiennage seront payables au syndicat.

PENDANT LE DÉMÉNAGEMENT OU L'EMMÉNAGEMENT - Un ascenseur est réservé pour la date et l'heure confirmées eu 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. Ceci ne s'applique toutefois pas aux déménagements d'une partie privative à une autre à l'intérieur de l'immeuble.

Chaque copropriétaire doit s'occuper d'accrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur et de mettre un prévu sur le sol. Ces couvertures sont rangées par le Syndicat. Chaque copropriétaire doit s'occuper de décrocher les couvertures matelassées de sur les murs de l'ascenseur et les remettre au Syndicat.

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 la salle à déchets recyclables, au sous-sol.

Après inspection des lieux par le Syndicat, si le montant des dommages excède 25 \$, le résident ou ex-résident doit rembourser la différence.

LIVRAISONS - Toutes les livraisons telles que meubles, électroménagers et accessoires se font par la porte du garage sous-sol 1 ou par la porte piétonne, qui donne 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'occuper d'accrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur et de mettre le tapis sur le sol. Ces couvertures sont rangés par le Syndicat;
- b) s'occuper de décrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur et les remettre au Syndicat;
- c) s'assurer que les camions de livraison se placent de façon à ne pas nuire à la circulation;
- d) s'assurer que les livreurs passent par le garage et non pas par le hall principal;
- e) 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 quittent l'immeuble;
- f) aviser le Syndicat de tout dommage survenu durant la livraison et se porter responsable du coût des réparations.

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 planches 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.

DÉCHETS ET REBUTS

CHUTE À DÉCHETS DOMESTIQUES - Chaque étage a son accès sa 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 bacs de récupération ou dans la salle à déchets, au sous-sol dans la salle de déchets recyclables.

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.

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;

CHAPITRE 2 : FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

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

ARTICLE 111. Sylvain BERNIER est nommé par les présentes comme seul administrateur provisoire et restera en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs qui aura lieu à la première assemblée annuelle des copropriétaires, S'il ne peut occuper ce poste jusqu'à cette date, il sera remplacé par un représentant autorisé du déclarant.

À compter de cette première élection, le conseil d'administration du syndicat sera composé de **CINQ (5)** administrateurs.

ARTICLE 112. À compter de la première assemblée des copropriétaires, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées. Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de ce délai, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

ARTICLE 113. Tout administrateur peut être réélu.

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

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

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

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

ARTICLE 114. Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs en place comblent eux-mêmes cette vacance jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 115. Au cas où les administrateurs ne remplaceraient l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un mois à compter de cette vacance, le président de l'assemblée des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, cinq (5) copropriétaires pourront convoquer une assemblée.

ARTICLE 116. Au cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler tout poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et les frais de celle-ci sont considérés comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 117. L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix exprimées, destituer pour faute les administrateurs ou l'un d'entre eux. L'assemblée doit, dans un tel cas, pourvoir immédiatement au remplacement par l'élection du nombre d'administrateurs nécessaire et fixer, s'il y a lieu, leur rémunération jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

Un administrateur qui, étant copropriétaire, est en défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance peut également être destitué suivant la même procédure.

2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 118. Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat.

Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou par le secrétaire du conseil au moyen d'un avis écrit transmis par courrier ordinaire ou de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion.

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

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

ARTICLE 119. Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à TROIS (3).

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

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

ARTICLE 120. Les résolutions écrites, signées par tous les administrateurs, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

ARTICLE 121. Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

2.1.2.3 ÉLECTION DES OFFICIERS

ARTICLE 122. Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président et un trésorier.

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 123. Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 124. La première assemblée annuelle des copropriétaires doit être convoquée au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Le déclarant a toute discrétion de la convoquer avant.

ARTICLE 125. Lors de cette première assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat.

ARTICLE 126. Après la première assemblée générale des copropriétaires, il est tenu une assemblée générale des copropriétaires, au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 127. L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

ARTICLE 128. Après la première assemblée générale des copropriétaires, des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

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

ARTICLE 129. L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins dix (10) jours, 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 spéciale ayant pour objet la fin de la copropriété tel que prévu au CHAPITRE 8 de l'Acte constitutif de copropriété, l'avis de convocation doit être envoyé

au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

L'avis de convocation indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires est tenue ainsi que l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention tel que prévu ci-après à la section 2.2.2.3.

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

- 1° du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances;
- 2° du budget prévisionnel;
- 3° tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif de division lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;
- 4° d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
- 5° du projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

ARTICLE 130. Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient là pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 131. L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et n'y consentent.

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

ARTICLE 132. Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

ARTICLE 133. Les mandats donnés par les copropriétaires aux fins de représentation à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire. En cas d'indivision, la convocation est valablement adressée à au moins un indivisaire.

2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 134. L'assemblée générale des copropriétaires se réunit en la ville de Beloeil, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

2.2.2.1 PRÉSENCES

ARTICLE 135. Il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la réduction et à la suspension du droit de vote.

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

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

ARTICLE 136. Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Ce mandat écrit est remis aux administrateurs.

ARTICLE 137. Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

2.2.2.2 ÉLECTION DES OFFICIERS

ARTICLE 138. L'assemblée générale annuelle élit son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue du registre de la copropriété agit à titre de secrétaire.

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

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

ARTICLE 139. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé au CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

Les indivisaires d'une fraction doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire selon la loi.

ARTICLE 140. Nonobstant ce qui précède, et conformément à la loi, le déclarant, à titre de promoteur au sens du *Code civil du Québec*, ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de soixante pour cent (60 %) de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date de la publication de la présente déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à vingt-cinq pour cent (25 %) par la suite.

ARTICLE 141. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être informé de la tenue de l'assemblée. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et d'autres prérogatives.

ARTICLE 142. Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

ARTICLE 143. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette heure, ou si un copropriétaire demande l'ajournement parce que le quorum n'est pas maintenu, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

ARTICLE 144. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 145. Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée. Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat. Il en est de même de tout règlement.

ARTICLE 146. Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée, soit par deux copropriétaires présents ou représentés à

l'assemblée. Le vote peut également être pris par l'appel des fractions par le président, qui comptabilise lui-même les voix. Dans tous les cas, le président d'assemblée doit s'assurer que le vote est régulièrement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des copropriétaires.

2.2.2.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 147. Quand un acte contient une stipulation transportant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée des copropriétaires et quand le créancier hypothécaire veut exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliquent :

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

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

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

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

5° dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat le transport de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tout autre créancier garanti par le même immeuble.

ARTICLE 148. Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

CHAPITRE 3 : COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

ARTICLE 149. Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les contributions au fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'Acte constitutif de copropriété. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours de payer sa quote-part de charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. Elle n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais de l'intéressé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

3.1 DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

ARTICLE 150. Les charges dites « communes » comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de prévoyance et plus particulièrement les frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

ARTICLE 151. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes tel qu'établi selon le budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 152. L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, elle couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 153. Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de toute année financière, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation afférente à chaque fraction.

ARTICLE 154. Le budget doit comporter deux postes principaux soit « opérations courantes » et « fonds de prévoyance ».

Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation, d'entretien et de réparations normales de l'immeuble et un surplus pour contingence, le cas échéant.

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Cette provision ne doit pas cependant être inférieure à cinq pour cent (5 %) du budget annuel. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposées dans un compte distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

ARTICLE 155. Lorsque le budget est dûment adopté, le conseil d'administration en notifie une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle devant être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 156. À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation. Tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

ARTICLE 157. En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 158. Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce sept (7) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration du syndicat doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme du paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

ARTICLE 159. Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-quatre pour cent (24 %) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire est d'abord imputé aux intérêts courus, puis à la dette la plus ancienne jusqu'à la plus récente.

ARTICLE 160. Si, au cours d'un exercice financier, le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il peut préparer un budget spécial qui doit être soumis pour consultation à une assemblée spéciale des copropriétaires. Copie de la résolution de l'assemblée est envoyée à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt dans ce budget révisé avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de tel avis, les copropriétaires doivent verser aux administrateurs la redevance mensuelle révisée.

ARTICLE 161. Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis. Les nu-propriétaires,

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

ARTICLE 162. Les frais encourus par le syndicat pour faire respecter les dispositions des présentes, notamment le paiement des frais communs, pour l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et pour la prise des mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du *Code civil du Québec* lui sont remboursables, à demande, par le copropriétaire en défaut. À titre indicatif, ces frais comprennent les frais de l'avocat représentant le syndicat dans toute cause l'opposant à ce copropriétaire en défaut afin de faire respecter la déclaration de copropriété, dans la mesure où le syndicat obtient gain de cause soit par jugement ou par règlement hors cours. Il en est de même des sommes dues au syndicat par un copropriétaire pour travaux faits pour lui par ce dernier à cause de sa négligence ou pour toute autre cause. Les sommes dues par un copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes. Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

ARTICLE 163. Conformément à la loi, l'ensemble du présent Règlement de l'immeuble ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire dudit règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-bailleur ou par le syndicat.

ARTICLE 164. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute autre convention.

ARTICLE 165. 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.

ARTICLE 166. Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

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

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

CHAPITRE 1 : DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 167. Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir :

Les lots numéros CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-SEPT (5 374 647); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-HUIT (5 374 648); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-NEUF (5 374 649); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE (5 374 650); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE ET UN (5 374 651); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-DEUX (5 374 652); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-TROIS (5 374 653); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-QUATRE (5 374 654); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ (5 374 655); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX (5 374 656); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-SEPT (5 374 657); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-HUIT (5 374 658); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-NEUF (5 374 659);

CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE (5 374 660); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN (5 374 661); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX (5 374 662); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (5 374 663); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE (5 374 664); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-CINQ (5 374 665); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX (5 374 666); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT (5 374 667); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (5 374 668); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-NEUF (5 374 669); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX (5 374 670); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE (5 374 671); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE (5 374 672); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-TREIZE (5 374 673); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE (5 374 674); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE (5 374 675); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEIZE (5 374 676); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (5 374 677); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (5 374 678); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (5 374 679); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS (5 374 680); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-UN (5 374 681); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (5 374 682); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (5 374 683); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (5 374 684); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (5 374 685); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX (5 374 686); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT (5 374 687); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-HUIT (5 374 688); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (5 374 689); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 374 690); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE (5 374 691); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (5 374 692); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (5 374 693); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (5 374 694); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (5 374 695); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (5 374 696); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (5 374 697); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (5 374 698); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5 374 699); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENTS (5 374 700); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT UN (5 374 701); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DEUX (5 374 702); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TROIS (5 374 703); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE (5 374 704); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQ (5 374 705); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SIX (5 374 706); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SEPT (5 374 707); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT HUIT (5 374 708); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT NEUF (5 374 709); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DIX (5 374 710); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT ONZE (5 374 711); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT DOUZE (5 374 712); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT TREIZE (5 374 713); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATORZE (5 374 714); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUINZE (5 374 715); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SEIZE (5 374 716); CINQ MILLIONS TROIS

SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATORZE (5 374 774); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE (5 374 775); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE (5 374 776); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (5 374 777); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (5 374 778); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (5 374 779); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS (5 374 780); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-UN (5 374 781); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DEUX (5 374 782); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS (5 374 783); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (5 374 784); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ (5 374 785); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SIX (5 374 786); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (5 374 787); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (5 374 788); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF (5 374 789); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX (5 374 790); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE (5 374 791); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (5 374 792); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (5 374 793); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (5 374 794); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (5 374 795); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (5 374 796); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (5 374 797); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (5 374 798); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (5 374 799); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENTS (5 374 800); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT UN (5 374 801); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT DEUX (5 374 802); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT TROIS (5 374 803); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT QUATRE (5 374 804); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT CINQ (5 374 805); CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT SIX (5 374 806); du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.

1.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 159. Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

Le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE SIX CENT QUARANTE-SIX (5 374 646) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères.

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

ARTICLE 160. Outre les hypothèques mentionnées ci-dessus au chapitre 9 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété n'est affecté d'aucun autre droit réel.

PIERRE DE REMBLAI

Le déclarant annexe aux présentes copie du rapport d'expertise signé par Mélanie LEDUC, géo de Groupe ABS en date du vingt-six juin deux mille treize (26 juin 2013) ainsi que l'attestation de laboratoire y référé attestant que la pierre nette sous la dalle de béton du bâtiment a un indice pétrographique de gonflement (IPPG) de 0, donc présente un potentiel de gonflement négligeable; tel annexe ayant été reconnu véritable et signé par le déclarant avec et en présence du notaire.

Annexe des caractéristiques de finition des unités

Dans le but d'aider tant le Syndicat que chacun des copropriétaires dans toute réclamation d'assurance, le déclarant annexe aux présentes le sommaire du devis descriptif énonçant les caractéristiques de finition de chacune des unités, le tout après avoir reconnu véritable tel document et signé en présence du notaire,

DONT ACTE à Beloeil, sous le numéro NEUF MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (9 517) -----

des minutes de la notaire.

LECTURE FAITE le comparant et les intervenants signent en présence de la notaire:

(Signé) LE LAURIER CONDOMINIUMS INC.
Par: Sylvain BERNIER

(Signé) GROUPE BEAUREGARD INC.
par: Sylvain BERNIER

(Signé) CAISSE DESJARDINS DE BELOEIL – MONT-SAINT-HILAIRE
Par: Richard MALO

(Signé) Sylvie DESALIERS, notaire

Copie conforme de l'original demeuré en mon étude.