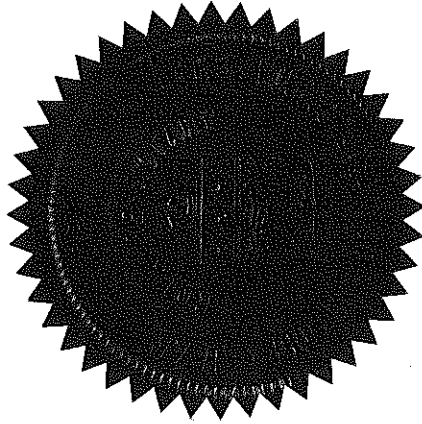


**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
L'ESTUAIRE PHASE III**

**DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

**PUBLIÉ LE 11 MARS 2008**





L'AN DEUX MILLE HUIT,

le sixième jour de mars.

DEVANT ME JEAN-CLAUDE DESLAURIERS, notaire à Montréal,  
province de Québec, district Montréal.

### **COMPARAÎT:**

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ESTUAIRE PHASE III**, syndicat de copropriété représentant la collectivité des copropriétaires de la copropriété divise constituée par la publication d'un acte reçu devant Me JACQUES-A. LEMIEUX, notaire à Saint-Lambert et à Lacolle, Province de Québec, le dix-septième (17<sup>ème</sup>) jour de mai mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990), et publié au Bureau de la publicité des droits pour la circonscription foncière de Chambly, le 29 mars 1990 sous le numéro 841566, ayant son siège social à l'adresse indiquée à l'immatriculation du registraire des entreprises dans la province de Québec ici dûment représenté par *Alexandre Pastor* administrateur, *Jean-Daniel Massicotte* administrateur, ses représentants, dûment autorisés aux termes d'une résolution du Conseil d'administration en date du vingt-six novembre deux mille sept (26-11-2007), dont un extrait certifié conforme de ladite résolution demeure annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé par lesdits représentants en présence du notaire soussigné.

Ledit syndicat a été immatriculé auprès de l'Inspecteur général des institutions financières le premier septembre mil neuf cent quatre vingt quatorze (01-09-1994) sous le numéro 1141042763.

Ci-après appelé «**LE SYNDICAT**»

### **INTRODUCTION**

LEQUEL pour en venir à la réforme de l'acte constitutif de la déclaration de copropriété ci-haut décrite, expose ce qui suit:

**ATTENDU QUE** : Le syndicat désire procéder à une mise à jour de l'acte constitutif et de l'état descriptif des fractions de sa déclaration de copropriété;

**ATTENDU QUE** : Une assemblée générale spéciale de tous les copropriétaires s'est tenue le vingt-six novembre deux mille sept (26-11-2007) à l'effet de constater l'approbation, par une majorité de copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, des modifications soumises à l'exception des clauses de destinations s'il y a, qui demandent l'approbation d'une majorité des trois quarts des copropriétaires en nombre représentant quatre-vingt-dix pour cent des voix de tous les copropriétaires.

**ATTENDU QUE** : Qu'une copie de la résolution de l'assemblée des copropriétaires demeure annexée à la minute des présentes conformément à la Loi sur le Notariat.

**ATTENDU QUE :** Nul copropriétaire n'a demandé au tribunal d'annuler, en vertu des dispositions de l'article 1103 du Code civil, une modification adoptée par les copropriétaires concernant la présente déclaration modificative;

**ATTENDU QUE :** Toutes les modifications proposées sont légitimes et découlent d'une volonté du syndicat de procéder à une amélioration des conventions et règlements régissant les relations entre lui et ses copropriétaires ainsi que les relations entre les copropriétaires ;

**Il a été décidé:**

De remplacer, à toutes fins que de droit la déclaration originale, à l'exclusion de la partie de la déclaration originale et de ses amendements desquels découlent la création de la copropriété divise elle-même, par la déclaration modificative qui suit.

## **PREMIÈRE PARTIE**

### **ACTE CONSTITUTIF**

#### **PRÉAMBULE**

#### **PHILOSOPHIE ET PRINCIPES GÉNÉRAUX**

La vie dans une copropriété, comme tout autre mode de vie en société, exige des compromis. La liberté d'un copropriétaire se termine là où celle du voisin commence. Dans cette optique, les copropriétaires se sont donnés des conventions dans l'acte constitutif et des règlements de l'immeuble pour assurer le mieux-être de chacun. Il est du désir de chacun des copropriétaires de tout mettre en œuvre pour assurer la stabilité de la valeur économique de notre immeuble qui se veut de classe haut de gamme.

Chaque copropriétaire, soucieux du respect de la copropriété et du bien-être de ses habitants, doit s'assurer de bien connaître ces conventions et ces règlements et doit s'y conformer.

Règle générale, il incombe au Conseil d'administration de faire respecter ces conventions et les règlements qui l'accompagnent pour le bien commun de tous les copropriétaires. Il doit le faire avec tact et diplomatie pour le maintien de l'harmonie et de la bonne entente au sein du syndicat des copropriétaires de l'Estuaire III.

#### **CHAPITRE 1**

#### **LES DESTINATIONS**

Le syndicat affirme solennellement que :

1.1 L'immeuble du syndicat compte **SIX (6)** fractions dont la partie privative est à destination commerciale ou professionnelle et **CENT SOIXANTE CINQ (165)** fractions dont la partie privative est à destination résidentielle exclusivement.

1.2 L'immeuble est d'excellente qualité ; il se veut élégant, offrant les commodités d'un immeuble fonctionnel, qui soit paisible et sécuritaire dans un site majoritairement composé d'habitations.

1.3 Les parties privatives destinées à un usage commercial ou professionnel devront servir exclusivement au commerce de services à faible circulation de personnes. Ceci exclut expressément les salons funéraires, les arcades de jeux ou de loterie sous toutes ses formes, les restaurants ou les lieux de préparation, de vente ou de distribution de tout produit destiné à la consommation humaine ou animale à être consommé sur place ou non, les salles de réunions sauf les salles de conférences intégrées aux bureaux et commerces, la vente au détail, commerces avec permis d'alcool, toute entreprise manufacturière que ce soit à partir d'assemblage ou de création, salles de classe, de réunion ou d'assemblée, ceci comprenant des activités d'éducation ou d'instruction que ce soit pour l'obtention d'un grade ou non.

1.4 Les activités professionnelles reliées à l'exercice d'une profession régie par l'Office des professions du Québec sont autorisées en autant que l'installation et le fonctionnement de machinerie ou d'équipement nécessaires à l'exercice d'une telle profession ne compromettent pas la structure de l'immeuble.

1.5 L'exercice d'une activité commerciale est interdit dans les parties privatives de résidence. Le syndicat reconnaît toutefois le droit à chacun des occupants de faire du travail à domicile selon les règlements de l'immeuble.

1.6 Les destinations des parties communes et parties communes à usage restreint seront définies dans les sections de cette déclaration qui les concernent.

1.7 La collectivité des copropriétaires sera connue sous le nom de **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ESTUAIRE CONDO PHASE III.**

**CES DÉCLARATIONS ÉTANT, LE SYNDICAT CONVIENT DE CE QUI SUIT:**

## **CHAPITRE 2**

### **LES DÉFINITIONS**

#### **ÉNONCÉ DÉFINITIVOIRE**

Dans la présente déclaration, plusieurs termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent au chapitre troisième du deuxième livre du Code Civil traitant de la copropriété des immeubles établie par déclaration. Pour

les autres, leurs significations sont conventionnelles. Ainsi, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant:

**Aire de stationnement** : Parties communes situées aux étages inférieurs de l'immeuble, divisées en emplacements destinés à stationner un véhicule moteur. Chaque emplacement est à usage restreint ; il est identifié à un plan déposé au registre du syndicat (voir article 4.6.4).

**Administrateur** : Toute personne désignée comme telle par application de la présente déclaration, ou nommée comme telle par les copropriétaires réunis en assemblée, pour siéger au Conseil d'administration.

**Appartement** : Partie privative à destination résidentielle d'une fraction.

**Assemblée des copropriétaires** : Désigne les copropriétaires réunis en assemblée.

**Balcons** : Plate-forme dans le prolongement d'une partie privative ; ce terme inclut les terrasses.

**Charges communes** : Ensemble des dépenses résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble et du fonds de prévoyance cotisé par chaque copropriétaire en proportion de la valeur relative de sa fraction. L'utilisateur d'une partie commune à usage restreint contribue seul aux charges qui en résultent.

**Conseil d'administration** : Réunion ou assemblée des administrateurs.

**Copropriétaire** : Le ou les détenteurs d'un titre de propriété sur l'immeuble.

**Famille du copropriétaire** : Comprend le copropriétaire et toutes les personnes qui habitent habituellement sous son toit sans égard au sexe ou à l'état civil, constituant la famille du copropriétaire.

**Fonds de prévoyance** : Fonds établi par la loi pour servir aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. On retrouve les dispositions relatives à ce fonds au Chapitre 10 de la présente déclaration.

**Fonds d'imprévus** : Fonds établi par le Conseil d'administration après consultation de l'assemblée des copropriétaires pour palier à des dépenses ponctuelles et imprévues non planifiées et non budgétées afin d'éliminer l'obligation de cotisations spéciales.

**Fraction**: Comprend une partie privative et une quote-part indivise des parties communes. Il peut être rattaché à une partie privative, l'usage privatif et restreint d'une partie commune identifiée au présent acte constitutif.

**Immeuble**: Le terrain, la bâtisse, circonstances et dépendances.

**Locataire** : Répond à la définition de « famille du copropriétaire », occupe la partie privative d'une fraction sous bail, écrit ou non, avec le copropriétaire.

**Partie privative** : Désigne la partie de l'immeuble sur laquelle un copropriétaire a un droit exclusif de propriété. La destination d'une partie

privative est de résidence ou de commerce ou de profession tel que défini au Chapitre 1 de la présente déclaration.

**Parties communes** : Désigne les parties de l'immeuble dans lesquelles tous les copropriétaires ont des droits indivis en relation avec la valeur relative de leur fraction.

**Parties communes à usage restreint** : Parties des parties communes dont seulement un ou quelques-uns des copropriétaires ont l'usage à l'exclusion des autres. Une liste exhaustive est à la présente déclaration.

**Registre du syndicat** : Documents du syndicat dont la liste est à l'article 1070 du Code civil, disponibles pour consultation par les copropriétaires selon le règlement de l'immeuble.

**Stationnement** : Espace délimité sur les parties communes destiné au stationnement d'un véhicule moteur.

**Syndicat** : Collectivité des copropriétaires constituant une personne morale dont les objets sont prévus à l'article 1039 du Code civil.

## **CHAPITRE 3**

### **LES ÉNONCÉS**

#### **ÉNONCÉS GÉNÉRAUX DÉCOULANT DE LA LOI**

- 3.1 Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. (1063 C. c. Q.)
- 3.2 Le propriétaire d'une fraction a, sur les parties communes, un droit de propriété indivis égal à la valeur relative de sa fraction. (1046 C. c. Q.)
- 3.3 Lors de toute assemblée des copropriétaires, il dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. (1090 C. c. Q.)
- 3.4 La valeur relative d'une fraction est égale à la valeur de la partie privative par rapport à l'ensemble des parties privatives. (1041 C. c. Q.) Elle a été établie à l'origine et nul n'en connaît la recette.
- 3.5 Chacun des copropriétaires est tenu de contribuer avec les propriétaires de chacune des autres parties privatives, en proportion de la valeur relative de sa fraction, à toutes les charges découlant de la copropriété et celles découlant de l'exploitation de l'immeuble. (1064 C. c. Q.)
- 3.6 Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent (1064 C.c.Q.) sauf celles découlant du fonds de prévoyance identifié à l'article 1071 du Code civil à moins que le syndicat n'ait tenu compte des parties communes à usage restreint lors de la fixation des charges pour le fonds de prévoyance tel que le permet l'article 1072 du Code civil.

3.7 La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle prend le nom de syndicat. (1039 C. c. Q.)

## **CHAPITRE 4**

### **LES DÉFINITIONS ET COMPOSITIONS DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

#### **DÉFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES**

4. Les bornes de chacune et de toutes les parties privatives décrites aux paragraphes 4.1.1 et 4.2.1 sont établies et montrées au plan du cadastre officiel dudit immeuble. Pour référence au besoin et à titre indicatif seulement, les parties privatives ci-devant décrites sont bornées comme suit:

##### **4.1 Horizontalement**

4.1.1 Par la surface supérieure du plancher de béton de la partie privative et par la surface inférieure du plancher de béton de l'étage supérieur ou par la surface inférieure de la dalle de béton du toit pour les unités situées aux étages supérieurs. Il est entendu que tout recouvrement ou revêtement des planchers et des plafonds, quelle qu'en soit sa nature, de même que tous les plafonds suspendus ou faux, font partie des parties privatives, quelle qu'en soit leur fixation ou le moyen de leur fixation.

##### **4.2 Verticalement**

4.2.1 Par la face ou surface extérieure des matériaux séparant une partie privative de d'autres parties privatives ou de parties communes, destinée à recevoir le plâtre, le placoplâtre, le gypse ou tout autre genre de revêtement, (ledit plâtre, placoplâtre, gypse ou revêtement étant privatif) et par le prolongement des plans de ces faces ou surfaces traversant les fenêtres, les portes et les autres ouvertures conduisant à l'extérieur de ces parties privatives.

##### **4.3 Exclusions**

Nonobstant ce qui précède, ne font pas partie des parties privatives :

4.3.1 Le béton ou maçonnerie des murs de structure, ainsi que tous matériaux et/ou structures de soutien, telles que colonnes de béton, de ciment, d'acier, de bois, ou autres, situés à l'intérieur des parties privatives;



4.3.2 Les dalles de béton des planchers situés à l'intérieur des parties privatives;

4.3.3 Les tuyaux, fils, câbles, conduits, canalisation, bouches, puits, canalisations de services publics et autres canalisations verticales ou horizontales, utilisés pour la distribution des services d'électricité, d'eaux, d'égouts, ou d'autres services, qui sont situés à l'intérieur des limites de la partie privative. Mais, sont privatives les sorties et canalisations de distribution de ces différents services, situées à l'intérieur des limites de la partie privative et desservant cette partie privative seulement. Chaque partie privative comprend également le système de chauffage et de climatisation qui dessert exclusivement cette partie privative, lequel système comprend les conduits, canalisations, ventilateurs et autres accessoires incorporés au système et ce même si certaines parties du système sont situées à l'extérieur des limites de la partie privative, et, s'il y a lieu, les foyers et leurs équipements lorsqu'ils sont installés dans les unités d'habitation, y compris les parties des cheminées qui sont reliées et situées à l'extérieur des limites physiques des parties privatives;

4.3.4 Les portes et fenêtres conduisant à l'extérieur de chaque partie privative;

4.3.5 Les terrasses et balcons auxquels les parties privatives ont accès.

#### Superficie des unités commerciales ou professionnelles

4.4 Nonobstant toutes dispositions à l'effet contraire, stipulées ou énoncées aux présentes ou pouvant l'être par interprétation, déduction ou autrement, les unités commerciales sont bornées verticalement par la face intérieure des fenêtres et les demi-cloisons, et leur superficie est calculée en conséquence, et au surplus, en incluant la surface intérieure du périmètre des colonnes existantes, pour fins de vente et/ou de location, seulement et uniquement.

#### PARTIES COMMUNES

#### DÉFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

4.5 Les parties communes sont toutes celles qui ne sont pas privatives et qui sont destinées à l'usage de tous les copropriétaires. Elles comprennent notamment:

#### Conduits

4.5.1 Les conduits de chauffage, de prises d'air, de ventilation et les canalisations, les systèmes de chauffage et de climatisation, sauf dispositions contraires aux présentes; les chambres de chauffage, de ventilation et de climatisation;

4.5.1.1 Les conduits électriques, sauf toutefois, les parties de ceux-ci se trouvant à l'intérieur des parties privatives s'ils sont affectés à l'usage restreint de celles-ci;

### **Corridors**

4.5.2 Tous les corridors, vestibules, les couloirs, cages d'escaliers et escaliers, halls, et généralement tous les passages de circulation d'entrée et de sortie, les entrées et les sorties, se trouvant à l'extérieur des parties privatives;

### **Fenêtres et escaliers**

4.5.3 Les fenêtres et les escaliers extérieurs aux parties privatives et balcons ;

### **Fondations**

4.5.4 Les fondations, les gros murs extérieurs de façade et de côtés, les colonnes, supports, poutres, traverses, murs de charge ou de soutien, toitures, membranes isolantes, les murs de divisions ou de refend entre les parties privatives telles que ci-dessus bornées;

### **Installations**

4.5.5 Toutes les installations des services centralisés d'électricité, d'éclairage, de gaz, d'eau chaude et froide, d'évacuation des eaux, c'est-à-dire systèmes ou canalisations d'aqueduc et d'égouts, de chauffage, de réfrigération, de climatisation, l'enlèvement des déchets, de protection, de sécurité, de télévision et de communication à usage commun, et des autres services publics ou communs, comprenant, entre autres, tuyaux, conduits, fils et câbles utilisés à ces fins, situés ou non dans des parties communes, sous réserve de toute autre définition contenue aux présentes; les transformateurs, les compresseurs, les pompes, les moteurs, les ventilateurs, les conduits, en un mot et en général, tous les appareils, systèmes et toutes les installations existant et servant pour l'usage commun;

### **Locaux**

4.5.6 Les locaux communs tels: les parties communes des garages et dont l'utilisation et la répartition sont assujetties aux présentes et à la réglementation édictée, les salles communes, halls d'entrées, piscines, saunas, bains tourbillon et toits terrasse, les locaux utilisés pour les systèmes mécaniques, les systèmes électriques et les transformateurs, les systèmes de chauffage, les systèmes téléphoniques, les systèmes de réception et de distribution des ondes, s'il y a lieu, les locaux utilisés pour le ramassage, l'entreposage et le traitement des déchets, s'il y a lieu, incluant les chutes à déchets, tous les espaces à usage collectif communautaire ou pour fins de conciergerie, incluant les espaces de rangement lorsque situés à

l'extérieur des parties privatives ou des parties communes réservées à l'usage restreint;

### **Meubles**

4.5.7 Tous les effets mobiliers et meublants affectés à l'usage commun, l'entretien, l'administration et les opérations en général des parties communes, incluant les cases de rangement;

### **Paliers/clôtures**

4.5.8 Les paliers situés à l'extérieur des parties privatives, y compris les portes de balcons, de terrasses et de paliers, les haies et les clôtures;

### **Puits et cages**

4.5.9 Les puits ou cages d'ascenseur et les ascenseurs;

### **Sol**

4.5.10 La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, y compris le sol des parties construites, des cours et jardins, les sous-sols, les trottoirs, les passages;

### **Tuyauterie**

4.5.11 Les tuyaux d'aération, de chute et d'écoulement des eaux;

### **En général**

4.5.12 Nonobstant l'énumération qui précède, le volume d'air surplombant l'immeuble et tout le sous-sol de toutes parties privatives ou communes, ainsi que toutes autres parties désignées comme parties communes au plan du cadastre officiel dudit immeuble.

4.5.13 L'énumération qui précède est purement énonciative et non limitative, et en outre sous réserve des limitations, particulières et modalités ci-après prévues.

4.5.14 Les droits, responsabilités et obligations des copropriétaires, établis, accordés ou imposés aux termes des présentes, par la loi ou autrement, ne seront jamais et en aucune façon modifiés par l'affaissement ou le déplacement normal ou naturel de la structure de la bâtisse.

### **DÉFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT**

4.6 Les espaces ou locaux ci-après énumérés, quoique étant des parties communes, sont par les présentes réservés à l'usage restreint des

copropriétaires des parties privatives, à leur profit et pour leur bénéfice, et ce à perpétuité, ces parties sont déclarées parties communes à usage restreint (ci-après aussi appelées « parties réservées »):

#### **Boîtes aux lettres**

4.6.1 Chaque propriétaire d'une partie privative a droit à l'usage particulier et restreint d'une boîte aux lettres, à l'endroit ou aux endroits désignés par le Conseil d'administration de temps à autre à cet effet;

#### **Cases de rangement**

4.6.2 Le Conseil d'administration doit allouer à chaque propriétaire d'une fraction une case de rangement, pour son usage restreint et particulier.

4.6.2.1 Ces cases doivent être localisées à la mezzanine, au rez-de-chaussée et aux sous-sols de l'édifice. Elles doivent être identifiées par un numéro identique à celui de l'espace de stationnement du copropriétaire.

4.6.2.1 Le Conseil d'administration a le pouvoir de modifier l'emplacement de ces cases en cas de besoin. Aucune compensation ne sera versée aux copropriétaires pour tout inconvénient causé par la relocalisation, l'entretien, la réparation ou la reconstruction d'une ou de plusieurs cases de rangement.

4.6.2.3 La case de rangement d'un copropriétaire est accessoire à sa fraction et l'usage sera transmis à tout acquéreur subséquent;

#### **Fenêtres, portes et balcons**

4.6.3 Toutes les fenêtres, portes, balcons, baies vitrées, et autres ouvertures du même genre construites dans des murs constituant le périmètre extérieur d'une partie privative sont, à partir de leur face intérieure et incluant leurs encadrements, des parties communes réservées à l'usage particulier et restreint du copropriétaire de la partie privative y ayant un accès direct et particulier;

#### **Stationnement (espaces de)**

4.6.4 Chaque propriétaire d'une partie privative a droit à l'usage particulier et restreint d'au moins un espace de stationnement dans les garages de la mezzanine, du rez-de-chaussée, du premier ou du deuxième sous-sol de la bâtisse, lesquels contiennent deux cent quarante-deux (242) espaces de stationnement, respectivement identifiés par les numéros PSM-1 à -41, PSR-1 à -37, PSI-1 à -76 et PSII-1 à -88 en trois plans qui demeurent annexés à la minute 11,409 de Me Jacques A Lemieux, notaire.

4.6.4.1 Ces espaces ont été attribués par le titre d'acquisition du premier acquéreur d'une partie privative; cette attribution a comporté un rattachement de plein droit à la partie privative concernée avec les droits, responsabilités et obligations en résultant.

4.6.4.2 L'attribution d'un second espace de stationnement ou plus sera sujette à un ajustement des charges communes déterminées et établies par le Conseil d'administration au moyen d'un prorata établi en fonction des critères de l'article 1064 (2) du code civil;

#### Terrasses, toit, dernier étage

4.6.5 Les propriétaires de parties privatives situées au niveau des terrasses auront droit à l'usage particulier et restreint d'une superficie ou surface contiguë et attenante à leur partie privative, et, à l'égalité de plancher de celle-ci, bornée et délimitée par une clôture ou haie installée ou à être installée par le Conseil d'administration. L'entretien de cette clôture ou de cette haie est à la charge du ou des copropriétaires qui en bénéficient.

4.6.5.1 En outre, le propriétaire de la partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE NEUF (2 632 359) du cadastre du Québec (appartement PH-200), aura droit:

4.6.5.2 À l'usage particulier et restreint d'une superficie ou surface à l'étage de la mezzanine, c'est-à-dire sur le toit de ladite bâtisse, bornée et délimitée par une clôture ou haie, installée ou à être installée par le Conseil d'administration, ou, par tous autres moyens;

4.6.5.3 À l'usage particulier et restreint d'une superficie ou surface et d'un volume, de toute cette partie commune, adjacente, contiguë ou attenante à ladite partie privative, à être bornés et délimités par tous moyens jugés utiles et appropriés par le Conseil d'administration et nécessaires à l'installation, l'utilisation, le fonctionnement, le maintien, l'entretien et la réparation du système de chauffage, de ventilation, de purification de l'air, de climatisation et de tous leurs accessoires et composantes, de ladite partie privative, et notamment, sans restreindre la généralité de ce qui précède, d'une pompe à chaleur, de son compresseur, de ses canalisations, accessoires et composantes.

4.6.5.4 En toutes circonstances, le Conseil d'administration a le pouvoir d'établir des règlements d'usage, d'entretien et de jouissance pour ces parties communes à usage restreint;

#### Systèmes

4.6.6 Chaque copropriétaire a l'usage restreint, la possession et l'utilisation de la partie des parties communes qui sert de système de chauffage, de climatisation et de circulation d'air de sa partie privative.

### CHAPITRE 5

**QUOTES-PARTS INDIVISES DES PARTIES COMMUNES DE LA  
COPROPRIÉTÉ ET CONTRIBUTION AUX DÉPENSES  
COMMUNES**

5.1 Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction. (1046 C. c. Q.)

5.2 Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. (1064 C. c. Q.)

5.3 Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise. (1090 C. c. Q.)

5.4 La valeur relative de chaque fraction, sa quote-part de participation dans les charges communes et le nombre de voix dont dispose le copropriétaire sont les suivants:

Partie Privative [Fraction] Ancien cadastre Nouveau cadastre	Numéro du condo	Superficie M <sup>2</sup>	Valeurs relatives	Quotes- parts	Nombre de voix
963-R01 2 632 192	L-120	182,8	0.85	85	85
963-R02 2 632 193	L-118	178,5	0.83	83	83
963-R03 2 632-194	L-116	279,3	1.30	130	130
963-R04 2 632 195	L-114	179,6	0.84	84	84
963-R05 2 632 196	L-117	179,1	0.83	83	83
963-R06 2 632 197	L-119	102,5	0.48	48	48
963-101 2 632 198	301	109,0	0.50	50	50
963-102 2 632 199	302	109,0	0.50	50	50
963-103 2 632 200	303	100,1	0.46	46	46
963-104 2 632 201	304	86,5	0.40	40	40

963-105	305	105,9	0.49	49	49
2 632 202					
963-106	306	105,9	0.49	49	49
2 632 203					
963-107	307	137,3	0.64	64	64
2 632 204					
963-108	308	137,3	0.64	64	64
2 632 205					
963-201	401	110,6	0.51	51	51
2 632 206					
963-202	402	110,6	0.51	51	51
2 632 207					
963-203	403	101,4	0.47	47	47
2 632 208					
963-204	404	99,5	0.46	46	46
2 632 209					
963-205	405	106,9	0.50	50	50
2 632 210					
963-206	406	106,9	0.50	50	50
2 632 211					
963-207	407	143,5	0.67	67	67
2 632 212					
963-208	408	143,5	0.67	67	67
2 632 213					
963-301	501	110,6	0.51	51	51
2 632 214					
963-302	502	110,6	0.51	51	51
2 632 215					
963-303	503	101,4	0.47	47	47
2 632 216					
963-304	504	99,5	0.46	46	46
2 632 217					
963-305	505	106,9	0.50	50	50
2 632 218					
963-306	506	106,9	0.50	50	50
2 632 219					
963-307	507	143,5	0.67	67	67
2 632 220					
963-308	508	143,5	0.67	67	67
2 632 221					
963-401	601	226,8	1.04	104	104
2 632 222					
963-402	604	99,6	0.46	46	46
2 632 223					
963-403	603	101,4	0.47	47	47
2 632 224					
963-404	606	107,0	0.50	50	50
2 632 225					
963-405	605	107,0	0.50	50	50
2 632 226					
963-406	608	143,5	0.67	67	67
2 632 227					
963-407	607	143,5	0.67	67	67
2 632 228					

963-501 2 632 229	701	110,7	0.51	51	51
963-502 2 632 230	702	110,7	0.51	51	51
963-503 2 632 231	703	101,4	0.47	47	47
963-504 2 632 232	704	99,6	0.46	46	46
963-505 2 632 233	705	106,9	0.50	50	50
963-506 2 632 234	706	106,9	0.50	50	50
963-507 2 632 235	707	143,5	0.67	67	67
963-508 2 632 236	708	143,5	0.67	67	67
963-601 2 632 237	801	110,7	0.51	51	51
963-602 2 632 238	802	110,7	0.51	51	51
963-603 2 632 239	803	101,4	0.47	47	47
963-604 2 632 240	804	99,6	0.46	46	46
963-605 2 632 241	805	106,9	0.50	50	50
963-606 2 632 242	806	106,9	0.50	50	50
963-607 2 632 243	807	143,5	0.67	67	67
963-608 2 632 244	808	143,5	0.67	67	67
963-701 2 632 245	901	110,7	0.51	51	51
963-702 2 632 246	902	110,7	0.51	51	51
963-703 2 632 247	903	101,4	0.47	47	47
963-704 2 632 248	904	99,6	0.46	46	46
963-705 2 632 249	905	106,9	0.50	50	50
963-706 2 632 250	906	106,9	0.50	50	50
963-707 2 632 251	907	143,5	0.67	67	67
963-708 2 632 252	908	143,5	0.67	67	67
963-801 2 632 253	1001	110,7	0.51	51	51
963-802 2 632 254	1002	110,7	0.51	51	51
963-803 2 632 255	1003	101,4	0.47	47	47



963-804 2 632 256	1004	99,6	0.46	46	46
963-805 2 632 257	1005	106,9	0.50	50	50
963-806 2 632 258	1006	106,9	0.50	50	50
963-807 2 632 259	1007	143,5	0.67	67	67
963-808 2 632 260	1008	143,5	0.67	67	67
963-901 2 632 261	1101	110,6	0.51	51	51
963-902 2 632 262	1102	110,6	0.51	51	51
963-903 2 632 263	1103	101,4	0.47	47	47
963-904 2 632 264	1104	99,6	0.46	46	46
963-905 2 632 265	1105	106,9	0.50	50	50
963-906 2 632 266	1106	106,9	0.50	50	50
963-907 2 632 267	1107	143,5	0.67	67	67
963-908 2 632 268	1108	143,5	0.67	67	67
963-1001 2 632 269	1201	110,7	0.51	51	51
963-1002 2 632 270	1202	110,7	0.51	51	51
963-1003 2 632 271	1203	101,4	0.47	47	47
963-1004 2 632 272	1204	99,6	0.46	46	46
963-1005 2 632 273	1205	106,9	0.50	50	50
963-1006 2 632 274	1206	106,9	0.50	50	50
963-1007 2 632 275	1207	143,5	0.67	67	67
963-1008 2 632 276	1208	143,5	0.67	67	67
963-1101 2 632 277	1301	110,7	0.51	51	51
963-1102 2 632 278	1302	110,7	0.51	51	51
963-1103 2 632 279	1303	101,4	0.47	47	47
963-1104 2 632 280	1304	99,6	0.46	46	46
963-1105 2 632 281	1305	106,9	0.50	50	50
963-1106 2 632 282	1306	106,9	0.50	50	50

963-1107	1307	143,5	0.67	67	67
2 632 283					
963-1108	1308	143,5	0.67	67	67
2 632 284					
963-1201	1401	110,7	0.51	51	51
2 632 285					
963-1202	1402	110,7	0.51	51	51
2 632 286					
963-1203	1403	101,4	0.47	47	47
2 632 287					
963-1204	1404	99,6	0.46	46	46
2 632 288					
963-1205	1405	106,9	0.50	50	50
2 632 289					
963-1206	1406	106,9	0.50	50	50
2 632 290					
963-1207	1407	143,6	0.67	67	67
2 632 291					
963-1208	1408	143,6	0.67	67	67
2 632 292					
963-1301	1501	110,7	0.51	51	51
2 632 293					
963-1302	1502	110,7	0.51	51	51
2 632 294					
963-1303	1503	101,4	0.47	47	47
2 632 295					
963-1304	1504	99,6	0.46	46	46
2 632 296					
963-1305	1505	85,0	0.40	40	40
2 632 297					
963-1306	1506	106,9	0.50	50	50
2 632 298					
963-1307	1507	164,4	0.76	76	76
2 632 299					
963-1308	1508	143,7	0.67	67	67
2 632 300					
963-1401	1601	146,5	0.68	68	68
2 632 301					
963-1402	1602	110,8	0.51	51	51
2 632 302					
963-1403	1603	66,2	0.31	31	31
2 632 303					
963-1404	1604	99,6	0.46	46	46
2 632 304					
963-1405	1605	107,0	0.50	50	50
2 632 305					
963-1406	1606	107,0	0.50	50	50
2 632 306					
963-1407	1607	143,4	0.67	67	67
2 632 307					
963-1408	1608	143,4	0.67	67	67
2 632 308					
963-1501	1701	110,7	0.51	51	51
2 632 309					

963-1502 2 632 310	1702	212,1	0.99	99	99
963-1503 2 632 311	1703	101,4	0.47	47	47
963-1504 2 632 312	1706	107,0	0.50	50	50
963-1505 2 632 313	1705	107,0	0.50	50	50
963-1506 2 632 314	1708	143,5	0.67	67	67
963-1507 2 632 315	1707	143,5	0.67	67	67
963-1601 2 632 316	1801	110,9	0.52	52	52
963-1602 2 632 317	1802	110,9	0.52	52	52
963-1603 2 632 318	1803	101,4	0.47	47	47
963-1604 2 632 319	1804	99,6	0.46	46	46
963-1605 2 632 320	1805	107,0	0.50	50	50
963-1606 2 632 321	1806	107,0	0.50	50	50
963-1607 2 632 322	1807	143,6	0.67	67	67
963-1608 2 632 323	1808	143,6	0.67	67	67
963-1701 2 632 324	1901	110,9	0.52	52	52
963-1702 2 632 325	1902	110,9	0.52	52	52
963-1703 2 632 326	1903	101,4	0.47	47	47
963-1704 2 632 327	1894	99,6	0.46	46	46
963-1705 2 632 328	1905	107,0	0.50	50	50
963-1706 2 632 329	1906	107,0	0.50	50	50
963-1707 2 632 330	1907	143,6	0.67	67	67
963-1708 2 632 331	1908	143,6	0.67	67	67
963-1801 2 632 332	2001	231,2	1.06	106	106
963-1802 2 632 333	2004	99,6	0.46	46	46
963-1803 2 632 334	2003	101,4	0.47	47	47
963-1804 2 632 335	2006	85,5	0.40	40	40
963-1805 2 632 336	2005	107,0	0.50	50	50

963-1806 2 632 337	2008	164,5	0.76	76	76
963-1807 2 632 338	2007	143,6	0.67	67	67
963-1901 2 632 339	2101	213,7	0.99	99	99
963-1902 2 632 340	2102	110,9	0.52	52	52
963-1903 2 632 341	2105	107,0	0.50	50	50
963-1904 2 632 342	2104	99,6	0.46	46	46
963-1905 2 632 343	2107	143,6	0.67	67	67
963-1906 2 632 344	2106	107,0	0.50	50	50
963-1907 2 632 345	2108	143,6	0.67	67	67
963-2001 2 632 346	2201	231,3	1.06	106	106
963-2002 2 632 347	2204	99,6	0.46	46	46
963-2003 2 632 348	2203	101,4	0.47	47	47
963-2004 2 632 349	2206	107,0	0.50	50	50
963-2005 2 632 350	2205	107,0	0.50	50	50
963-2006 2 632 351	2208	143,6	0.67	67	67
963-2007 2 632 352	2207	143,6	0.67	67	67
963-2101 2 632 353	PH-101	148,5	0.69	69	69
963-2102 2 632 354	PH-102	149,9	0.70	70	70
963-2103 2 632 355	PH-103	148,0	0.69	69	69
963-2104 2 632 356	PH-104	145,2	0.67	67	67
963-2105 2 632 357	PH-105	167,8	0.78	78	78
963-2106 2 632 358	PH-106	167,8	0.78	78	78
963-2201 2 632 359	PH-200	299,7+	1.83	183	183
963-2202 2 632 360	PH-204	96,3=396,0 145,7	0.68	68	68
963-2203 2 632 361	PH-203	318,0	1.47	147	147
963-2204 2 632 362	PH-206	167,6	0.78	78	78
		21 518,7	100%	10,000	10,000

## CHAPITRE 6

### CONVENTIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

#### Règles générales

6.1 Sujet aux dispositions de la loi, de la présente déclaration et de tout autre règlement adopté par le Conseil d'administration ou par les copropriétaires, chaque propriétaire d'une partie privée a droit à l'utilisation et à la jouissance pleine et entière des parties communes suivant leur destination, mais sans nuire aux droits des autres copropriétaires et sauf stipulation contraire des présentes.

6.2 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables pouvant résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui des membres de sa famille, celui de son locataire, de son personnel, de ses préposés ou commettants, de ses invités ou des personnes se rendant à sa partie privée.

6.3 De façon générale, les copropriétaires, les membres de leurs familles, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses amendements ainsi que tous les règlements qui pourront, de temps à autre, être adoptés par le Conseil d'administration ou par l'assemblée des copropriétaires.

6.4 Les droits et obligations des copropriétaires, donnés ou imposés par les présentes ou par la loi, ne seront pas modifiés par l'affaissement ou le déplacement de la structure de l'immeuble, tel que ci-devant mentionné.

#### Accès limité

6.5 Sauf s'ils sont expressément autorisés par résolution du Conseil d'administration, les copropriétaires n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble qui sont ou qui seraient destinées à l'usage exclusif du concierge, ni aux sections utilisées par le Conseil d'administration ou ses préposés pour fins d'entretien ou pour l'entreposage de l'équipement et de la machinerie nécessaires à l'opération ou à la conservation de l'immeuble.

6.5.1 Les copropriétaires ne peuvent actionner ou manipuler les mécanismes de contrôle du chauffage, de climatisation, de circulation d'air, de l'électricité et de l'eau, desservant l'ensemble des parties communes.

6.5.2 Les personnes à l'emploi ou sous contrat avec le syndicat ont, dans le cadre de leurs fonctions, accès à toutes les parties communes.

### Animaux

6.6 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé, en cage ou non, dans quelque partie commune y compris les parties communes à usage restreint. Une infraction à cette obligation sera sujette aux pénalités prévues au présent chapitre.

6.6.1 Nonobstant les obligations du paragraphe précédent, le propriétaire d'un animal qui salirait l'une quelconque des parties communes est obligé de la nettoyer et de la remettre en état. En cas de négligence, le personnel du syndicat procédera au nettoyage ou aux réparations si nécessaire et facturera le copropriétaire de la partie privative d'où vient l'animal en y additionnant les frais administratifs s'il y a.

### Antennes

6.7 Aucune antenne de télévision, tour ou ligne de transmission ou autre installation du genre ne peut être installée par un copropriétaire sur les parties communes fussent-elles à usage restreint.

6.7.1 Le Conseil d'administration pourra autoriser l'installation sur les parties communes d'équipement de réception ou de transmission d'ondes, d'images ou autre technologie, en autant que ceux-ci serviront ou pourront servir à l'ensemble de la collectivité.

### Ascenseurs

6.8 Chaque copropriétaire peut utiliser librement les ascenseurs pour ses déplacements personnels.

6.8.1 La procédure de déménagement et d'emménagement est indiquée au règlement de l'immeuble et tous les copropriétaires y sont soumis.

6.8.2 Dans tous les cas, personne ne doit monopoliser ou bloquer les ascenseurs ou empêcher les autres copropriétaires de les utiliser normalement sauf avec autorisation spécifique du Conseil d'administration.

### Auvent – store

6.9 Aucun store ou auvent d'aucune sorte ne peut être installé au-dessus et/ou au-dehors des fenêtres, balcons et terrasses, sans l'approbation d'un vote majoritaire de l'assemblée des copropriétaires et le consentement écrit du Conseil d'administration.

### Bruit

6.10 Les copropriétaires, occupants ou leurs invités doivent s'abstenir de faire, sur les parties communes, quoi que ce soit de bruyant ou de choquant qui puisse nuire à la jouissance ou à l'usage des parties communes ou des parties privatives par les autres copropriétaires.

### Civilité

6.11 Rien ne doit être jeté hors des fenêtres, portes, balcons et terrasses d'une partie privative.

6.11.1 Il est strictement défendu de secouer des tapis, torchons, linges, balais, plumeaux ou autres objets similaires sur les balcons terrasses, fenêtres ou dans les cages d'escaliers et de les mettre à sécher et de les suspendre ou de les étaler sur les balcons, fenêtres et galeries donnant sur l'extérieur des parties privatives.

### Chutes à déchets

6.12 Les copropriétaires doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer des ordures ménagères tel que précisé au règlement de l'immeuble.

6.12.1 Ces ordures et déchets doivent être convenablement enveloppés et égoûtés avant d'y être déposés.

6.12.2 Aucun objet susceptible d'obstruer et/ou endommager les chutes à ordures ne doit y être déposé.

6.12.3 Les copropriétaires devront disposer des rebuts et autres objets qui ne sont pas des ordures ou déchets domestiques à l'endroit indiqué par le règlement de l'immeuble ou à défaut, par le Conseil d'administration.

### Circulation et passages

6.13 Les trottoirs, corridors, passages, vestibules, escaliers, entrées et autres parties communes destinées à la circulation ne doivent pas être obstrués par des bicyclettes, carrosses d'enfants, colis ou autres objets, ni utilisés à d'autres fins que l'entrée et la sortie des parties privatives ou de l'édifice selon le cas.

6.13.1 Les objets de toutes natures transportés dans les vestibules, passages et corridors, ne pourront être désagréables à la vue ou du genre à endommager la structure. Il revient au Conseil d'administration de décider si un objet quelconque est désagréable à la vue ou susceptible de causer des dommages. Il aura le pouvoir d'en empêcher le transport.

6.13.2 Les corridors des étages doivent être libres de tout objet et rien ne peut y être laissé même temporairement. Ceci comprend les souliers et bottes, porte-parapluie et autres. Un règlement de l'immeuble pourrait permettre des exceptions s'il y a.

6.13.3 Rien ne peut être entreposé sur les parties communes, sauf avec le consentement écrit du Conseil d'administration.

### **Construction**

6.14 Sauf avec l'autorisation écrite du Conseil d'administration, un copropriétaire ne doit construire, monter, placer, laisser ou garder sur quelque partie commune que ce soit une construction de quelque forme ou de quelque nature que ce soit ni placer une structure ou tente et ce, même sur les surfaces des terrasses réservées.

6.14.1 Sauf avec l'autorisation écrite du Conseil d'administration, aucune partie des parties communes ne peut être utilisée pour la construction, l'installation ou la fixation de corde à linge, incinérateur, équipement de récréation, clôture ou autre barrière, haie, jardin, ou autre végétation, ni pour la disposition des vidanges et détritiques et ce, même sur les surfaces des terrasses réservées.

6.14.2 Aucune installation électrique ou téléphonique ne peut être fixée à l'extérieur des parties privatives ou à l'extérieur de l'édifice à moins d'obtenir une autorisation par écrit du Conseil d'administration.

### **Décorations**

6.15 Le Conseil d'administration pourra autoriser l'installation de décorations ou autres aménagements décoratifs pour des occasions récurrentes ou spéciales. Le Conseil d'administration a toute autorité pour établir des règlements concernant ces installations et s'il y a lieu, leur fonctionnement.

### **Jardins, terrasses et aires extérieures**

6.16 Nul copropriétaire ne doit endommager, détruire, salir, modifier, encombrer ou endommager les jardins paysagers de l'immeuble, y compris le gazon, les arbres, haies, buissons, fleurs, et personne ne doit placer des chaises, tables ou autres objets susceptibles d'endommager les pelouses sauf sur les surfaces des terrasses réservées à usage restreint; personne ne peut endommager ou nuire à la pousse normale du gazon ou empêcher sa coupe régulière.

6.16.1 Les allées, jardins, terrasses et autres parties extérieures communes doivent être utilisés dans l'ordre et la paix et de façon à respecter le confort et les droits de tous les copropriétaires.

### **Matières dangereuses**

6.17 Aucune substance dangereuse, malsaine ou malodorante, ni aucune substance combustible ou inflammable ne peut être laissée ou gardée sur les parties communes.



6.17.1 La description et/ou la nature de ces substances seront décrites au règlement d'immeuble du syndicat s'il y a.

### Piscine et sauna

6.18 Lorsqu'ils utilisent la piscine et le sauna, les copropriétaires, les occupants et leurs invités doivent se conformer aux règlements d'immeuble affichés à ces endroits par le Conseil d'administration.

### Règlements

6.19 Les copropriétaires peuvent adopter des règlements concernant l'usage, la jouissance et l'entretien des parties communes; ces règlements doivent être respectés par tous les copropriétaires, les locataires, occupants, domestiques, ouvriers et autres personnes d'entretien ainsi que les visiteurs. Cette énumération n'est pas limitative.

### Servitudes

6.20 D'une manière générale, les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent la copropriété.

### Sanctions

6.21 Toute contravention à l'une des conventions relatives aux parties communes de l'acte constitutif ou à l'un des règlements d'immeuble qui l'accompagnent sera sujette, à la seule discrétion du Conseil d'administration, à des pénalités d'au moins cinq dollars (5\$) et d'au plus cinquante dollars (50\$) par événement, par jour ou partie de jour.

6.21.1 Telles pénalités seront redevables par le copropriétaire même si l'infraction est le fait d'une personne de sa maison, d'un occupant, d'un locataire ou d'un visiteur. Les sommes dues seront réputées être des charges de la copropriété et seront traitées comme telles.

6.21.2 Le montant des pénalités sera ajusté au taux d'inflation selon l'indice des prix à la consommation de Statistiques Canada pour la région de Montréal, le premier janvier de chaque année.

## CHAPITRE 7

### CONVENTIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

#### Boîtes aux lettres

7.1 Quoique chaque boîte aux lettres soit à l'usage restreint de chaque copropriétaire individuellement, la gestion des boîtes aux lettres est sous la responsabilité du Conseil d'administration.

7.1.1 Les boîtes aux lettres ne devront être utilisées que pour les fins de la réception du courrier normal de l'unité à laquelle elle est rattachée; toutes autres utilisations, telles que, publicité, commerce, adresses de sièges sociaux, etc., devront au préalable être autorisées par le Conseil d'administration.

7.1.2 Le copropriétaire sera responsable de tout dommage qu'il aura causé à la boîte aux lettres qui lui est assignée.

### Casiers de rangement

7.2 Tel que défini à l'article 4.6.2 du Chapitre 4, chaque propriétaire d'une fraction a l'usage restreint, pour son usage personnel, d'une case de rangement dont l'emplacement fut désigné par le Conseil d'administration.

7.2.1 L'entretien régulier est effectué par le syndicat et est considéré une charge commune. Les copropriétaires doivent collaborer sur requête du Conseil d'administration.

7.2.2 Toutefois, tout entretien particulier à une case, peu importe la raison, sera effectué par le syndicat mais refacturé au copropriétaire bénéficiant de l'usage de la dite case.

7.2.3 Personne ne doit entreposer, même temporairement, des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, propane, etc.) ou des matières explosives dangereuses, malsaines ou malodorantes dans son casier de rangement.

### Fenêtres et portes

7.3 Tel que ci-dessus établi au Chapitre 4, chaque copropriétaire a l'usage restreint des fenêtres, portes de balcons ou de terrasses et portes d'entrées auxquelles sa partie privative donne seule accès. Côté intérieur comme extérieur.

7.3.1 Le copropriétaire ou tout occupant de sa partie privative incluant son locataire s'il y a, doit tenir propre et net, en bon état de fonctionnement et de réparation, l'intérieur de ces portes et fenêtres. Il ne peut en altérer l'apparence ou l'esthétique sans l'accord écrit du Conseil d'administration.

7.3.2 Le syndicat s'occupera du lavage extérieur des fenêtres incluses dans le gros œuvre.

7.3.3 Les copropriétaires, et tout occupant s'il y a, devront respecter les règlements d'immeuble et les directives du Conseil d'administration concernant l'entretien de ces parties communes à usage restreint.

7.3.4 Aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet ne peut être accroché ou placé sur l'extérieur des fenêtres, sur les rampes et barres

d'appui des terrasses et des balcons et sur toute autre partie extérieure de l'immeuble sans la permission écrite du Conseil d'administration.

7.3.5 Il sera permis d'installer des objets placés aux fins de décoration permanente sur les surfaces intérieures des fenêtres ou vis-à-vis ces surfaces, à condition que ces objets ne soient pas visibles de l'extérieur de l'édifice.

### **Jardins, balcons et terrasses**

#### **Principes généraux**

7.4 Tel que défini à l'article 4.6.3 du Chapitre 4, les balcons, terrasses, surfaces ou superficies, auxquels les appartements ont accès, sont des parties communes réservées à l'usage restreint des copropriétaires de ces appartements.

7.4.1 Il est de la responsabilité des copropriétaires de conserver et garder propre leur balcon, terrasse, ou surface de partie commune à usage restreint, en conformité avec le règlement de l'immeuble.

7.4.2 L'entretien journalier et les réparations mineures d'entretien de ces parties communes sont sous la responsabilité des copropriétaires bénéficiaires. Ceci inclut la responsabilité de maintenir en bon état les clôtures et haies s'il y a.

7.4.3 Toutefois, le remplacement et les réparations majeures de celles-ci sont effectués par le syndicat comme dépenses du fonds de prévoyance, sauf si tel remplacement ou telles réparations sont occasionnés par la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou par quelqu'un dont il est légalement responsable, auquel cas ce dernier a la charge de tous les frais et déboursés ainsi occasionnés.

#### **Ameublement**

7.4.4 Sans l'approbation écrite du Conseil d'administration et sous réserve des dispositions des lois et règlements d'application générale, rien ne peut être placé ou entreposé sur les surfaces des terrasses réservées à l'usage restreint, autre que du mobilier usuel d'extérieur, sauf pour ce qui est autrement prévu aux présentes.

7.4.4.1 Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons ou les terrasses.

7.4.4.2 Tout mobilier doit être installé de manière sécuritaire et solidifié pour ne pas réagir aux coups de vents.

#### **Cuisson**

7.4.5 Il est défendu de cuisiner sur le balcon ou la terrasse d'une partie privative.

### **Fonds de prévoyance**

7.5 Le Conseil d'administration a toute autorité pour établir une ou des divisions du fonds de prévoyance pour ces parties communes à usage restreint; auquel cas seuls les copropriétaires bénéficiaires de l'usage contribueront en relation de la valeur relative de leur fraction.

### **Responsabilité**

7.6 Compte tenu du fait que les terrasses constituent des toitures inversées, toutes perforations et tous bris quelconques d'icelles résultant du droit d'usage accordé au copropriétaire concerné ou autrement, impliqueront la responsabilité et l'obligation d'acquitter tous les frais et débours de réparation ou de reconstruction encourus par le syndicat en y ajoutant tout frais d'administration s'il y a.

### **Stationnements**

7.7 Le droit d'usage du stationnement est restreint par les conventions et règlements auxquels le copropriétaire s'engage à adhérer. Tout occupant d'un espace de stationnement doit se conformer aux présentes conventions et aux règlements de l'immeuble. La responsabilité du respect des règles incombe au copropriétaire. Le copropriétaire sera responsable de toute pénalité ou autres frais que pourrait occasionner une non observance des conventions et règlements sans préjudice de toute action récursoire.

7.7.1 Le Conseil d'administration est habilité à adopter des règlements de gestion concernant les stationnements, spécialement pour leur utilisation et leur entretien, avec obligation de les faire ratifier à l'assemblée des copropriétaires qui suit.

7.7.2 Une servitude de passage est à l'état descriptif des fractions permettant au Conseil d'administration, à ses employés et préposés et à tous les copropriétaires ou occupants des unités d'habitation - parties privatives de circuler sur les parties communes servant au stationnement.

7.7.3 Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à la réparation de l'immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de son espace de stationnement. Le syndicat a toute autorité pour déplacer les véhicules afin d'entretenir, d'administrer ou de conserver l'immeuble. Le règlement de l'immeuble précisera la répartition des coûts pour ce faire.

### **Disposition**

7.7.4 Un copropriétaire ne peut céder son espace de stationnement à quiconque car il est un accessoire à sa partie privative. Le droit d'usage doit être transmis au nouvel acquéreur lors d'une transaction.