

7.7.4.1 Nonobstant le paragraphe précédent, un copropriétaire ayant le droit d'usage restreint de plus d'un espace de stationnement pourra le céder mais uniquement à un autre copropriétaire et seulement avec l'accord du Conseil d'administration.

### Location

7.7.5 Un copropriétaire pourra louer son espace de stationnement à usage restreint aux conditions qu'il détermine en autant qu'elles ne contreviennent pas au règlement de l'immeuble. Il devra aviser le Conseil d'administration du nom de son locataire.

7.7.5.1 Il est strictement interdit de remettre à un locataire non résidant de l'immeuble une clef ou autre instrument d'accès à l'une quelconque des parties de l'immeuble à l'exclusion du stationnement.

7.7.5.2 Un locataire non résidant ne peut, en aucun cas, avoir accès aux espaces résidentiels soit: ascenseurs, hall d'entrée, étages réservés aux résidents, terrasses, piscines, centre sportif, salle communautaire et autres sinon par le processus normal d'accès pour les visiteurs.

7.7.5.3 Les dispositions du présent article sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

### Utilisation

7.7.6 L'espace de stationnement simple doit être exclusivement utilisé pour y stationner un seul véhicule de promenade à la fois; un espace de stationnement double, appelé « back to back » peut être utilisé pour stationner deux véhicules de promenade à la fois.

7.7.6.1 Ce terme « véhicule de promenade » correspond à la définition du code de la sécurité routière.

7.7.6.2 Le véhicule devra être stationné complètement à l'intérieur des bornes identifiées par les lignes jaunes. Tout véhicule qui dépasse ces bornes ne pourra occuper un espace de stationnement.

7.7.6.3 L'utilisateur d'un espace de stationnement doit s'assurer de ne pas entraver le libre exercice du droit de stationner de ses voisins.

7.7.6.4 Il est strictement interdit de placer ou d'entreposer sur un espace de stationnement tout équipement de type roulotte, remorque, chaloupe, et autres ou une moto marine, ou une motoneige, bref tout ce qui n'est pas qualifié de véhicule automobile dans le Code de sécurité routière.

7.7.6.5 En plus d'un véhicule automobile, il sera permis de stationner une seule motocyclette, un seul scooter ou une seule mobylette en bon état de marche sur un espace de stationnement en autant qu'il ne dépasse pas les bornes.

7.7.6.6 Rien ne peut être entreposé sur un espace de stationnement autre que le véhicule lui-même (ni pneu, ni papier, ni boîte, ni rien) sauf sur permission écrite du Conseil d'administration.

7.7.6.7 Les véhicules stationnés sur les espaces réservés doivent être en bon état de marche. Si un copropriétaire veut laisser son véhicule en entreposage pour une période prolongée, il devra en informer le gestionnaire et permettre de déplacer le véhicule en cas d'urgence.

7.7.6.8 Il est interdit de se servir des démarreurs à distance dans les limites des espaces de stationnements intérieurs.

### **Circulation**

7.7.7 La vitesse et la circulation des automobiles ainsi que les modes d'accès au stationnement seront fixés par le règlement de l'immeuble.

### **Charges d'entretien**

7.7.8 Le syndicat s'occupera de l'entretien de toutes les aires de stationnement, parties communes à usage restreint.

7.7.8.1 En vertu des dispositions de l'article 1064 du Code civil, les utilisateurs des espaces communs à usage restreint doivent contribuer seuls aux charges qui en résultent. Conséquemment, le Conseil d'administration établira les coûts d'opération et d'entretien des espaces de stationnement à usage restreint et des parties communes les entourant et divisera le total en 242 parties (le nombre de stationnements).

7.7.8.2 Le Conseil d'administration facturera le coût unitaire à chacun des utilisateurs selon le nombre de places de stationnement qu'il utilise.

### **Entretien des véhicules**

7.7.9 Personne ne peut réparer un véhicule quand il est sur son aire de stationnement ou ailleurs dans le garage.

7.7.9.1 Le lavage des véhicules est permis en autant qu'il se fasse conformément au règlement de l'immeuble à ce sujet.

### **Systèmes**

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

7.8.1 Les systèmes de chauffage, de climatisation et de circulation d'air eux-mêmes, y compris tous leurs contrôles et accessoires et les plinthes électriques sont parties privatives.

7.8.2 Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien ordinaire des parties communes et privatives identifiées dans cette section.

### Sanctions

7.9 Toute contravention à l'une des conventions relatives aux parties communes à usage restreint 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.

7.9.1 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.

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

## CHAPITRE 8

### CONVENTIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES DE RÉSIDENCE

#### Règles générales

8.1 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 (article 1063 Code civil).

8.1.1 Un copropriétaire ne doit pas faire ou permettre que soit faite dans sa partie privative quelque chose qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit changer en partie sa destination, soit nuire aux autres copropriétaires à cause du bruit, de l'odeur, des vibrations ou pour toute autre raison.

8.1.2 Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, en aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

8.1.3 Les copropriétaires doivent respecter et faire respecter les conventions et règlements de l'immeuble spécialement par leurs locataires, les occupants, les personnels domestiques et les personnes de maintenance et d'entretien ainsi que les visiteurs.

- 8.1.4 Un copropriétaire ne peut pas faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.
- 8.1.4.1 Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux. (Article 1066 Code civil)
- 8.1.5 Un copropriétaire qui refuserait l'accès à sa partie privative dans le cadre de l'article 1066 du Code civil et qui obligerait le syndicat, après mise en demeure, à recourir aux tribunaux, sera redevable de tous les frais judiciaires et extrajudiciaires encourus.
- 8.1.6 Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution de 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. (1067 code civil)

### Animaux

- 8.2 Aucun oiseau ou animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal considéré nuisible par les administrateurs, à leur discrétion absolue, ne pourra être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Un tel animal réputé nuisible devra être retiré dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis des administrateurs.
- 8.2.1 À l'exception d'un chien spécialement dressé pour guider un aveugle, aucun chien, dépassant la capacité par son propriétaire de le porter dans ses bras, ne sera permis. Toutefois, les copropriétaires qui, au moment du dépôt de cet acte modificatif, possédaient un chien ne répondant pas à ces critères mais qui avant le 31 décembre 2007 auront enregistré leur chien auprès du gestionnaire, pourront conserver ce privilège aux conditions suivantes :
- 8.2.1.1 En cas de décès de l'animal, le chien devra être de la même race et espèce ;
- 8.2.1.2 Si le copropriétaire décède, loue ou vend l'appartement, ce privilège s'éteint ;
- 8.2.1.3 Un chien de plus de 25 livres (11kg) devra être muselé en tout temps lorsqu'il est hors de l'appartement, sur toute partie commune, y compris les parties communes à usage restreint ;
- 8.2.1.4 Le propriétaire d'un chien doit utiliser la porte de service du garage du SS-I pour la sortie quotidienne de cet animal.

### Absence

8.3 En cas d'absence pour plus de SIX (6) jours, tout copropriétaire, locataire ou occupant doit laisser les clefs de son unité privative résidentielle à la personne désignée par le Conseil d'administration.

8.3.1 Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence résultant d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris de fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.

8.3.2 Un copropriétaire sera responsable de tout dommage ou aggravation de dommages causé par la non remise des clefs de la résidence en cas d'absence prolongée, que ce soit de sa faute, de celle de son locataire ou de son occupant.

### Assurances

8.4 Les activités des copropriétaires et des occupants, ainsi que leurs effets et accessoires, ne devront jamais donner lieu à une augmentation des primes d'assurance ni à une augmentation des risques d'incendie ou des primes d'assurance-incendie des parties communes ou des parties privatives, ni à aucune augmentation de risques pour les autres copropriétaires ou leurs effets mobiliers.

8.4.1 Un copropriétaire responsable d'une augmentation de prime d'assurance, peu importe la cause ou le résultat, que ce soit de son fait ou de celui d'une personne de sa maison, d'un locataire, d'un visiteur ou d'une personne à son service, que la cause provienne de sa partie privative ou d'une des parties communes, devra rembourser au syndicat l'augmentation subie.

8.4.2 Tous les frais encourus pour corriger une situation pouvant mettre en péril la couverture d'assurance du syndicat ou pour récupérer une prime supplémentaire d'assurance comme prévu au paragraphe précédent, qu'ils soient extrajudiciaires ou autres, seront entièrement à la charge du copropriétaire impliqué.

### Bruit – nuisance

8.5 Aucun instrument, appareil, équipement ou autre objet ne peut être utilisé à l'intérieur d'une partie privative si le bruit ou les sons qu'ils émettent sortent des limites de la résidence.

8.5.1 Plus encore, aucun système ou appareil émettant des sons ou des vibrations ne pourra être apposé ou installé sur un mur séparant une partie privative d'une autre partie privative.

8.5.2 Si, suite à la réception d'une ou de plusieurs plaintes, le Conseil d'administration décide que l'utilisation de tels équipements nuit aux autres copropriétaires, locataires ou occupants, ceux-ci, devront cesser d'utiliser ces instruments et équipements.

#### **Chauffe-eau**

8.6 Les chauffe-eau ont une vie utile d'environ 10 ans. Les copropriétaires doivent les changer à cette fréquence. Sur demande du syndicat, le copropriétaire devra fournir la preuve du changement de chauffe-eau.

8.6.1 Si un copropriétaire néglige de le faire et qu'il en résulte un dommage, il en sera responsable sous réserve des dispositions spécifiques du chapitre des assurances.

8.6.2 Le Conseil d'administration pourra établir un règlement d'immeuble concernant le remplacement des chauffe-eau auquel tous les copropriétaires devront s'astreindre.

#### **Cordes à linge**

8.7 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie privative.

8.7.1 Pour éviter la propagation de moisissures, il est du devoir des copropriétaires de s'assurer que le niveau d'humidité ne dépasse pas les normes tolérables en la matière. En cas de besoin, le Conseil d'administration pourra émettre des directives à ce sujet s'il y a lieu.

#### **Entretien**

8.8 Les copropriétaires doivent entretenir à leurs frais leurs parties privatives. Les règles et normes de propreté doivent être celles que l'on connaît au Québec. Ces normes peuvent être définies au règlement de l'immeuble

8.8.1 Si l'entretien déficient d'un appartement oblige le syndicat à intervenir, tous les frais reliés à la remise en état de l'appartement seront à la charge du copropriétaire impliqué, plus les frais administratifs établis par règlement et, s'il y a lieu, les frais judiciaires et extrajudiciaires.

#### **Emménagement – Déménagement**

8.9 Les emménagements et démnagements seront régis par le règlement de l'immeuble qui pourra imposer des frais statutaires et administratifs.

#### **Équipement**

8.10 Tout appareil ou installation électrique utilisé à l'intérieur d'une partie privative doit être conforme aux règlements applicables promulgués par les autorités compétentes et les règlements de l'immeuble.

8.10.1 Seul un maître électricien, membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec, ou un plombier qualifié peut installer un broyeur à déchets dans un évier de cuisine. Le Conseil d'administration pourra exiger que soit enlevé tout broyeur à déchets non installé selon cette règle. Si le copropriétaire oblige le syndicat à entreprendre des procédures à ce sujet, il sera responsable d'en rembourser les coûts qu'ils soient judiciaires, extrajudiciaires ou autres.

8.10.2 Si l'occupant est un locataire, un refus de se conformer à la présente règle sera réputé suffisant pour faire annuler le bail tel que le prévoit l'article 1079 du code civil.

#### **Fenêtres (recouvrement des)**

8.11 L'utilisation et/ou le recouvrement de la surface intérieure des fenêtres par des rideaux, stores, pare-soleil ou par tout autre objet visible de l'extérieur des parties privatives sont sujets aux normes établies par le règlement de l'immeuble du syndicat.

#### **Location**

8.12 Sous réserve des conventions qui suivent, un copropriétaire peut louer sa partie privative.

8.12.1 Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou de ses modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat (1057 code civil).

8.12.2 Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire (1065 code civil).

8.12.3 Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. (1079 code civil)

8.12.4 Tout bail doit être constaté par un écrit. Le bail couvre l'ensemble de la partie privative; il doit avoir une durée d'au moins DOUZE (12) mois.

8.12.4.1 Un locataire quittant la partie privative avant qu'au moins une année ne se soit écoulée depuis son arrivée pourra être remplacé par un autre locataire ou sous-locataire. Il est interdit au copropriétaire de remplacer un locataire ou un sous-locataire plus d'une fois par période de douze mois du calendrier.

8.12.5 La transformation des parties privées en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Une personne distincte est toute personne non liée à l'occupant, à qui une chambre et/ou des repas sont fournis en échange et/ou contre considération ou rémunération.

8.12.6 Sauf pour une occasion exceptionnelle et pour une courte durée, le nombre maximal d'occupants d'une résidence doit être de DEUX (2) par chambre à coucher ou par 500 pieds carrés (46m<sup>2</sup>) de surface habitable. Il y aura exception à cette règle pour les enfants des occupants.

8.12.7 Les présentes conventions s'appliquent au locataire comme au copropriétaire/locateur. Ils sont conjointement et solidairement responsables, sans bénéfice de discussion ou de division, de toute obligation et de toute charge afférente à l'occupation ou à la propriété de la fraction concernée.

8.12.8 Le copropriétaire-locateur reste responsable du fait ou de la faute du locataire ou sous-locataire et il demeure redevable envers le syndicat, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

8.12.9 Toute occupation d'une partie privée par une personne sans bail écrit, qu'elle soit liée ou non au copropriétaire, sera réputée être une location d'un an.

#### **Matières dangereuses**

8.13 Un copropriétaire ne peut utiliser ou permettre que soit apporté, à l'intérieur de sa partie privée, un liquide ou une substance inflammable (y compris l'essence, le kérosène, propane et le naphte) ou une substance explosive ou dangereuse pour la vie ou la propriété sans avoir, dans chaque cas, obtenu le consentement écrit du Conseil d'administration.

8.13.1 Une exception à cette règle concerne les combustibles destinés à la cuisine, à l'ambiance ou à la commodité tels les huiles à fondue, les chandelles et les huiles à lampes. Ces produits doivent être utilisés en présence d'au moins un occupant adulte.

8.13.2 Le Conseil d'administration est investi du pouvoir d'établir tout règlement de l'immeuble concernant les matières dangereuses.

#### **Plancher (recouvrement de)**

8.14 Tous les planchers des résidences, sauf ceux de la cuisine, de ou des salles de toilette et de bain, de la salle de lavage et du hall d'entrée, doivent être recouverts d'un tapis installé sur du sous-tapis.

8.14.1 Nonobstant cette convention, un copropriétaire peut recouvrir un plancher d'un autre matériau en autant qu'il observe les règles énoncées la section « rénovation » ci-après, qu'il respecte les normes d'installation et les prescriptions sur la nature, le genre et le style des matériaux utilisés telles qu'établies dans le règlement d'immeuble par le Conseil



d'administration qui a tous les pouvoirs à ce niveau.

8.14.2 Pour les fins des présentes, l'indice d'insonorisation pour les bruits d'impact ne doit pas être inférieur à un indice d'isolement aux bruits de choc (FIIC) de 58dB.

8.14.3 Les présentes obligations d'insonorisation ne s'appliquent pas pour les résidences du niveau terrasse qui ont le garage comme voisin d'en bas.

### **Publicité**

8.15 Sauf avec la permission écrite du Conseil d'administration, aucune enseigne, réclame, lanterne, panneau ou écriteau quelconque ayant une connotation de publicité ou d'information, visible de l'extérieur des parties privatives, ne peut être placé en quelque endroit des parties privatives.

### **Rénovations**

8.16 Chaque copropriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie privative résidentielle, mais il doit d'abord soumettre ses plans aux administrateurs au moins UN (1) mois avant le début des travaux afin d'obtenir approbation écrite.

8.17 Lorsque les travaux à faire peuvent, selon l'opinion du Conseil d'administration, causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes, le Conseil d'administration, à son entière discrétion, peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désigne et les honoraires de celui-ci sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

8.18 Nonobstant ce qui précède, le Conseil d'administration ne doit pas refuser d'approuver ces plans et travaux à moins que ceux-ci ne risquent d'affecter la solidité du gros oeuvre de l'immeuble ou d'endommager ou diminuer la valeur d'une autre partie privative ou des parties communes.

### **Réparations (accès du syndicat)**

8.19 Le syndicat, ses préposés employés ou contractants, ont libre accès aux parties privatives, à toute heure raisonnable, pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que cet accès sera accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.

### **Responsabilité**

8.20 Chaque copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables de ses actes ou de sa négligence et/ou de ses préposés invités ou membres de sa famille, ou des dommages causés par un bien dont il est légalement responsable.

### Salles d'eaux, équipements et normes

- 8.21 Les salles d'eau et leurs accessoires doivent être utilisés selon leur destination.
- 8.21.1 Les canalisations et cabinets d'aisance ne doivent pas être utilisés pour la disposition des poubelles, cendres et ordures ménagères;
- 8.21.2 Le propriétaire d'une partie privée est responsable des dommages résultant d'une utilisation contraire à leur destination et/ou d'un usage inhabituel ou déraisonnable des salles d'eau et de leurs accessoires.
- 8.21.3 Les robinets, canalisations et chasses des cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et toute réparation doit être exécutée sans retard.
- 8.21.4 Sauf lorsqu'ils sont utilisés, les robinets doivent être fermés.

### Technologies

- 8.22 Le syndicat pourra, avec l'accord de l'assemblée des copropriétaires, installer un ou des systèmes permettant l'accès aux technologies modernes de l'information, de la transmission de données et de toute autre nouveauté qui pourrait s'avérer utile et pertinente pour l'ensemble des copropriétaires.
- 8.22.1 Quoique l'installation et toute autre mise en place dans l'immeuble des infrastructures nécessaires à la fourniture de ces technologies seront des dépenses communes s'il y a, la connexion au système (ou aux systèmes) pour desservir une partie privée sera aux frais du copropriétaire.
- 8.22.2 Toute charge relevant de l'utilisation de ce ou ces systèmes appartiendra au copropriétaire.
- 8.22.3 Nonobstant ces énoncés, le Conseil d'administration pourra conclure une entente de collection des frais d'utilisation avec l'une des entreprises offrant des services technologiques. Les copropriétaires seront toujours libres d'adhérer ou non et les frais découlant de ce service s'il y a, seront à la charge des utilisateurs.

### Sanctions

- 8.23 Toute contravention à l'une des conventions relatives aux parties privatives 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.
- 8.23.1 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.

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

## CHAPITRE 9

### CONVENTIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATES COMMERCIALES ET PROFESSIONNELLES

#### Règles générales

9.1 Chaque propriétaire d'une unité commerciale ou professionnelle a le droit de jouir comme bon lui semble de sa partie privative en autant qu'il l'utilise conformément à la destination définie à la présente déclaration.

9.2 Pour rappel, 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.

9.2.1 Nonobstant les articles 1.3 et 9.2, des présentes, les copropriétaires des parties privatives destinées à un usage commercial ou professionnel portant les numéros de local L-116 et L-116A qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente modification, ne se conforment pas aux exigences des dits articles 1.3 et 9.2 des présentes pourront continuer à y déroger jusqu'à :

9.2.1.1 la fermeture de leur commerce et/ou profession ; ou

9.2.1.2 le départ du copropriétaire que ce soit par la suite d'une vente ou d'une location ; ou

9.2.1.3 la cessation des opérations pour une période de plus de 60 jours.

9.3 L'exercice d'une activité permise par la destination de l'immeuble est autorisé en autant que l'installation et le fonctionnement de machineries ou d'équipements nécessaires à l'entreprise ne compromettent pas la structure de l'immeuble ni n'engendrent de bruits d'impact ou aériens qui débordent les limites de la partie privative.

### **Affichage**

9.4 La pose d'enseignes, de panneaux réclame, de lanternes ou écriteaux quelconques sera permise pour identifier les activités ou les occupants d'un local commercial ou professionnel.

9.4.1 Ces moyens d'identification devront être discrets, de bon goût et répondre aux règlements d'immeuble et/ou de la réglementation municipale.

9.4.2 Le Conseil d'administration est investi du pouvoir de faire des règlements d'immeuble à ce sujet si besoin est.

### **Autorisation**

9.5 Les activités de tous commerces et de toutes professions qui dérogeraient d'une coutume normale, comme celles d'ouvrir ou d'opérer à des heures indues ou d'organiser des fêtes spéciales, des expositions ou des portes ouvertes, devront au préalable être autorisées par le Conseil d'administration.

9.5.1 Le Conseil d'administration devra aussi autoriser toute location temporaire d'un local pour des activités non récurrentes telles les bureaux d'élection et les cliniques de toutes sortes, sous responsabilité gouvernementale ou non.

### **Réglementation**

9.6 Les commerces et les professions exercées devront l'être en conformité avec toutes les lois et tous les règlements en vigueur, tant en ce qui concerne le zonage, la santé, l'hygiène, l'environnement, qu'en tous autres domaines.

9.6.1 Toutes les conventions du Chapitre 8 concernant les parties privatives de résidences non autrement incompatibles avec la destination des parties privatives, commerciales ou professionnelles, s'appliqueront mutatis mutandis aux unités commerciales et professionnelles.

## **CHAPITRE 10**

### **LES AFFAIRES FINANCIÈRES**

#### **Règles générales**

10.1 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 code civil)

10.1.1 Les valeurs relatives et les quotes-parts de chacune des fractions sont au Chapitre 5.

10.2 Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat. (1071 code civil)

10.3 Annuellement, le Conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci 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 les sommes à verser au fonds de prévoyance. (1072(1) C.c.Q.)

10.3.1 La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. (1072(2) C.c.Q.)

10.3.2 Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. (1072(3) C.c.Q.)

10.3.3 Les charges communes comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble, et, plus particulièrement, les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et toutes les dépenses occasionnées par les services communs, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, les charges communes comprennent ce qui est explicité dans les articles suivants.

#### **Budgets**

10.4 En accord avec les dispositions de la loi, le Conseil d'administration soumet à la consultation de l'assemblée annuelle un projet de budget comportant deux sections :

10.4.1 Le budget d'opération.

10.4.2 Le budget du fonds de prévoyance.

#### **Budget d'opération**

10.4.3 Le budget d'opération comprendra deux sections :

10.4.3.1 Les charges de la copropriété;

10.4.3.2 Les frais d'exploitation de l'immeuble.

#### **Charges de la copropriété**

10.5 Sans en limiter la nomenclature, les charges de la copropriété comprendront notamment les coûts des assurances de l'immeuble, de toutes les parties communes et de la responsabilité civile et autres couvertures obtenues par le Conseil d'administration s'il y a.

10.5.1 Tous les frais d'administration pris dans son sens large, y compris les frais de gérance, de personnel de bureau, des frais de formation de toutes catégories et autres charges décidées par le Conseil d'administration pour le bon fonctionnement du syndicat.

10.5.2 Tous les honoraires professionnels découlant des décisions du Conseil d'administration. Sans en limiter la nomenclature, mentionnons notamment les frais d'évaluateur professionnel, de notaire, comptable, avocat, ingénieur, arpenteur, consultant et autres experts spécialement ceux destinés à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété.

10.5.3 Le Conseil d'administration incorporera au budget du fonctionnement du syndicat une provision pour frais imprévus d'une somme qu'il jugera nécessaire et pour laquelle une cotisation récurrente du budget d'opération sera prélevée annuellement.

10.5.4 Ce fonds d'imprévus servira notamment à couvrir les frais non autrement budgétés tels les franchises d'assurances, l'obligation d'action juridique ou judiciaire pour protéger les intérêts du syndicat ou de ses copropriétaires et autres.

#### **Frais d'exploitation de l'immeuble**

10.6 Les frais d'exploitation de l'immeuble sont ceux nécessaires au fonctionnement de l'édifice et de toutes ses composantes matérielles. Notamment, la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

10.6.1 Sans en limiter la portée, les frais d'exploitation comprendront les coûts de tous contrats nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble et de ses équipements, ceux du personnel voué à l'entretien, au gardiennage, aux réparations, aux aménagements paysagers et autres fonctions déterminées par le Conseil d'administration.

10.6.2 Ils comprendront aussi les coûts d'électricité, d'eau, de chauffage et autres commodités nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble.

10.6.3 Le coût, en capital, intérêts, des emprunts nécessaires à la poursuite des buts communs et à l'exécution des devoirs du Conseil d'administration, ainsi que le remboursement des dettes encourues par le syndicat dans la poursuite des buts communs, à condition que ces emprunts aient été autorisés lorsqu'il le fallait, le tout sujet aux dispositions de la présente déclaration.

#### **Budget du fonds de prévoyance**

10.7 Le budget du fonds de prévoyance comprendra une provision des sommes nécessaires aux réparations majeures et aux remplacements de parties communes; le tout basé sur une étude du fonds de prévoyance déjà faite que le Conseil d'administration mettra à jour régulièrement.

10.7.1 La cotisation annuelle perçue pour approvisionner le fonds de prévoyance ne sera jamais inférieure à 80% des besoins réels budgétés.

10.7.2 Les placements faits des sommes recueillies et non utilisées devront répondre aux critères du code civil sur les placements présumés selon (1339 C. c. Q.).

10.7.2.1 Nonobstant cet énoncé, il sera permis au Conseil d'administration de prêter des sommes d'argent du fonds de prévoyance au fonds d'opération du syndicat à la condition d'imposer un taux d'intérêt au minimum égal à celui qui aurait été autrement perçu si les sommes avaient été placées dans d'autres véhicules financiers.

10.7.3 Le Conseil d'administration a toute autorité pour établir des divisions distinctes du fonds de prévoyance pour une ou des parties communes à usage restreint auxquelles contribueront uniquement ces copropriétaires bénéficiaires du droit d'usage exclusif de ces parties communes.

10.7.3.1 Les états financiers annuels refléteront les mouvements de trésorerie de ces divisions du fonds de prévoyance qui appartiendront entièrement au syndicat.

#### **Cotisation et recouvrement des charges**

10.8 Toutes les modalités de cotisation et de recouvrement des charges sont au règlement de l'immeuble.

10.8.1 Les copropriétaires sont tenus de verser leurs cotisations même si le délai indiqué dans l'avis de cotisation est expiré. Les sommes versées seront les mêmes jusqu'à réception d'un nouvel avis.

10.8.2 Si une fraction appartient indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont conjointement et solidairement tenus responsables du paiement

des charges vis-à-vis du syndicat, lequel peut, en conséquence, exiger le paiement total de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

10.8.3 À défaut pour le règlement d'immeuble d'indiquer un taux d'intérêt différent sur les paiements de charges en retard, il sera de DOUZE (12%) pourcent par an, composé mensuellement. Ce taux s'applique aussi sur les autres frais s'il y a.

10.8.4 Dans tous les cas, en respect des prescriptions de la loi, un copropriétaire ne payant pas ses charges, obligeant le syndicat à entreprendre des procédures, sera responsable du remboursement de tous les frais judiciaires et extrajudiciaires ainsi que tous autres frais encourus par le syndicat pour récupérer les sommes dues.

## **CHAPITRE 11**

### **LES ORGANES DÉCISIONNELS**

#### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

##### **Règles générales**

11.1 La composition du Conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.

11.1.1 En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge. (1084 code civil)

11.1.2 Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les faillis et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction. (327 code civil)

##### **Règles supplétives**

11.2 Si le règlement de l'immeuble est muet sur l'un ou l'autre de ces sujets, ce qui suit s'appliquera.

##### **Composition**

11.3 En autant qu'elle n'est ni employée ni à contrat avec le syndicat, toute personne copropriétaire et ayant la capacité de contracter est éligible au poste d'administrateur.

11.3.1 Le Conseil d'administration sera composé d'un minimum de trois personnes.



### **Mode de nomination**

11.4 Les administrateurs seront élus par le vote majoritaire de l'assemblée annuelle des copropriétaires.

### **Mode de remplacement**

11.5 Si une vacance survient au Conseil d'administration, les administrateurs en place pourront nommer un remplaçant pour terminer le terme.

11.5.1 S'il y a vacance de tous les membres du Conseil d'administration en même temps, n'importe quel copropriétaire peut convoquer l'assemblée des copropriétaires afin de pourvoir au remplacement des administrateurs ayant quitté.

### **Rémunération**

11.6 Aucun des membres du Conseil d'administration ne sera rémunéré.

### **Autres conditions de leur charge**

11.7 Le mandat des membres du Conseil d'administration est de deux ans. Il expire à l'ouverture de l'assemblée annuelle des copropriétaires.

11.7.1 Le mandat peut être renouvelé.

11.7.2 Les membres du Conseil d'administration décideront entre eux des règles concernant les réunions et autres fonctions.

### **Destitution**

11.8 Les copropriétaires peuvent, lors d'une assemblée générale spéciale convoquée expressément à cet effet, en tout temps, destituer un membre du Conseil d'administration. Cette destitution devra être approuvée par au moins la MOITIE (1/2) des copropriétaires ou de leurs mandataires, représentant au moins DEUX TIERS (2/3) des voix de l'ensemble du syndicat.

### **Pouvoirs et devoirs du Conseil d'administration**

#### **Règles générales**

11.9 Le Conseil d'administration gère les affaires du syndicat et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin; il peut créer des postes de direction et d'autres organes, et déléguer aux titulaires de ces postes et à ces organes l'exercice de certains de ces pouvoirs. Il adopte et met en vigueur les règlements de gestion et les fait ratifier par les membres à l'assemblée qui suit. (335 Code civil)

11.10 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, l'acte constitutif de copropriété et les règlements de l'immeuble dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. (321 Code civil)

11.11 Les administrateurs doivent agir avec prudence et diligence. Ils doivent aussi agir avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat. (322 – 1309 – 2138 Code civil).

11.12 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. (324 Code civil)

11.13 Le syndicat peut 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. Le Conseil d'administration a le pouvoir de décider à ce sujet. (1083 Code civil)

11.14 Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du Conseil d'administration, à moins qu'il n'ait consigné sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du Conseil d'administration est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion. (337 Code civil)

### **Obligations et devoirs**

11.15 Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, le Conseil d'administration du syndicat doit :

11.15.1 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, résidents et invités;

11.15.2 Dans l'esprit de ce qui précède, le Conseil d'administration est libre de requérir au nom du syndicat une injonction contre un copropriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des conventions de la présente déclaration de copropriété ou d'un règlement d'immeuble.

### **Pouvoir général**

11.16 Le Conseil d'administration doit :

11.16.1 S'occuper de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes, de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que de toutes les opérations d'intérêt commun; (1039 C.c.Q.)

11.16.2 Représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute cause de médiation et d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat.

### **Gestion financière**

11.17 Conformément à la loi et au règlement de l'immeuble, le Conseil d'administration doit :

11.17.1 Établir le budget prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la propriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance ;

11.17.2 Soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation tel que requis par l'article 1072 du Code civil;

11.17.3 En conformité avec les dispositions du règlement d'immeuble sur la procédure de cotisation, faire parvenir sans délai à ces derniers les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles ;

11.17.4 Selon les dispositions du règlement d'immeuble sur la procédure de recouvrement des charges, percevoir les contributions des copropriétaires, en suivre le paiement, prendre les moyens utiles et les moins coûteux pour les récupérer ;

11.17.5 Si nécessaire, recourir devant les tribunaux de droits communs ou inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du Code civil du Québec et faire tout ce qui est requis par la loi afin de conserver cette hypothèque et récupérer la créance ; dans ce cas, le copropriétaire devra rembourser au syndicat les frais encourus y compris tous les frais judiciaires, extrajudiciaires, frais d'experts et autres incluant les frais de réalisation de l'actif s'il y a ;

11.17.6 Quand le syndicat inscrit un préavis d'exercice contre une fraction grevée d'une hypothèque légale du syndicat des copropriétaires, le Conseil d'administration a l'entière autorité de choisir la prise en paiement ou la vente sous contrôle de juste, à son choix. Cette décision est réputée adoptée selon les règles de l'article 1097 C. c. Q. pour toutes fins que de droit.

### **Comptabilité**

11.18 Établir une comptabilité des recettes et déboursés effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;

11.18.1 Acquitter les comptes et payer les dépenses du syndicat et percevoir toute somme qui lui est due;

11.18.2 Faire préparer annuellement un rapport financier par un expert comptable dans lequel apparaîtra au minimum un bilan, un état des résultats, un état des dettes et créances et un état précis de l'évolution du fonds de prévoyance.

### **Gestion bancaire**

11.19 Ouvrir, au nom du syndicat, un ou des comptes dans une des institutions financières, comptes qui serviront uniquement aux opérations de l'administration du syndicat.

11.19.1 Il devra aussi ouvrir un compte réservé exclusivement aux opérations du fonds de prévoyance.

### **Rapport annuel**

11.20 Rendre compte de sa gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an, lors d'une assemblée générale annuelle des copropriétaires.

11.20.1 Cette reddition de compte pourra être écrite ou verbale ou se résumer au rapport financier détaillé préparé par l'expert comptable du syndicat.

### **Acquisition : aliénation**

11.21 Décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de droit réel sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé en vertu des dispositions, selon le cas, de l'article 1097 ou de l'article 1098 du Code civil.

### **Ameublement**

11.22 Acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et celui du Conseil d'administration aux fins de meubler et entretenir les parties communes.

### **Assemblée des copropriétaires**

11.23 Convoquer, chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat après la clôture de l'exercice financier dans le délai fixé par le règlement de l'immeuble.

### **Assurances**

11.24 Contracter les assurances du syndicat, conformément à l'acte constitutif de copropriété et la loi.

11.24.1 Le Conseil d'administration a plein pouvoir pour conclure une entente avec un fiduciaire d'assurance s'il y a lieu.

### **Bail**

11.25 Le Conseil d'administration a l'autorité de signer un bail au profit du syndicat pour l'utilisation des parties communes et, s'il y a, de parties privatives appartenant au syndicat.

### **Concierge**

11.26 Engager un ou des concierges, fixer leur rémunération et les conditions de leurs tâches.

### **Emprunt**

11.27 Emprunter pour les fins de son administration, jusqu'à concurrence de vingt pour cent (20%) du montant annuel du budget d'opération.

### **Gestionnaire**

11.28 Le Conseil d'administration peut retenir les services d'une personne ou d'une firme pour agir comme gestionnaire de la copropriété. Il déterminera les limites du mandat accordé, de l'étendue et du coût des services requis. Il aura l'entière autorité en la matière.

11.28.1 Si le Conseil d'administration choisit un copropriétaire pour agir comme gestionnaire, celui-ci devra concéder le droit au Conseil d'administration de récupérer ses charges à même ses émoluments pour éviter toute possibilité de retard et de conflit.

11.28.2 Le gestionnaire ne peut pas siéger au Conseil d'administration en même temps qu'il exerce ses fonctions.

### **Immatriculation**

11.29 Chaque année, le Conseil d'administration doit renouveler l'immatriculation du syndicat auprès de l'autorité compétente.

### **Manuel du copropriétaire**

11.30 Remettre à chaque copropriétaire, locataire et résidant d'une fraction un exemplaire du manuel du copropriétaire s'il y a, ou un résumé des conventions relatives aux parties communes, aux parties communes à usage restreint et aux parties privatives et des règlements de l'immeuble qui les concernent.

11.30.1 Il revient au copropriétaire bailleur, en vertu des dispositions de l'article 1057 du Code civil, d'informer le locataire de ces dispositions ; à défaut de quoi, c'est le syndicat qui doit le faire.

11.30.2 Le Conseil d'administration devra faire connaître à chacun des copropriétaires, des résidents et des locataires, toute modification à une convention ou à un règlement de l'immeuble relatif aux parties privatives ou communes.

### **Personnel**

11.31 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.

### **Professionnels**

11.32 Retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs, d'experts et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et du syndicat afin d'assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements d'immeuble.

### **Registre du syndicat**

11.33 S'assurer de la tenue et de la conservation du registre de la copropriété tel que spécifié à l'article 1070 du Code civil et le mettre à la disposition des copropriétaires selon les indications du règlement de l'immeuble à cet effet. S'il y a lieu, mandater une personne ou une firme pour s'occuper de cette tâche et gérer ce registre.

11.33.1 Le Conseil d'administration est investi du pouvoir d'adopter et de mettre en vigueur un règlement d'immeuble sur la consultation du registre.

### **Subordination**

11.34 Le Conseil d'administration doit voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai

raisonnable; dans tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise du Conseil d'administration, procède aux réparations ;

11.34.1 Auxquelles s'ajouteront des frais administratifs statutaires de 15% ;

11.34.2 Le syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements. Il revient au Conseil d'administration d'en fixer les conditions. Cette entente ne sera pas transmissible et, si le copropriétaire vend sa fraction, il devra rembourser sa dette en entier.

### Urgence

11.35 En cas d'urgence, ordonner et payer de son chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble.

11.35.1 Dans ces circonstances, le Conseil d'administration est autorisé à emprunter au fonds de prévoyance si nécessaire.

11.35.2 Le Conseil d'administration, nonobstant les dispositions de l'article 1072 du Code civil imposant l'obligation d'une consultation de l'assemblée des copropriétaires sur un projet de budget, est autorisé à émettre des avis de cotisation pour rembourser l'emprunt fait.

### Pouvoir de contracter.

11.36 Conclure tout contrat relatif à l'entretien, à la conservation, à la réparation et à l'administration des parties communes ou d'une partie d'entre elles, ainsi que tout contrat de service procurant des bénéfices communs à tous les copropriétaires et résidents.

### Responsabilité et immunité du Conseil d'administration

11.37 Les membres du Conseil d'administration 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 et qu'ils agissent, sauf en cas d'urgence, en fonction des décisions du Conseil d'administration.

11.37.1 De même, les membres du Conseil d'administration n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec bonne foi, prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété.

11.37.2 Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, dépenses, charges ou pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat y compris les frais judiciaires et extrajudiciaires qu'ils doivent encourir à la suite de l'exercice de leurs fonctions.

11.37.3 De même ils sont tenus indemnes pour tous les coûts et dépenses assumés par un membre du Conseil d'administration à la suite d'une action ou procédure intentée contre lui à cause 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.

## **L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

### **Règles générales**

11.38 L'organisation de l'assemblée des copropriétaires, annuelle ou extraordinaire, sera établie par le règlement d'immeuble.

11.38.1 S'ils représentent 10 % des voix, des copropriétaires peuvent requérir des administrateurs ou du secrétaire la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire en précisant, dans un avis écrit, les questions qui devront y être traitées. À défaut par les administrateurs ou le secrétaire d'agir dans un délai de vingt et un jours à compter de la réception de l'avis, tout membre signataire de l'avis peut convoquer l'assemblée. (352 code civil)

11.38.2 L'avis de convocation de l'assemblée annuelle indique la date, l'heure et le lieu où elle est tenue, ainsi que l'ordre du jour; il est envoyé à chacun des copropriétaires habiles à y assister, au moins dix jours, mais pas plus de quarante-cinq jours avant l'assemblée.

11.38.3 Il n'est pas nécessaire de mentionner à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle les questions qui y sont ordinairement traitées. (346 code civil)

11.38.4 L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés. (1087 code civil)

11.38.5 Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix. Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame. (1089 code civil)



### **Règles supplémentives**

11.39 À défaut d'un règlement d'immeuble sur les assemblées de copropriétaires, les règles supplémentives suivantes s'appliquent :

11.39.1 L'assemblée annuelle, commandée par le Conseil d'administration, se tiendra dans un rayon de trois kilomètres de l'immeuble, durant les mois de mai ou juin;

11.39.2 Le délai de convocation sera d'au minimum 10 jours et d'au maximum 45 jours;

11.39.3 L'assemblée sera présidée par une personne choisie par le Conseil d'administration ou à défaut, par le vote majoritaire de l'assemblée;

11.39.4 Si nécessaire, le Conseil d'administration sera responsable d'adoindre au président un secrétaire d'assemblée pour dresser le procès-verbal;

11.39.5 En cas de détention d'un titre de propriété par plus d'une personne, l'envoi de l'avis de convocation sera adressé à l'un ou l'autre des indivisaires inscrits au registre du syndicat;

11.39.6 Un copropriétaire ne sera pas habilité à assister à l'assemblée si, au jour d'envoi de l'avis de convocation, il est en retard de plus de trois mois dans le paiement de ses charges. Le copropriétaire en défaut pourra assister à l'assemblée mais n'aura ni droit de parole ni droit de vote.

### **Les pouvoirs de l'assemblée**

#### **Règles générales**

11.40 Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété. (1096 code civil)

11.41 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 code civil)

11.42 Un copropriétaire peut se faire représenter à une assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet. (350 code civil)

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

- 11.43.1 Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- 11.43.2 Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
- 11.43.3 La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- 11.43.4 La modification de l'acte constitutif de copropriété et de l'état descriptif des fractions. (1097 code civil)
- 11.44 La destination de l'immeuble ne peut être changée directement ou indirectement sauf par le vote unanime des copropriétaires. Il en est de même d'aliénation des parties communes qui sont nécessaires à la destination de l'immeuble. (1098 code civil)

## **CHAPITRE 12**

### **LES ASSURANCES**

#### **Règles générales**

- 12.1 Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble; (1073 code civil)
- 12.1.1 Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. (1073 code civil)
- 12.1.2 La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat. (1074 code civil)
- 12.1.3 L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat;
- 12.1.4 Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. (1075 code civil)

#### **Assurance de base**

12.2 Sous réserve des dispositions des articles 1073, 1074 et 1075 du Code civil et du règlement d'immeuble concernant les assurances et le fiduciaire, le Conseil d'administration doit souscrire et maintenir en vigueur les assurances suivantes:

12.2.1 Il peut à ces fins souscrire plusieurs polices d'assurances :

12.2.2 Une assurance contre l'incendie et les risques multiples et toute autre assurance considérée nécessaire par le Conseil d'administration, aux fins d'assurer la pleine valeur de remplacement sans amortissement, déductions ou dépréciations de :

12.2.3 Toutes les parties communes ;

12.2.4 Tous les biens mobiliers acquis par le syndicat au nom des copropriétaires, aux fins communes;

12.2.5 Toutes les parties privatives sauf les améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie et pour lesquelles le Conseil d'administration a consenti en spécifiant qu'il s'agissait d'améliorations à la partie privative et sauf tous les meubles meublant les dites parties privatives;

12.2.6 Une assurance contre l'incendie et les risques multiples ainsi que toute autre assurance considérée nécessaire pour assurer la pleine valeur de remplacement, sans déduction ni dépréciation, de toutes les parties privatives y compris toutes les améliorations apportées à ces parties privatives par la déclarante, conformément aux plans et devis descriptifs des architectes, et ce nonobstant le fait que certaines améliorations ont été faites après l'enregistrement de la présente déclaration, mais à l'exclusion des améliorations faites par les copropriétaires de ces parties privatives.

### Le contenu

12.3 Les polices d'assurances souscrites doivent contenir les dispositions suivantes :

12.3.1 Une assurance couvrant tous les aspects de la responsabilité civile aux fins d'assurer la responsabilité du syndicat; la limite de la couverture sera déterminée par le Conseil d'administration mais elle ne pourra en aucun cas être inférieure à DEUX millions de dollars (\$2,000,000.00);

12.3.2 Cette police doit également contenir une clause de renonciation à tout droit de subrogation à l'encontre du syndicat, concierges, mandataires, employés, préposés et commettants;

12.3.3 Cette police doit également contenir une clause de renonciation à tout droit de subrogation à l'encontre des copropriétaires et/ou les membres de leur famille, pour tout montant de perte excédant un million de dollars

(1M\$). Pour toute perte inférieure à ce montant d'un million de dollars (1M\$) cette renonciation au droit de subrogation ne s'appliquera pas.

### **Renouvellement**

12.4 Avant d'obtenir un renouvellement de police ou une police de remplacement des polices d'assurances prévues au Chapitre des assurances, le Conseil d'administration pourra, s'il le croit approprié, et devra, s'il en est requis par l'assureur, obtenir d'un évaluateur indépendant qualifié, une évaluation de la pleine valeur de remplacement de l'immeuble, ceci afin de déterminer le montant d'assurance qui doit être souscrit. Le coût de cette évaluation est une charge commune ; l'évaluation devrait être, dans toute éventualité, révisée au moins tous les cinq ans.

### **Perte non importante**

12.5 Sauf dissolution du syndicat, l'immeuble qui subit une perte non importante doit être réparé ou reconstruit, et alors les assureurs devront, sur instructions du Conseil d'administration, procéder à la reconstruction et à la réparation, sans délai, de tous les dommages causés par le sinistre. Les assureurs devront terminer les travaux aussitôt que possible. L'assureur doit employer une main d'œuvre compétente, ainsi que des matériaux semblables et de qualité égale à celle des matériaux qui existaient avant le sinistre. Il doit respecter les plans et devis déposés au registre du syndicat.

12.5.1 Sera considérée perte non importante tout sinistre dont l'évaluation primaire est moindre que le chiffre du budget annuel. L'assureur du syndicat pourra toujours décider qu'une perte de moindre valeur sera considérée « perte importante » à son entière discrétion.

12.5.2 Dans cette situation, le Conseil d'administration agissant en qualité de mandataire du syndicat, a le droit exclusif d'évaluer le montant de la perte et de décider toutes choses pour régler toute réclamation produite en vertu des polices d'assurance souscrites par le syndicat, et pour donner toute quittance qui peut être requise.

12.5.3 Tout réclamant, y compris le copropriétaire d'une partie privée endommagée, est lié par l'évaluation du Conseil d'administration.

### **Fiducie**

12.6 Le Conseil d'administration est autorisé à conclure une entente avec une compagnie de fiducie ou une personne apte à agir comme fiduciaire, pour le règlement des sinistres comme l'autorise l'article 11.24.1 ci-haut.

12.6.1 Dans le cas d'une perte importante, l'assureur versera les indemnités au fiduciaire du syndicat. Ce dernier reconstruira l'immeuble comme le prévoit l'article 1075 du Code civil.

12.6.2 L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat. Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. (1075 C. c. Q.)

### Les copropriétaires

12.7 Il est de la responsabilité des copropriétaires d'obtenir d'un assureur une couverture adéquate pour :

12.7.1 Leur responsabilité civile;

12.7.2 Les améliorations qu'ils apportent à leur partie et leur responsabilité civile ;

12.7.3 Les dépenses relatives à une relocalisation de longue durée durant la reconstruction de l'immeuble.

## CHAPITRE 13

### Dispositions diverses

#### Indemnisation par le syndicat

13.1 Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.(1077 code civil)

#### Accès aux parties privées

13.2 En cas d'urgence, le Conseil d'administration ou ses agents autorisés ont libre accès, en tout temps et sans préavis, aux parties privées et aux parties communes (y compris les parties privées réservées à l'usage restreint d'un copropriétaire déterminé) afin de réparer ces parties privées et communes ou afin de corriger un état de faits qui pourrait occasionner des dommages à l'immeuble. Le Conseil d'administration et ses agents autorisés ont entière discrétion pour décider s'il y a urgence.

13.2.1 Si l'urgence se produit durant l'absence d'un copropriétaire, le Conseil d'administration et ses agents autorisés ont libre accès aux parties privées et aux parties communes réservées à son usage restreint par la présente déclaration, sans pour autant se rendre passibles de poursuites civiles ou pénales, sauf s'ils agissent négligemment.

### Limite à la responsabilité

13.3 Sauf sur disposition contraire dans la présente déclaration, les droits et pouvoirs accordés au syndicat, au Conseil d'administration, aux assureurs et aux agents autorisés de ceux-ci, ne leur imposent aucun devoir ni aucune responsabilité pour l'entretien des parties privatives ou des parties communes à usage restreint concernées.

### Obligations

13.4 Tous les copropriétaires présents et futurs, locataires et occupants des parties privatives, les membres de leur famille, leurs invités et les personnes se rendant à leur partie privative, doivent respecter les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements adoptés en vertu de la présente déclaration de copropriété.

13.4.1 L'achat, la location ou l'occupation exclusive comportent l'entière adhésion et l'acceptation par ce copropriétaire, locataire ou occupant, de chaque disposition de la loi, de la présente déclaration et chacune de ses dispositions est réputée être une convention attachée à la propriété de cette partie privative. Elle lie toute personne détenant ou obtenant un titre ou un intérêt sur cette partie privative et chacune de ses dispositions est réputée stipulée au long dans chaque acte de vente, location ou occupation.

### Nullité

13.5 Chaque disposition de la présente déclaration est indépendante et distincte des autres dispositions. Le fait que l'une des dispositions de la présente déclaration soit nulle ou inapplicable, en tout ou en partie, n'affecte en rien la validité, l'application et l'effet des autres dispositions de la déclaration qui continueront d'avoir pleine force et effet comme si la disposition nulle n'avait jamais été stipulée dans la déclaration.

### Renonciation

13.6 Le défaut d'instituer des procédures pour assurer l'application d'une des dispositions de la loi, de la présente déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la présente déclaration, ne doit pas être interprété comme une renonciation à cette disposition ou au droit d'appliquer les termes de cette disposition et ce, malgré le nombre des violations de ladite disposition.

### Conflits

13.7 En cas de conflits entre les dispositions de la loi, de la déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la déclaration, les dispositions de la loi doivent prévaloir; sujet aux dispositions de la loi, les dispositions de la déclaration doivent prévaloir; sujet aux dispositions de la loi et de la déclaration, les règlements adoptés en vertu de la déclaration doivent prévaloir. Les règlements adoptés par le syndicat ne sont valides que dans la mesure où ils n'entrent pas en conflit avec les dispositions de la loi, de la

déclaration ou des règlements adoptés par les copropriétaires en vertu de la déclaration.

### **Transfert de propriété**

13.8 La déclaration de copropriété et ses modifications qui ont été dûment enregistrées à la date où est exécuté un acte constatant le transfert de propriété d'une fraction, doivent être, préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

13.8.1 Mention expresse de la déclaration doit être portée à l'acte et l'acquéreur doit assumer dans l'acte toutes les obligations du disposant en vertu de la déclaration de copropriété. Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent non seulement aux transferts qui portent sur le droit de propriété, mais encore à ceux qui ont pour objet l'un des ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

13.8.2 Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise, est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction, au moment de l'acquisition. (1069 code civil) Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au Syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction, et le Syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf en avisant au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants causes. Le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le Syndicat dans les 15 jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.

### **Mutations et élection de domicile**

13.9 Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'un droit d'icelle, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage et d'habitation est notifié, sans délai, au syndicat soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte.

13.9.1 Cette notification comporte la désignation de la fraction affectée ainsi que l'indication des nom, prénom et du domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire de droit.

13.9.2 Tout défaut de ce faire sera opposable au nouveau copropriétaire et tous les frais découlant de ce défaut lui seront imputables.

### **Élection de domicile**

13.10 Tout copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété d'une fraction doit notifier au syndicat, par lettre contre

récépissé, son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi, ce domicile sera considéré, de plein droit, et à tous égards, comme étant élu à l'adresse de la fraction.

#### Interprétation

13.11 Aux fins de la présente déclaration: les annexes et préambules font partie de la déclaration et servent à en expliquer l'objet et la portée. Chaque disposition de la présente déclaration ou des règlements adoptés en vertu de la présente déclaration doit recevoir une interprétation large et libérale qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leur véritable sens, esprit et fins.

13.11.1 Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

13.11.2 Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite ou « doit » être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourrait » ou « peut » être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non. Si le délai fixé pour l'accomplissement d'une chose expire un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant. Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

13.11.3 Le droit de nomination à un poste ou fonction comporte celui de destitution. Le mot personne comprend les compagnies, sociétés, et tout groupe de personnes et s'étend aux héritiers et représentants légaux à moins que le contexte ou les circonstances particulières du cas ne s'y opposent.

#### Langue de communication

13.12 Tous les avis et toutes les communications par le Conseil d'administration aux copropriétaires se font en français; cependant, ils peuvent être adressés en anglais si l'assemblée des copropriétaires le décide et qu'elle accepte d'en défrayer les coûts. Les copropriétaires peuvent, à leur choix, communiquer avec le Conseil d'administration en français ou en anglais mais le Conseil d'administration n'a aucune obligation de répondre dans la langue de la requête.

## **DEUXIÈME PARTIE**

### **RÈGLEMENT D'IMMEUBLE**



## CHAPITRE 14

### Partie réglementaire

14.1 Tous les règlements de l'immeuble sont déposés au registre de la Copropriété.

## TROISIÈME PARTIE

### ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

## CHAPITRE 15

### DESIGNATIONS ET BORNES

15.1 PARTIES PRIVATIVES - UNITÉS D'HABITATIONS et UNITÉS COMMERCIALES OU PROFESSIONNELLES

#### Désignation

15.1.1 Les parties privatives sont et seront désormais désignées comme suit:

##### 15.1.2 UNITÉS D'HABITATION

Les parties privatives utilisées comme unités d'habitation sont désignées ainsi qu'il suit, savoir: les lots numéros, DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT TROIS; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT DIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT ONZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT DOUZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT TREIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT

QUATORZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE- DEUX MILLE  
DEUX CENT QUINZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT SEIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-  
DEUX MILLE DEUX CENT DIX-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE DEUX MILLE DEUX CENT DIX- HUIT; DEUX MILLIONS  
SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT DIX-NEUF; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT VINGT;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE- DEUX MILLE DEUX CENT  
VINGT ET UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE  
DEUX CENT VINGT- DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-  
DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-TROIS; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-  
CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX  
CENT VINGT-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-HUIT; DEUX MILLIONS  
SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT  
TRENTE ET UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE  
DEUX CENT TRENTE-DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-  
DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-QUATRE; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-  
CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX  
CENT TRENTE-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT TRENTE-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE- DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-  
NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX  
CENT QUARANTE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE-DEUX;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT  
QUARANTE-TROIS; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT QUARANTE-QUATRE; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE-CINQ; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT  
QUARANTE-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT  
QUARANTE-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT CINQUANTE; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT  
CINQUANTE-DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE- DEUX MILLE DEUX CENT

CINQUANTE-CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TROIS; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-

TREIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TROIS; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CENT QUATRE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS TROIS CENT CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS TROIS CENT SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT DIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT ONZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT DOUZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CENT TREIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUATORZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUINZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT SEIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT DIX-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT DIX-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT DIX-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT DIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-QUATRE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE ET UN; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-CINQ; DEUX MILLIONS SIX

CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-SIX; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-  
SEPT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS  
CENT TRENTE-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT TRENTE-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE; DEUX MILLIONS  
SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE ET UN;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT  
QUARANTE-DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT QUARANTE-TROIS; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE-QUATRE;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT  
QUARANTE-CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT  
QUARANTE-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE; DEUX MILLIONS  
SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT  
CINQUANTE-DEUX; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE;  
DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT  
CINQUANTE-CINQ; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX; DEUX MILLIONS SIX CENT  
TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT  
CINQUANTE-HUIT; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT CINQUANTE-NEUF; DEUX MILLIONS SIX  
CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE; DEUX  
MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT  
SOIXANTE ET UN et DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE-DEUX  
MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX; 2 632 198; 2 632 199;  
2 632 200; 2 632 201; 2 632 202; 2 632 203; 2 632 204; 2 632 205;  
2 632 206; 2 632 207; 2 632 208; 2 632 209; 2 632 210; 2 632 211;  
2 632 212; 2 632 213; 2 632 214; 2 632 215; 2 632 216; 2 632 217;  
2 632 218; 2 632 219; 2 632 220; 2 632 221; 2 632 222; 2 632 223;  
2 632 224; 2 632 225; 2 632 226; 2 632 227; 2 632 228; 2 632 229;  
2 632 230; 2 632 231; 2 632 232; 2 632 233; 2 632 234; 2 632 235;  
2 632 236; 2 632 237; 2 632 238; 2 632 239; 2 632 240; 2 632 241;  
2 632 242; 2 632 243; 2 632 244; 2 632 245; 2 632 246; 2 632 247;  
2 632 248; 2 632 249; 2 632 250; 2 632 251; 2 632 252; 2 632 253;  
2 632 254; 2 632 255; 2 632 256; 2 632 257; 2 632 258; 2 632 259;  
2 632 260; 2 632 261; 2 632 262; 2 632 263; 2 632 264; 2 632 265;  
2 632 266; 2 632 267; 2 632 268; 2 632 269; 2 632 270; 2 632 271;  
2 632 272; 2 632 273; 2 632 274; 2 632 275; 2 632 276; 2 632 277;  
2 632 278; 2 632 279; 2 632 280; 2 632 281; 2 632 282; 2 632 283;  
2 632 284; 2 632 285; 2 632 286; 2 632 287; 2 632 288; 2 632 289;  
2 632 290; 2 632 291; 2 632 292; 2 632 293; 2 632 294; 2 632 295;

2 632 296; 2 632 297; 2 632 298; 2 632 299; 2 632 300; 2 632 301;  
2 632 302; 2 632 303; 2 632 304; 2 632 305; 2 632 306; 2 632 307;  
2 632 308; 2 632 309; 2 632 310; 2 632 311; 2 632 312; 2 632 313;  
2 632 314; 2 632 315; 2 632 316; 2 632 317; 2 632 318; 2 632 319;  
2 632 320; 2 632 321; 2 632 322; 2 632 323; 2 632 324; 2 632 325;  
2 632 326; 2 632 327; 2 632 328; 2 632 329; 2 632 330; 2 632 331;  
2 632 332; 2 632 333; 2 632 334; 2 632 335; 2 632 336; 2 632 337;  
2 632 338; 2 632 339; 2 632 340; 2 632 341; 2 632 342; 2 632 343;  
2 632 344; 2 632 345; 2 632 346; 2 632 347; 2 632 348; 2 632 349;  
2 632 350; 2 632 351; 2 632 352; 2 632 353; 2 632 354; 2 632 355;  
2 632 356; 2 632 357; 2 632 358; 2 632 359; 2 632 360; 2 632 361;  
2 632 362; du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

### 15.1.3 UNITÉS COMMERCIALES OU PROFESSIONNELLES

Les parties privatives utilisées comme unités commerciales ou professionnelles sont désignées ainsi qu'il suit, savoir: les lots numéros DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE; DEUX MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE; DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE et DEUX MILLIONS SIX CENT TRENTE DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT 2 632 192, 2 632 193, 2 632 194, 2 632 195, 2 632 196, 2 632 197, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly

### 15.2 PARTIES COMMUNES

#### Désignation

15.2.1 Les parties communes sont désignées comme étant les lots numéros: DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANT-ET-UN MILLE SIX CENT DEUX (2 951 602) et DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-ET-UN MILLE SIX CENT TROIS (2 951 603) du cadastre du Québec circonscription foncière de Chambly.

### 15.3 SERVITUDES

#### Affaissement

15.3.1 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.

Vues illégales

15.3.2 Nonobstant l'article 993 du Code Civil du Québec, aucune ouverture ou vue directe ou indirecte, dans les immeubles affectés par la présente déclaration, ne sera considérée illégale.

15.3.3 Les servitudes suivantes ont été inscrites contre les parties communes du syndicat depuis le dépôt de la déclaration le 29 mars 1990.

15.3.4 Déposé le 15 avril 1991 par Me Jacques A Lemieux, notaire sous le numéro 872284 au Bureau de la publicité des droits de Chambly.

15.3.5 Servitude conjointe entre les syndicats de copropriété Estuaire phase I, II et III concernant plusieurs objets :

15.3.6 CORRIDORS, PUIITS D'ASCENSEUR ET ENTRÉE D'ASCENSEUR

Estuaire II (fond servant – Lot 2951598 sur toute la longueur du corridor)

Estuaire III (toutes les parties communes sont fond dominant)

**Objet : Droit de passage**

15.3.7 Sujet : Id.

Estuaire II (fond servant – Lot 2951598)

Estuaire II et III (fond dominant)

**Objet : Droit de passage aux altitudes 14,32 mètres et 18,34 mètres**

15.3.8 Sujet : Id.

Estuaire II (fond servant – Lot 2951598)

Estuaire II et III (fond dominant)

**Objet : Droit de passage à pied seulement à l'entrée de l'ascenseur**

15.3.9 Sujet : AIRE ET QUAI DE DÉCHARGEMENT

Estuaire I (fond servant – Lot 2951594 - Ptie)

Estuaire III (fond dominant)

**Objet : Droit de passage à pied ou en véhicule moteur autorisé selon les règlements édictés.**

15.3.10 Sujet : MITOYENNETÉ D'UN MUR

Estuaire II (fond servant et dominant)

Estuaire III (fond dominant et servant)

**Objet:** Mitoyenneté d'un mur séparateur y compris la mitoyenneté de la porte entre les deux.

15.3.11 **Sujet :** SERVITUDE DE VUE  
Estuaire II (fond servant et dominant)  
Estuaire III (fond dominant et servant)

**Objet:** Servitude réciproque de vue sur les terrasses de chaque immeuble et établissement de mitoyenneté pour une porte.

15.3.12 **Sujet :** PALIER ET ESCALIER DE SECOURS  
Estuaire II (fond servant)  
Estuaire III (fond dominant)

**Objet:** Escalier de secours niveau terrasse et du niveau terrasse au sous sol

15.4 Déposé le 15 avril 1991 par Me Jacques A Lemieux, notaire sous le numéro 872285 au Bureau de la publicité des droits de Chambly.

15.4.1 Servitude conjointe entre les trois phases pour permettre le passage à pied dans le corridor. Passage à pied seulement; selon réglementation.

15.4.2 Les Phases II et III sont fonds dominants pour le passage à pied et l'accès vers l'ascenseur.

15.5 Déposé le 21 janvier 1992 par Me Jean Pierre Hardy, notaire sous le numéro 897583 au Bureau de la publicité des droits de Chambly;

15.5.1 Entre Les Immeubles de l'Estuaire III Inc et Ville de Longueuil Fonds servant et dominants conjoints pour permettre l'installation de la passerelle vers le métro.

15.6 Déposé le 3 octobre 1991 par Me Jacques A Lemieux, notaire sous le numéro 889547 au Bureau de la publicité des droits de Chambly.

15.6.1 **Sujet :** CESSION D'UN DROIT D'UTILISATION DE PARTIES COMMUNES  
Estuaire III (fond servant)  
Propriétaire du lot PH-200 (fond dominant)

**Objet:** Cession d'un droit d'utilisation d'un espace pour stationnement (PSI-71) et d'un casier de rangement  
**Note :** Tous les frais sont au fond dominant.



15.7 Acceptation d'un transfert du droit d'usage d'une partie commune à usage restreint entre le syndicat (Immeuble l'Estuaire III Inc) et le propriétaire de l'unité 405 (M. Hugues Loignon)

15.7.1 Échange entre le PSM - 5 (Lot 2632210) et PSR - 13 (Lot 2632192)

#### 15.8 PARTIES COMMUNES RÉSERVÉES À L'USAGE RESTREINT DES COPROPRIÉTAIRES CONSIDÉRÉES INDIVIDUELLEMENT (Parties réservées)

##### 15.8.1 DROIT DE PASSAGE/COPROPRIÉTAIRES

Tous les copropriétaires ou occupants des unités d'habitations parties privatives ont, pour rejoindre les parties communes, un droit de passage à pied, sur et à travers tous les espaces de stationnement réservés.

##### 15.8.2 DROIT DE PASSAGES/ADMINISTRATEURS

Les membres du Conseil d'administration, les concierges et gestionnaires, ainsi que leur préposés et commettants, ont pour se rendre aux parties communes, un droit de passage, à pied, sur et à travers tous les espaces de stationnement réservés. Les droits de passage prévus à l'État descriptif des fractions ne doivent pas empêcher ou nuire au stationnement des véhicules automobiles sur les espaces de stationnement réservés.

##### 15.8.3 SERVITUDE LÉGALISANT DES VUES, TUYAUX ET CONDUITS

Il existe une servitude par destination du propriétaire et une servitude perpétuelle de droit de vue et de passage aux fins de légaliser toutes les vues illégales, directes ou indirectes, et le passage de tous les tuyaux et de tous les conduits, quelles qu'en soient leurs fonctions, desservant la bâtisse ou l'édifice, tant entre toutes les parties privatives elles-mêmes, qu'entre toutes les parties privatives et toutes les parties communes ci-devant décrites, tel que décrit dans un acte reçu devant Me Jacques-A Lemieux, notaire, le 28 mars 1990, sa minute 11,409, et publié au bureau de la circonscription foncière de Chambly sous le numéro 841566.

**DONT ACTE** à Longueuil, sous le numéro QUATRE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE (4376)

---

des minutes du notaire soussigné.

**ET APRÈS LECTURE FAITE** du présent acte par les représentants du comparant eux-mêmes qui ont expressément exempté le notaire soussigné de leur en faire lecture, le comparant signe en présence du notaire soussigné.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
DE L'ESTUAIRE PHASE III

Par :   
Alexandre PASTOR

PAR :   
Jean-Daniel MASSICOTTE

  
Me Jean-Claude DESLAURIERS, notaire

COPIE CONFORME À LA MINUTE  
DEMEURÉE EN MON ÉTUDE



# L'ESTUAIRE PH III

## TABLE DES MATIÈRES

### DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

	PAGE
<b>INTRODUCTION</b>	1
<b>PREMIÈRE PARTIE</b>	
<b>ACTE CONSTITUTIF</b>	2
Préambule	2
Philosophie et principes généraux	2
<b>Chapitre 1</b> Les destinations	3
<b>Chapitre 2</b> Les définitions	3
Énoncé définitoire	3
Aire de stationnement	4
Administrateur	4
Appartement	4
Assemblée des copropriétaires	4
Balcons	4
Charges communes	4
Conseil d'administration	4
Copropriétaires	4
Famille du copropriétaire	4
Fonds de prévoyance	4
Fonds d'imprévu	4
Fraction	4
Immeuble	4
Locataire	4
Partie privative	4
Parties communes	5
Parties communes à usage restreint	5
Registre du syndicat	5
Stationnement	5
Syndicat	5
<b>Chapitre 3</b> Les énoncés Énoncés généraux découlant de la loi	5 5
<b>Chapitre 4</b> Les définitions et compositions des parties communes et des parties communes à usage restreint	6
4.1 Horizontalement	6
4.2 Verticalement	6
4.3 Exclusions	6
4.4 Superficie des unités commerciales ou professionnelles	7
4.5 Définition et composition de parties communes	7
4.5.1 Conduits de chauffage	7
4.5.1.1 Conduits électriques	8
4.5.2 Corridors	8
4.5.3 Fenêtres et escaliers	8
4.5.4 Fondations	8
4.5.5 Installations	8

4.5.6	Locaux	8
4.5.7	Meubles	9
4.5.8	Paliers / clôtures	9
4.5.9	Puits et cages	9
4.5.10	Sol	9
4.5.11	Tuyauteries	9
4.5.12	En général	9
4.6	Définition et composition des parties communes à usage restreint	9
4.6.1	Boite aux lettres	10
4.6.2	Cases de rangement	10
4.6.3	Fenêtres, portes et balcons	10
4.6.4	Stationnement (espace de)	10
4.6.5	Terrasses, toits, dernier étage	11
4.6.6	Système	11

**Chapitre 5** Quotes-parts indivises des parties communes de la copropriété et contribution aux dépenses communes

5.4	Tableau	12
-----	---------	----

**Chapitre 6**

Convention relatives aux parties communes

6.1	Règles générales	19
6.5	Accès limité	19
6.6	Animaux	20
6.7	Antennes	20
6.8	Ascenseurs	20
6.9	Auvent-store	20
6.10	Bruit	20
6.11	Civilité	21
6.12	Chute à déchets	21
6.13	Circulation et passages	21
6.14	Construction	22
6.15	Décorations	22
6.16	Jardins, terrasses et aires extérieures	22
6.17	Matières dangereuses	22
6.18	Piscine et sauna	23
6.19	Règlements	23
6.20	Servitudes	23
6.21	Sanctions	23

**Chapitre 7**

Conventions relatives aux parties communes à usage restreint

7.1	Boite aux lettres	23
7.2	Casiers de rangement	24
7.3	Fenêtres et portes	24
7.4	Jardins, balcons et terrasses	25
7.4.4	Principes généraux	25
7.4.5	Ameublement	25
7.5	Cuisson	25
7.6	Fonds de prévoyance	26
7.7	Responsabilité	26
7.7.4	Stationnement	26
7.7.5	Disposition	26
7.7.6	Location	27
7.7.7	Utilisation	27
7.7.8	Circulation	28
7.7.9	Charges d'entretien	28
7.8	Entretien des véhicules	28
7.9	Systèmes	28
	Sanctions	29

<b>Chapitre 8</b>	Convention relatives aux parties privatives de résidence	29
8.1	Règles générales	29
8.2	Animaux	30
8.3	Absence	31
8.4	Assurances	31
8.5	Bruit – nuisance	31
8.6	Chauffe-eau	32
8.7	Cordes à linge	32
8.8	Entretien	32
8.9	Emménagement – déménagement	32
8.10	Équipement	32
8.11	Fenêtres (recouvrement des)	33
8.12	Location	33
8.13	Matières dangereuses	34
8.14	Plancher (recouvrement de)	34
8.15	Publicité	35
8.16	Rénovations	35
8.19	Réparations (accès du syndicat)	35
8.20	Responsabilité	35
8.21	Salles d’eau, équipements et normes	36
8.22	Technologies	36
8.23	Sanctions	36
<b>Chapitre 9</b>	Conventions relatives aux parties privatives commerciales et professionnelles	37
9.1	Règles générales	37
9.4	Affichage	38
9.5	Autorisation	38
9.6	Réglementation	38
<b>Chapitre 10</b>	Les affaires financières	38
10.1	Règles générales	38
10.4	Budget	39
10.4.3	Budget d’opération	39
10.5	Charges de la copropriété	40
10.6	Frais d’exploitation de l’immeuble	40
10.7	Budget du fonds de prévoyance	41
10.8	Cotisation et recouvrement des charges	41
<b>Chapitre 11</b>	Les organes décisionnels	42
11.1	Règles générales- Le conseil d’administration	42
11.2	Règles supplétives	42
11.3	Composition	42
11.4	Mode de nomination	43
11.5	Mode de remplacement	43
11.6	Rémunération	43
11.7	Autres conditions de leur charge	43
11.8	Destitution	43
11.9	Pouvoirs et devoirs du conseil d’administration	43
	Règles générales	43
11.15	Obligation et devoirs	44
11.16	Pouvoir général	45
11.17	Gestion financière	45
11.18	Comptabilité	46
11.19	Gestion bancaire	46
11.20	Rapport annuel	46

11.21	Acquisition – aliénation	46
11.22	Ameublement	46
11.23	Assemblée des copropriétaires	47
11.24	Assurances	47
11.25	Bail	47
11.26	Concierge	47
11.27	Emprunt	47
11.28	Gestionnaire	47
11.29	Immatriculation	47
11.30	Manuel du copropriétaire	48
11.31	Personnel	48
11.32	Professionnels	48
11.33	Registre du syndicat	48
11.34	Subordination	48
11.35	Urgence	49
11.36	Pouvoir de contracter	49
11.37	Responsabilité et immunité du conseil d'administration	49
11.38	L'assemblée des copropriétaires	50
	Règles générales	50
11.39	Règles supplétives	51
11.40	Les pouvoirs de l'assemblée	51
	Règles générales	51

## Chapitre 12 Les assurances

12.1	Règles générales	52
12.2	Assurance de base	52
12.3	Le contenu	53
12.4	Renouvellement	54
12.5	Perte non importante	54
12.6	Fiducie	54
12.7	Les copropriétaires	55

## Chapitre 13 Dispositions diverses

13.1	Indemnisation par le syndicat	55
13.2	Accès aux parties privatives	55
13.3	Limite à la responsabilité	56
13.4	Obligations	56
13.5	Nullité	56
13.6	Renonciation	56
13.7	Conflits	56
13.8	Transfert de propriété	57
13.9	Mutations et élection de domicile	57
13.10	Élection de domicile	57
13.11	Interprétation	58
13.12	Langue de communication	58

## DEUXIÈME PARTIE

### RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

58

#### Chapitre 14    Partie Règlementaire

59

#### 14.1    Règlements

59

## TROISIÈME PARTIE

### ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

59

#### Chapitre 15    Désignations et bornes

59

#### 15.1    Parties privatives, unités d'habitations et unités commerciales ou professionnelles

59

#### 15.1.1    Désignation

59

#### 15.1.2    Unités d'habitation

59

#### 15.1.3    Unités commerciales ou professionnelles

64

#### 15.2    Parties communes

64

#### 15.2.1    Désignation

64

#### 15.3    Servitudes

64





Le 6 mars 2008

---

No : 4376

MODIFICATION DE LA DÉCLARATION  
DE COPROPRIÉTÉ DU  
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES  
DE L'ESTUAIRE PHASE III

---

QUATRIÈME COPIE

---

Publié à : Chambly

LE 11 mars 2008

Sous le numéro : 15 030 311

---

*M<sup>e</sup> Jean-Claude Deslauriers*  
NOTAIRE – NOTARY

328-1440, rue Sainte-Catherine ouest, Montréal, (Québec) H3G 1R8  
Téléphone 514-866-3537, Télécopieur 514-866-4149

