



L'AN DEUX MILLE UN (2001)  
le dix-huit (18) septembre ;

DEVANT Me MARCELLE D'AMOURS, notaire à  
Sainte-Foy, Province de Québec.

COMPARAIT:

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 3220 FRANCE-PRIME**, syndicat de copropriétaires constitué par le Code civil du Québec, ayant son siège au 3240, rue France-Prime, bureau 203, Sainte-Foy (Québec) G1W 4V1, agissant par Dame **Marlène Plante**, le président, dûment autorisé à agir aux présentes aux termes d'une résolution des copropriétaires adoptée lors de leur assemblée spéciale tenue le 4 juin 2001 et d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 12 septembre 2001. Une copie certifiée de chacune de ces résolutions demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en présence de la notaire soussignée.

Ci-après appelé: "**LE DÉCLARANT**"

**LEQUEL**, pour en venir à la modification de la déclaration de copropriété qui fait l'objet des présentes, déclare ce qui suit :

#### A- DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

a) La copropriété divise de l'immeuble que le comparant a la charge d'administrer, appelée **COPROPRIÉTÉ DU 3220 FRANCE-PRIME**, est située au numéro 3220, de la rue France-Prime, à Sainte-Foy. Elle a été établie par l'enregistrement d'une déclaration de copropriété par Habitat Ste-Foy (1982) INC., reçu par Me Alain DOUVILLE, notaire, le 4 juillet 1983, et dont copie a été enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le 5 juillet 1983, sous le numéro 1,082,672.

b) Cet immeuble fait partie d'un quadrilatère, soit un ensemble de quatre (4) immeubles, tous assujettis au régime de la copropriété divise. Sur chacun desdits immeubles est construite une bâtisse à vocation résidentielle contenant des condominiums (appartements). Ces bâtisses sont intimement reliées entre elles par leur administration commune. Le

Régistration Inscrite  
Bureau de Publicité  
Foncière de QUÉBEC

1772673 OCT 15 2001

à 15h00  
Certifié à Québec par

J. Gauthier

5903

comparant et le syndicat des copropriétaires de chacun des trois (3) autres immeubles ont signé le vingt-six (26) janvier deux mille (2000), devant Me Marcelle D'AMOURS, la notaire soussignée, sous le numéro quatre mille quatre cent dix-neuf (4419) de ses minutes, un acte pour la mise en commun de l'administration et des frais de ces quatre (4) copropriétés.

c) Les bâtisses (aussi appelées « phases ») situées sur chacun des quatre (4) immeubles ont été construites à quelques mois les unes des autres, selon les mêmes plans et avec des matériaux de même nature et de qualité similaire. De plus, l'état de conservation de chacun d'eux est semblable à celui des autres.

- La bâtisse de la présente copropriété (3220, rue France-Prime) contient en tout quarante-sept (47) condominiums, et est composée des lots rénovés un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-cinq, un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-six, un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante deux à un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (lots 1 665 965, 1 665 966, 1 663 952 à 1 663 998) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

- La bâtisse de la copropriété située au 3200, rue France-Prime contient en tout trente-neuf (39) condominiums, et est composée des lots rénovés un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante et un, un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-deux, un million six cent soixante-quatre mille cent soixante-dix-sept à un million six cent soixante-quatre mille deux cent quinze (lots 1 665 961, 1 665 962, 1 664 177 à 1 664 215) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

- La bâtisse de la copropriété située 3240, rue France-Prime contient en tout trente-neuf (39) condominiums, et est composée des lots rénovés un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-trois, un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-quatre, un million six cent soixante-quatre mille à un million six cent soixante-quatre mille trente-huit (Lots 1 665 963, 1 665 964, 1 664 000 à 1 664 038) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

- La bâtisse de la copropriété située au 3260, rue France-Prime contient en tout quarante-sept (47) condominiums, et est composée des lots rénovés un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-sept, un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-huit, un million six cent soixante-quatre mille trente-neuf à un million six cent soixante-quatre mille quatre-vingt-cinq (Lots 1 665 967, 1 665 968, 1 664 039 à 1 664 085) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

d) Les quatre (4) immeubles forment, quand on les considère dans leur ensemble un seul développement :

- les terrains, parties communes des quatre (4) immeubles, forment un quadrilatère;
  - la partie centrale est une cour intérieure réservée à l'usage des copropriétaires de toutes les copropriétés mentionnées ci-dessus;
  - par son aménagement et sa configuration, cette cour est destinée à servir de cour commune aux propriétaires des quatre (4) bâtisses ;
  - la cour intérieure contient un immeuble distinct ou se trouve une piscine, cette cour est enclavée par les quatre (4) terrains qui sont les parties communes susmentionnées et est connue comme étant le lot rénové un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (Lot 1 663 999) du Cadastre du Québec, du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.
  - le condominium numéro 203 de la copropriété située au 3240 rue France-Prime est utilisé et administré par les quatre (4) copropriétés ci-dessus et sert de bureau pour l'administration commune des quatre (4) copropriétés. Ce lot porte le numéro un million six cent soixante-quatre mille onze (Lot 1 664 011) du cadastre du Québec, du bureau de la publicité des droits de Québec.
- e) Le nouveau Code civil du Québec est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994, entraînant des modifications majeures à l'acte de copropriété actuel, notamment quant à sa configuration, la classification de ses clauses et aux éléments qui doivent s'y trouver. La déclaration de copropriété ainsi modifiée par l'entrée en vigueur du nouveau Code, doit préférablement être amendée pour tenir compte de la convention mentionnée au paragraphe b) ci-dessus et les copropriétaires veulent y apporter d'autres amendements relatifs notamment aux règlements modifiés depuis le début de la copropriété.
- f) Les copropriétaires désirent retrouver dans un seul acte toutes les dispositions régissant leur immeuble, leurs relations en tant que copropriétaires et, en référence au paragraphe b) ci-dessus, les principes régissant leurs relations avec les copropriétaires des trois (3) autres immeubles. Ils veulent également que cet acte soit rédigé selon la nouvelle terminologie du Code civil du Québec.
- g) Pour ces raisons, ils ont jugé avantageux, plutôt que d'amender leur déclaration de copropriété point par point ou partiellement, en conservant l'ancienne, de reformuler en entier ladite déclaration de copropriété pour :

- y faire état des changements que le nouveau code civil du Québec y a apportés ;
- bien y classifier les dispositions ;
- y incorporer les principes de la convention mentionnée au paragraphe b) ; et
- y incorporer certains autres changements qu'ils désirent faire à la déclaration initiale.

**EN CONSÉQUENCE**, le comparant :

### **B- OBJET DE L'ACTE**

Déclare remplacer et remplace, par les présentes, le texte de la première déclaration de copropriété reçue par Me Alain DOUVILLE, notaire, le 4 juillet 1983, et dont copie a été enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le 5 juillet 1983, sous le numéro 1,082,672, par le texte qui suit, et ce, à compter du moment de la publication du présent acte.

Le comparant déclare que ce texte est, à compter de sa publication, celui de "la déclaration de copropriété" relative à leur immeuble et celui qui sera opposable aux tiers, conformément à la loi.

Le défaut de prendre immédiatement des procédures pour assurer le respect des dispositions contenues à la présente déclaration de copropriété et ses amendements ne constituera pas une renonciation.

Au cas où la présente déclaration contiendrait des dispositions non conformes à la Loi, cette dernière prévaudra ; au cas où il y aurait conflit entre certaines stipulations contenues dans la présente déclaration et dans toute déclaration amendée, les stipulations énoncées à la déclaration amendée la plus récente prévaudront.

### **C- DÉFINITIONS**

- 1- Copropriétaire : désigne toute personne physique ou morale propriétaire d'une fraction de l'immeuble ou un groupe de personnes détenant ensemble le droit de propriété d'une telle fraction.
- 2- Voie d'accès privée : désigne une parcelle de terrain sur laquelle est construite une rue reliant la voie publique à un ou plusieurs bâtiments, laquelle parcelle n'est pas municipalisée.

- 3- Espaces communautaires : désigne plusieurs parcelles de terrain sur lesquelles peuvent être construits, non limitativement, une piscine ou tout bien immobilier à vocation communautaire pouvant desservir les copropriétaires de la présente copropriété et/ou leurs locataires et/ou les occupants et/ou les copropriétaires de plusieurs ou de tous les bâtiments pouvant être construits sur les lots adjacents à l'immeuble ci-dessus désigné. Ces espaces communautaires sont identifiés sur le plan annexé à l'acte de servitude reçu devant Me Alain Douville, notaire, le 11 mai 1983, et dont copie a été enregistrée à Québec, le 12 mai 1983, sous le numéro 1,075,056.
- 4- Parties communes : désigne les parties de l'immeuble faisant l'objet d'un droit de propriété indivis entre tous les copropriétaires, qui sont communes, y compris celles réservées à l'usage exclusif de l'un ou de quelques copropriétaires.
- 5- Parties privatives : (autrefois appelée « parties exclusives ») désigne les parties faisant l'objet d'un droit de propriété privée et appartenant exclusivement à un copropriétaire. Ces parties sont aussi appelées « appartements ».
- 6- Fractions de copropriété : désigne une partie privative, la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à cette partie privative et les droits d'usage exclusif d'une (1) case de rangement et d'au moins un (1) espace de stationnement.

## 1<sup>ère</sup> PARTIE

### **ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**

#### CHAPITRE 1 : COPROPRIÉTÉ ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

##### 1.1 ÉTABLISSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

1.1.1 L'immeuble assujéti au régime de la copropriété divise par la publication au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le 5 juillet 1983, sous le numéro 1,082,672, est régi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, par le nouveau Code civil du Québec et est, à compter de la publication des présentes, régi par les dispositions des présentes.

1.1.2 L'assujettissement de l'immeuble au régime de copropriété divise a eu pour effet de répartir sa propriété entre ses copropriétaires, par fractions, chacune comprenant une partie privative, matériellement divisée et destinée à servir de propriété exclusive d'une ou de plusieurs personnes, et une quote-part indivise des parties communes à tous les copropriétaires de cette même copropriété.

## **1.2 TITRES ET ORIGINE**

1.2.1 Le premier constituant de la copropriété, Habitat Ste-Foy (1982) Inc. a acquis ledit immeuble aux termes d'un acte de vente passé devant Me Alain Douville, notaire, le premier (1<sup>er</sup>) février 1983, et dont copie a été enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le 2 février 1983, sous le numéro 1,065,446.

1.2.2 Les lots identifiés aux présentes comme étant assujettis à la présente déclaration de copropriété proviennent du lot originaire numéro SIX CENT VINGT-CINQ (Lot 625) du cadastre officiel pour la paroisse de SAINTE-FOY, du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de QUÉBEC. Ce lot 625 remplace une partie du lot originaire numéro SIX CENT ONZE (Lot 611) du cadastre officiel pour la paroisse de SAINTE-FOY, du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de QUÉBEC.

1.2.3 Les titres des copropriétaires actuels de l'immeuble ont tous été enregistrés ou publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.

## **1.3 DIVISION DE L'IMMEUBLE**

Le plan cadastral de la présente copropriété est divisé pour tenir compte des parties privatives de chacun des copropriétaires et des parties communes à tous.

### **1.3.1 Les parties communes**

1.3.1.1 L'immeuble contient deux (2) parties communes. Les bornes des parties communes sont décrites et démontrées au plan de cadastre officiel comme étant les lots un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-cinq (Lot 1 665 965 (anciennement 625-1, Paroisse de Sainte-Foy)) et un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-six

(Lot 1 665 966 (anciennement 625-2, Paroisse de Sainte-Foy)) du cadastre du Québec, du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.

1.3.1.2 Les parties qui sont communes sont toutes les parties qui ne sont pas décrites comme parties privatives au plan cadastral et dans les présentes. Sans limiter la généralité de ce qui précède, sont parties communes: le volume d'air au-dessus de la surface de l'immeuble, le sol en surface et en profondeur, y compris le sol des parties construites, les cours, jardins, terrasses (patios), voies d'accès, trottoirs et perrons, les fondations, les murs porteurs, la toiture et, de façon générale, tout ce qui constitue le gros-œuvre de la bâtisse, les murs intérieurs séparant des parties privatives d'autres parties privatives ou communes, les planchers et les plafonds (à l'exception de leur revêtement), les passages ou couloirs, les entrées, les vestibules et les escaliers, les portes des paliers, les portes d'entrées à la bâtisse et aux appartements, les fenêtres et les portes-fenêtres, les systèmes d'électricité, de chauffage, de plomberie, de ventilation, de signalisation, comprenant fils, radiateurs, conduits, canalisations, y compris ceux à l'intérieur des parties privatives, les balcons, les patios et/ou terrasses et les garde-fous, la salle de dépôt des ordures ménagères, la salle de machinerie et de mécanique, tous les accessoires des parties communes, tels que les installations d'éclairage, les tapis, les meubles et équipements et appareils communs. En résumé, tout ce qui, en l'absence de disposition contraire dans la présente déclaration, est affecté à l'usage de tous ou d'une partie des copropriétaires.

1.3.1.3 Les parties qui sont communes comprennent également celles à usage exclusif, tel que, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, les espaces de stationnement et les cases de rangement, les portes, fenêtres et portes-fenêtres auxquelles chaque partie privative donne accès, les balcons, patios et/ou terrasses auxquelles chaque partie privative donne accès.

### **1.3.2 Les parties privatives**

1.3.2.1 Chaque partie privative correspond à un des appartements (unité) de l'immeuble. L'immeuble en compte en tout quarante-sept (47). Les parties privatives sont montrées au plan cadastral où elles sont décrites comme étant les lots:

- PREMIER ÉTAGE :

Un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-deux à un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-deux (Lots 1 663 952 à 1 663 962 (anciennement 625-101 à 625-112));

- DEUXIÈME ÉTAGE :

Un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-trois à un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-quatorze (Lots 1 663 963 à 1 663 974 (anciennement 625-201 à 625-212)) ;

- TROISIÈME ÉTAGE :

Un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-quinze à un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-six (Lots 1 663 975 à 1 663 986 (anciennement 625-301 à 625-312)) ;

- QUATRIÈME ÉTAGE :

Un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-sept à un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (Lots 1 663 987 à 1 663 998 (anciennement 625-401 à 625-412)) ;

Tous du Cadastre du Québec du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.

1.3.2.2 Les parties privatives sont bornées horizontalement : en bas, par la surface de béton des planchers, c'est-à-dire le plan où le revêtement du plancher touche le béton et, en haut, par la surface cachée du revêtement visible du plafond.

1.3.2.3 Elles sont bornées verticalement : par la surface cachée du revêtement intérieur des murs d'enceinte de l'appartement (partie privative) comprenant le plâtre, le gyproc ou le contreplaqué et par le fini des portes, des fenêtres et des cadres donnant sur l'extérieur des parties privatives.

1.3.2.4 Sans limiter la généralité de ce qui précède, sont parties privatives : tout ce qui est contenu à l'intérieur des dites bornes et qui n'est pas déclaré commun, notamment les portes et les cloisons intérieures, les chauffe-eau (réservoirs d'eau chaude) électriques, les robinets, les installations sanitaires des salles de bains incluant les cabinets de toilette, les douches, les éviers, les baignoires et autres équipements sanitaires, les ventilateurs, les éviers, armoires et autres installations des cuisines, les commutateurs, prises de courants et les thermostats, et autres installations électriques du même genre, les revêtements des planchers, murs et plafonds de même que les finis intérieurs y appliqués ou posés.



1.3.2.5 Malgré ce qui précède, les colonnes de support, les murs porteurs et les gaines mécaniques montrés au plan cadastral et se trouvant à l'intérieur des parties privatives sont, à l'exclusion de leurs revêtements, des parties communes. Il en est de même des systèmes d'électricité, de chauffage, de plomberie, de ventilation, de signalisation, comprenant fils, radiateurs, conduits et canalisations se trouvant à l'intérieur desdites bornes.

## **CHAPITRE 2: DESTINATION**

### **2.1 IMMEUBLE:**

L'immeuble, objet de la présente copropriété, et la bâtisse dessus construite, comportant quatre (4) étages, sont et seront destinés exclusivement à des fins d'habitation.

Sujet aux servitudes, aux dispositions du Code Civil du Québec, et sous réserve des autres dispositions des présentes, chaque copropriétaire ou occupant aura l'entière liberté de jouir des parties communes dans le cadre de leur usage ou destination, de celle de l'immeuble et de celle de ses parties privatives et peut en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées, tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice complet et entier du même droit par les autres copropriétaires.

Tel que stipulé ci-dessus, l'immeuble et ses parties privatives sont destinés exclusivement à l'habitation et les parties communes sont en principe destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires.

### **2.2 PARTIES COMMUNES :**

#### **2.2.1 Parties communes usuelles :**

Les parties communes sont destinées à l'usage commun des copropriétaires des parties privatives de l'immeuble, dans le cadre de la destination de ces dernières et de celle de l'immeuble.

Certaines parties communes sont utilisées en commun avec les autres immeubles du quadrilatère (espaces communautaires). Certaines parties communes des autres immeubles du quadrilatère sont utilisées par la présente copropriété. Ces usages résultent des servitudes créées antérieurement aux présentes et mentionnées ci-dessous.

Les copropriétaires doivent donc utiliser ces parties communes en commun avec les copropriétaires des trois (3) autres immeubles, et notamment l'usage du lot 1 663 999 et de la piscine qui y est construite.

### **2.2.2 Parties communes à usage restreint:**

Certaines parties communes sont toutefois réservées à l'usage exclusif de certains des copropriétaires. Il s'agit des portes d'accès aux parties privatives et des portes-fenêtres, des balcons et terrasses, des cases de rangement, des espaces de stationnement et d'une bande de terrain de dix pieds (10') de largeur ceinturant la bâtisse. Les paragraphes suivants et le chapitre 18 apportent les précisions qui s'imposent sur le sujet.

### **2.2.3 Conditions de jouissance, d'usage et d'entretien**

#### **2.2.3.1 Portes, fenêtres et autres accès :**

Chaque copropriétaire aura l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie exclusive donne accès et des portes, portes-fenêtres extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie exclusive.

#### **2.2.3.2 Balcons, patio et/ou terrasses**

Le balcon ou le patio (terrasse) sur lequel donne une partie privative est réservé à l'usage exclusif du propriétaire de cette partie privative. Le copropriétaire devra assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon, patio et/ou terrasse ; il ne pourra en changer l'apparence ni la consistance ; il devra de plus, éliminer tout contenu qui pourrait constituer une nuisance, un danger ou amener une augmentation des primes d'assurance incendie.

Le droit d'accès à la bande de terrain de dix pieds (10') de largeur en façade d'une partie privative, calculé à partir du solage, ceinturant la bâtisse, est limité aux copropriétaires dont la partie privative a sortie au niveau du sol et est cependant limité à la partie de cette bande de terrain faisant face à sa partie privative, sur la largeur de cette dernière. Ce droit d'accès exclusif ne doit pas s'interpréter comme limitant le droit d'accès des préposés à l'entretien du terrain et de la bâtisse.

### 2.2.3.3 Les cases de rangement

Le propriétaire de chaque partie privative a droit à l'usage exclusif d'une des cases de rangement aménagées dans les parties communes.

La case de rangement dont un copropriétaire a l'usage exclusif est celle qui est identifiée par le numéro qui correspond au numéro d'appartement de sa partie privative.

Ce droit est rattaché perpétuellement à la propriété de la partie privative du copropriétaire et tout transfert du droit de propriété de cette dernière entraîne automatiquement transfert de ce droit d'usage exclusif en faveur du nouveau titulaire.

Un copropriétaire peut louer son droit à l'usage exclusif d'une case de rangement. La convention de location ne vaut que pour le temps pendant lequel le bailleur demeure titulaire du droit. Les conventions de location ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles lui sont signifiées.

Les copropriétaires peuvent échanger entre eux les endroits où ils exercent leurs droits. Les conventions d'échange ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles lui sont signifiées.

### 2.2.3.4 Les espaces de stationnement

Le propriétaire de chaque partie privative a droit à l'usage exclusif d'un des espaces de stationnement aménagés sur les parties communes à l'extérieur de la bâtisse. L'endroit où un copropriétaire exerce son droit correspond en principe à celui dont la prise de courant est rattachée au compteur de sa partie privative.

Ce droit est à perpétuité rattaché à la propriété de la partie privative du copropriétaire et tout transfert du droit de propriété de cette dernière entraîne automatiquement transfert de ce droit d'usage exclusif en faveur du nouveau titulaire.

Les copropriétaires peuvent échanger entre eux les endroits où ils exercent leurs droits. Les conventions d'échange ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles lui sont signifiées.

Un copropriétaire peut louer son droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement. La convention de location ne vaut que pour

le temps pendant lequel le bailleur demeure titulaire du droit. Les conventions de location ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles lui sont signifiées.

Les espaces de stationnement excédentaires peuvent être réservés par le syndicat à l'usage exclusif des visiteurs ou, encore, être loués par le syndicat à son profit.

#### **2.2.4 Parties communes et servitudes :**

Certaines autres parties communes sont affectées de servitudes qui limitent la généralité de ce qui est prévu ci-dessus. Ces servitudes sont mentionnées dans la TROISIEME PARTIE du présent acte.

#### **2.2.5 Entretien des parties communes**

2.2.5.1 Sauf lorsqu'il en est autrement prévu dans les présentes, les parties communes sont toujours entretenues, repeintes, et, le cas échéant, réparées et/ou remplacées, par le syndicat (voir paragraphe 18.1.1.1).

2.2.5.2 Le copropriétaire qui brise, détériore ou salit une partie commune par un usage abusif supporte seul les frais de remise des biens dans leur état antérieur. Il en est de même si le geste préjudiciable est posé par un membre de sa famille, par un de ses visiteurs, par un de ses employés par un de ses locataires ou par une autre personne à qui il a permis d'occuper sa partie privative à un autre titre.

#### **2.2.6 Utilisation des parties communes et interdictions**

##### **2.2.6.1 Généralement :**

2.2.6.1.1 Les copropriétaires, les locataires ou les occupants ne peuvent, en aucun temps fumer dans les entrées, les corridors et les cases de rangement de la bâtisse. Ils ne peuvent fumer que dans les parties communes extérieures.

2.2.6.1.2 Les copropriétaires, les locataires ou les occupants ne peuvent, en aucun temps sur une partie commune quelconque de l'immeuble, même sur une partie commune dont ils ont l'usage exclusif:

2.2.6.1.2.1 afficher pour fins de propagande politique ou religieuse, pour fins de publicité quelconque, que tel que prévu aux règlements (voir article 18 ci-dessous).

2.2.6.1.2.2 laisser à la vue tout objet qui serait désagréable ou transporter dans les corridors, les vestibules et les entrées, un objet susceptible de causer un dommage aux parties communes; les déménagements se feront selon les règles édictées par le syndicat;

2.2.6.1.2.3 ériger, placer ou laisser toute construction, structure ou tente dans les parties communes sans l'approbation de l'assemblée des copropriétaires;

2.2.6.1.2.4 entreposer ou garder des matières insalubres, dangereuses, susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ou inflammables ou susceptibles d'augmenter les primes d'assurance (ex : gaz propane, gazoline, arme à feu, munitions);

2.2.6.1.2.5 accéder aux chambres de mécanique ni aux parties communes réservées à l'usage de l'administration.

2.2.6.1.2.6 procéder à aucune installation électrique ou téléphonique, à l'exception d'une prise de courant et d'une prise pour téléphone pour desservir le balcon ou la terrasse dont ils ont l'usage exclusif, et d'une lumière tamisée, sur approbation du syndicat;

2.2.6.1.2.7 effectuer de réparations ou d'ajustements à un véhicule moteur (même dans les parties communes à usage restreint);

#### 2.2.6.2 Balcon, patio et/ou terrasse :

Les copropriétaires ne peuvent :

2.2.6.2.1 installer de paravent, auvent ou tapis de gazon sur les balcons ou les terrasses dont ils ont l'usage exclusif qu'après en avoir fait approuver les couleurs et les modalités d'installation par le conseil.

2.2.6.2.2 jeter des objets des balcons, des terrasses et des fenêtres ou à l'extérieur de toute porte d'une partie privative. Il est toutefois permis à un copropriétaire de jeter sur le terrain la neige tombée sur le balcon ou la terrasse dont il a l'usage exclusif ;

2.2.6.2.3 suspendre de vases à fleurs ou autres articles aux fenêtres ou les déposer sur les tablettes des fenêtres ou les suspendre à l'extérieur du garde-fou d'un balcon.

2.2.6.2.4 installer ou laisser séjourner de corde ou de séchoir à linge, de poubelle, de jeu, de meuble, d'équipement de gymnastique, de clôture, de barrière, de tente ou d'antenne ni encombrer ces parties communes de quelque façon que ce soit. Malgré ce qui précède, il est permis à un copropriétaire de laisser séjourner sur le balcon ou la terrasse dont il a l'usage exclusif, des meubles saisonniers.

### 2.2.6.3 Stationnement

Les copropriétaires ne peuvent, sur les espaces de stationnement :

2.2.6.3.1 utiliser les espaces de stationnement réservés aux visiteurs ou loués par le Syndicat. Au cas de contravention, le remorquage peut être effectué aux frais du copropriétaire fautif.

2.2.6.3.2 circuler avec un véhicule moteur ailleurs que dans les aires de stationnement.

2.2.6.3.3 laisser séjourner sur l'espace de stationnement réservé à leur usage exclusif rien d'autre qu'une motocyclette ou qu'une automobile de promenade privée en état de fonctionnement, et excluant notamment toute roulotte, tente roulotte, motorisé, bateau, motoneige, remorque, machinerie ou équipement quelconque.

L'utilisation des stationnements de visiteurs sur une base régulière est limité à trois (3) jours par semaine, à moins d'avoir obtenu l'autorisation du syndicat. Ces visiteurs devront alors louer un stationnement-visiteur.

L'hiver, tous les copropriétaires devront déplacer leur voiture lors du déneigement du stationnement. Pour les mêmes fins, les copropriétaires devront aviser le syndicat de toute absence prolongée, si leur voiture reste garée dans le stationnement pendant leur absence.

### 2.2.6.4 Case de rangement

Les copropriétaires ne peuvent changer l'apparence ni la consistance de la case de rangement dont ils ont l'usage exclusif. Il devra de plus éliminer tout contenu qui pourrait constituer une nuisance, un danger ou amener une augmentation des primes d'assurance incendie (ex : gaz propane, gazoline, arme à feu, munitions).

#### 2.2.6.5 Aménagement paysager :

Les copropriétaires ne peuvent briser, détruire, couper, changer ou salir quelque partie de l'immeuble constituant l'aménagement paysager, incluant les pelouses, les arbres, les arbustes, les fleurs et les plates-bandes. Ils ne peuvent placer des chaises, des tables ou d'autres objets sur les pelouses de façon à les endommager ou à en empêcher la pousse normale ou à nuire au travail d'entretien.

#### 2.2.6.6 Espaces de circulation

2.2.6.6.1 Les trottoirs, passages, entrées et voies d'accès ne devront pas être obstrués ni utilisés à d'autres fins que l'entrée et la sortie, soit des parties privatives, soit des aires de stationnement ou de toutes autres parties communes ; ces dits endroits devront de plus être utilisés raisonnablement en tenant compte du confort et de la tranquillité des autres copropriétaires et occupants.

2.2.6.6.2 Les corridors, vestibules, paliers, escaliers et autres endroits des parties communes destinés à la circulation ne seront utilisés qu'à cette fin ; aucune bicyclette, motocyclette ni aucun carrosse ou autres articles du même genre ne pourra y être garé et aucun paquet ou autre objet ne devra en obstruer le passage.

2.2.6.6.3 Il est interdit d'effectuer des activités bruyantes dans les parties communes (courses folles dans les corridors et escaliers, descentes des escaliers incontrôlées, rapides ou bruyantes).

2.2.6.6.4 Il est interdit de se promener sur les trottoirs et le pation communautaire à bicyclette, patins à roulettes, patins à roues alignées, planches à roulettes, trottinettes, etc. Sont interdits également les jeux de balles, ballons ou autres objets volants, pour la sécurité de tous les copropriétaires et la protection de l'aménagement paysager.

### 2.3 PARTIES PRIVATIVES :

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation.

#### 2.3.1 Conditions de jouissance, d'usage et d'entretien

##### 2.3.1.1 Généralité

Sous réserve des autres dispositions des présentes et du Code Civil du Québec, chaque copropriétaire jouit librement de sa partie privative dans le cadre de sa destination et de celle de l'immeuble, sous la condition de ne pas porter atteinte aux mêmes droits des autres

copropriétaires et de ne pas modifier la destination de l'immeuble. 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 de leur service.

Tel que stipulé ci-dessus, l'immeuble et ses parties privatives sont destinés exclusivement à l'habitation. Cette destination interdit spécifiquement :

- a) l'affectation ou l'usage d'une partie privative à l'exercice d'un commerce ou d'une profession ;
- b) affectation de commerce de location de chambres. Pour les fins des présentes, la location d'une partie privative à plus de deux (2) personnes ne faisant pas partie d'une même famille sera considérée comme location de chambres, à moins d'avoir été préalablement autorisée par écrit par le syndicat .

### **2.3.2 Utilisation et interdiction**

2.3.2.1 **Assurance incendie** : L'usage d'une partie privative ne devra en aucun temps avoir pour effet d'amener ou d'être la cause de l'annulation d'une police d'assurance quelconque prise par les administrateurs conformément à la présente déclaration ou d'en augmenter la prime.

2.3.2.2 **Sécurité** : Rien ne pourra et ne devra être fait, apporté ou gardé dans une partie privative qui pourrait avoir comme conséquence d'augmenter le danger d'incendie ou de compromettre la sécurité de l'immeuble ou qui pourrait affecter le taux de prime d'assurance-incendie de la propriété, sur toute partie de celle-ci ou sur les biens et effets placés dans les parties privatives de l'immeuble.

2.3.2.3 **Sécurité** : Ils ne peuvent rien faire ou garder dans leur partie privative qui pourrait avoir comme conséquence, de troubler la tranquillité des autres occupants, d'affecter la solidité du bâtiment (ex : surcharger sa partie privative de façon à compromettre cette solidité), ou la sécurité de ses occupants ou d'augmenter les dangers d'incendie, ou d'affecter le taux des primes d'assurance, ou être cause de l'annulation d'une police d'assurance ou être cause de mauvaises odeurs. Aucune installation électrique ayant la possibilité de surcharger les conduits électriques ne pourra être effectuée à l'intérieur d'une partie privative sans la permission écrite des administrateurs.

2.3.2.4 **Loi et règlements** : Chaque copropriétaire devra se conformer à toute loi, à tout règlement municipal, à la présente déclaration et aux règlements adoptés par l'assemblée des copropriétaires et devra, de plus,



exiger pareil comportement de la part des personnes qui habitent avec lui ou à qui il permet l'accès.

**2.3.2.5 Modifications ou réparations** : Un copropriétaire doit soumettre ses plans et devis au conseil pour approbation, avant d'effectuer des modifications ou des réparations à sa partie privative. Les administrateurs doivent approuver ces plans et devis dans un délai raisonnable, à moins que les modifications ou réparations proposées ou leur mise en œuvre ne soient de nature à causer des dommages à une partie commune ou à une partie privative ou à diminuer la qualité de l'insonorisation de la bâtisse ou en diminuer la valeur. Les modifications ou réparations, une fois approuvées par les administrateurs doivent être exécutées selon les règles de l'art, dans le respect des autres dispositions des présentes et, s'il y a lieu, conformément à la réglementation sur le sujet.

**2.3.2.6 Travaux de plomberie ou d'électricité** : Les travaux de plomberie et d'électricité que peut faire un copropriétaire dans sa partie privative, doivent préalablement à leur exécution, être autorisés par le conseil, sauf en cas d'urgence. Dans la mesure du possible, ces travaux doivent être exécutés par une main-d'œuvre qualifiée.

**2.3.2.7 Accès aux parties privatives** : Les copropriétaires doivent permettre au conseil, par ses préposés, ainsi qu'aux assureurs de la copropriété d'entrer dans leur partie privative et dans toute partie commune dont ils ont l'usage exclusif au cas d'urgence et à toutes les fins prévues aux présentes, notamment, pour vérifier si les dispositions des présentes et des règlements sont observées et pour évaluer les pertes. Ce droit d'accès ne s'exerce qu'après un avis raisonnable au copropriétaire. Il peut toutefois être exercé sans avis en cas d'urgence et en cas d'absence du copropriétaire. Pour permettre l'exercice de ce droit d'accès, chaque copropriétaire doit remettre au conseil un double des clefs permettant l'accès à sa partie privative et à toute partie commune dont il a l'usage exclusif et aucun d'eux ne peut en changer les serrures sans remettre immédiatement un double des clefs au conseil. Le conseil est autorisé, pour exercer son droit à prendre les moyens requis pour accéder à toute partie privative et à toute partie commune lorsqu'un copropriétaire y fait obstacle, de quelque façon que ce soit, même en omettant de faire remise du double de ses clefs. En ce cas, les frais encourus par le syndicat et les dommages pouvant être subis par le copropriétaire, sont à la seule charge de ce dernier.

**2.3.2.8 Ordures ménagères** : Les copropriétaires doivent suivre les directives du conseil concernant la disposition des ordures ménagères.

**2.3.2.9 Location** : Aucun copropriétaire ne pourra louer une partie privative à moins que ne soit signée, par le locataire, la formule prévue pour les condominiums et comprenant un engagement par le locataire de se soumettre et de respecter les règlements de la copropriété ou ses

amendements, de même que toute autre disposition pertinente de la déclaration de copropriété. Aucun copropriétaire ne sera relevé de ses obligations à l'égard de sa fraction.

2.3.2.10 Décorations : L'utilisation et la décoration des surfaces intérieures de toutes les fenêtres à l'aide de tentures, rideaux, toiles et autres matériaux visibles de l'extérieur de la partie privative, seront soumises aux exigences des administrateurs pour la protection de l'aspect de l'édifice selon son caractère.

2.3.2.11 Température : Entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 1<sup>er</sup> mai, chaque copropriétaire devra chauffer sa partie privative à une température minimale de quinze (15) degrés celsius.

### 2.3.3 ENTRETIEN

2.3.3.1 Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais de maintenir sa partie privative et ses parties communes à usage restreint en bon état général et de propreté, conforme aux normes sanitaires établies par le syndicat ou la municipalité ou toute autre autorité gouvernementale.

2.3.3.2 Chaque copropriétaire doit, à ses frais, garder sa partie privative chauffée à une température non inférieure à quinze degrés celsius (15) du premier (1<sup>er</sup>) novembre au premier (1<sup>er</sup>) mai le tout de façon à éviter des préjudices aux autres copropriétaires et des dommages aux autres parties privatives et aux parties communes.

2.3.3.3 Chaque copropriétaire doit maintenir en bon état de fonctionnement les robinets, les chasses des cabinets d'aisance et le chauffe-eau. Chaque copropriétaire sera responsable des dommages causés aux parties communes ou à d'autres parties privatives, lorsque ces dommages sont produits parce que ce copropriétaire n'a pas entretenu ou réparé convenablement sa partie privative. Chaque copropriétaire devra indemniser le syndicat et s'il y a lieu l'assureur du syndicat, de toute perte, coût, frais, dommage, blessure et responsabilité de toute nature causés aux parties communes ou subis par le syndicat ou par un autre copropriétaire par la faute de ce copropriétaire, sa famille ou un membre de celle-ci.

2.3.3.4 Advenant le non-respect de ces dispositions par un copropriétaire, le conseil peut, pour le syndicat, remédier au défaut aux frais de ce copropriétaire. Ce droit ne doit être exercé qu'après mise en demeure d'agir au copropriétaire en défaut. Le conseil peut cependant agir sans mise en demeure advenant urgence ou absence du copropriétaire. Les frais encourus par le syndicat lui sont remboursables à demande, avec l'intérêt au taux annuel formé du taux préférentiel bancaire de la banque où feront affaires les administrateurs pour la copropriété majoré de

TROIS POUR CENT (3 %) à compter de la date où ils seront exigibles, à titre de frais d'administration, ainsi que tous les frais légaux, judiciaires ou extrajudiciaires, ou de perception encourus par les administrateurs, incluant toute compensation de frais et/ou salariale pour ce temps consacré par les administrateurs, selon le tarif prévu.

### **CHAPITRE 3 : VALEUR RELATIVE**

La valeur relative d'une fraction est la valeur de la partie privative qu'elle comprend par rapport à la valeur de chacune des autres parties privatives de l'immeuble (voir le chapitre 7).

### **CHAPITRE 4 : QUOTE-PART**

Chaque copropriétaire (soit chaque propriétaire d'une partie privative) détient un droit de propriété indivis dans les parties communes. La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction (voir chapitre 7) par rapport à l'ensemble des valeurs relatives des parties exclusives.

### **CHAPITRE 5 : DROITS DE VOTE**

#### **5.1 Nombre de voix :**

Lors de l'assemblée des copropriétaires, chacun des propriétaires de condominium (ou autre détenteur de votes) dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction (voir le chapitre 7).

#### **5.2 Exception:**

Malgré ce qui précède,

5.2.1 le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote selon les dispositions de l'article 1094 du Code civil;

5.2.2 le syndicat, propriétaire d'une fraction qu'il a acquise en vertu de l'article 1076 du Code civil, ne dispose d'aucune voix relativement à celle-ci.

## **CHAPITRE 6 : CONTRIBUTION**

Sauf ce qui est prévu au Code Civil du Québec, chaque copropriétaire 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.

## **CHAPITRE 7: TABLEAU**

7.1 Le tableau suivant indique la valeur relative de chaque fraction, la quote-part des parties communes appartenant à son propriétaire, le nombre de voix dont il dispose à l'assemblée des copropriétaires et la quote-part des charges communes générales lui incombant.

### **Concordance entre la valeur relative, la quote-part dans les parties communes et le nombre de voix et contribution aux charges communes.**

<b>Appartement no</b>	<b>Concordance Cadastrale</b>	<b>valeur relative quote- part dans les parties communes, nombre de voix et contribution aux charges communes.</b>
101	1 663 952	2.1
102	1 663 953	2.2
104	1 663 954	2.0
105	1 663 955	1.8
106	1 663 956	2.0
107	1 663 957	1.9
108	1 663 958	2.0
109	1 663 959	1.9
110	1 663 960	2.0
111	1 663 961	2.1
112	1 663 962	2.2
201	1 663 963	2.3
202	1 663 964	2.3
203	1 663 965	2.1
204	1 663 966	2.1
205	1 663 967	2.1

**(tableau : suite)**

<b>Appartement no</b>	<b>Concordance Cadastrale</b>	<b>valeur relative quote- part dans les parties communes, nombre de voix et contribution aux charges communes.</b>
206	1 663 968	2.1
207	1 663 969	2.1
208	1 663 970	2.1
209	1 663 971	2.1
210	1 663 972	2.1
211	1 663 973	2.3
212	1 663 974	2.3
301	1 663 975	2.3
302	1 663 976	2.3
303	1 663 977	2.1
304	1 663 978	2.1
305	1 663 979	2.1
306	1 663 980	2.1
307	1 663 981	2.1
308	1 663 982	2.1
309	1 663 983	2.1
310	1 663 984	2.1
311	1 663 985	2.4
312	1 663 986	2.2
401	1 663 987	2.2
402	1 663 988	2.3
403	1 663 989	2.1
404	1 663 990	2.1
405	1 663 991	2.1
406	1 663 992	2.1
407	1 663 993	2.1
408	1 663 994	2.1
409	1 663 995	2.1
410	1 663 996	2.1
411	1 663 997	2.2
412	1 663 998	2.3
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

## **CHAPITRE 8 : ADMINISTRATION**

### **8.1 Convention de gérance :**

L'administration et la gérance des affaires de la copropriété a fait l'objet de la convention mentionnée au paragraphe b) des déclarations préliminaires au présent acte.

Dans le présent acte et la convention de gérance, le mot « gérant » réfère à la compagnie sans but lucratif ayant la dénomination sociale de « LE REGROUPEMENT UN DES COPROPRIÉTÉS HABITAT STE-FOY INC. (Le R.U.C.H.S.F. INC.) » et le terme « 3 autres copropriétés » ou « 3 autres immeubles » réfèrent aux copropriétés situées aux numéros 3200, 3240 et 3260, rue France Prime, à Sainte-Foy.

Les relations du gérant avec les copropriétaires sont régies par la convention de gérance et par les dispositions du chapitre 21 ci-dessous.

### **8.2 Signataires :**

Cette convention a été signée le 26 janvier 2000, devant Me Marcelle D'AMOURS, la notaire soussignée, sous le numéro 4419 de ses minutes par le comparant, le gérant et le syndicat des copropriétaires de chacun des autres immeubles sis au 3200, 3240 et 3260, rue France-Prime, chacun des syndicats ayant préalablement été autorisé par l'assemblée des copropriétaires.

### **8.3 Dispositions :**

Cette convention contient, entre autres, les dispositions suivantes

(...)

« 1.6 Les quatre (4) syndicats reconnaissent que:

1.6.1 l'état de conservation des quatre (4) bâtiments est semblable;

1.6.2 le R.U.C.H.S.F. INC. administre déjà depuis de nombreuses années les affaires de tous les copropriétaires des quatre (4) copropriétés, comme si les quatre (4) immeubles étaient assujettis à la même déclaration de copropriété et aux dispositions du Code Civil relatif à la copropriété des immeubles, et comme si les parties communes et les espaces communautaires étaient les parties communes des quatre (4) copropriétés ensemble, propriété indivise de tous les copropriétaires des quatre (4) copropriétés, et les appartements, les parties privatives de ces copropriétaires;

1.6.3 ils ont un intérêt certain à la mise en commun de tout ce qui concerne la piscine, la cour et les autres espaces dits "communautaires", de même que les espaces affectés des servitudes relatées ci-dessus et la voie d'accès privée (rue France-Prime);

1.7 Les comparants déclarent donc:

a) que cette administration commune a des résultats pratiques très satisfaisants puisque cette façon de gérer et administrer leur a permis de faire des économies substantielles et de répartir entre eux les risques inhérents à ces copropriétés, aux réparations et entretien des bâtiments;

b) que pour des raisons d'efficacité administrative et économique, ils ont intérêt à la mise en commun des mesures qui s'imposent pour assurer le respect des dispositions des déclarations de copropriété pour la fourniture en commun aux copropriétaires des services dont ils ont besoin dans le contexte où ils vivent, ainsi que de l'octroi de contrats communs pour la délivrance de ces services aux copropriétaires, tel que, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, de concierge, de nettoyage, d'entretien, de déneigement, de sécurité, légaux, de comptabilité, d'entretien de la pelouse, des stationnements et voies de circulation et autre entretien externe ou interne, ou d'autres experts ou spécialistes;

c) que pour les mêmes raisons d'efficacité administrative et économique, ils ont intérêt à la mise en commun de l'administration générale comprenant la préparation des états financiers, des bilans des revenus et dépenses, la perception de tous les frais communs, le secrétariat, l'entretien, la réparation, la location du local (lot 624-203) qui appartient aux quatre (4) copropriétés par le biais du

R.U.C.H.S.F. INC. et l'envoi de tous les avis, journaux, etc, aux copropriétaires des quatre (4) copropriétés;

d) que pour des raisons inhérentes aux risques des copropriétaires relatifs à l'entretien et aux réparations majeures à effectuer sur les parties communes, les syndicats ont un intérêt à mettre en commun l'administration des copropriétés pour faciliter une meilleure administration des dépenses courantes et une meilleure planification des dépenses relatives aux réparations majeures ou mineures, de même qu'à minimiser le coût desdites dépenses ou autre coûts communs, tel que les assurances, les frais de poursuite, etc.

1.8 Les comparants veulent donc officialiser leur façon commune de procéder à la gestion des affaires de toutes les copropriétés et d'étendre leur collaboration à tous les secteurs où ils ont intérêt de le faire.

EN CONSÉQUENCE, les comparants conviennent de ce qui suit:

## 2- CONVENTIONS:

### 2.1 MISE EN COMMUN, GÉRANCE ET POUVOIRS:

2.1.1 Les syndicats conviennent donc de mettre en commun les dépenses se rapportant aux intérêts communs, aux objets relatifs aux copropriétés, leurs fonds de prévoyance et autres fonds, et leurs revenus provenant des frais communs, des revenus de location ou de toute autre source.

2.1.2 Les syndicats nomment donc LE REGROUPEMENT UN DES COPROPRIÉTÉS HABITAT STE-FOY INC. (Le R.U.C.H.S.F. INC.) à titre de gérant et directeur de toutes les copropriétés et lui confie l'administration, la gérance de toutes les parties communes, des espaces communautaires, de la voie d'accès privée et non-exclusive et commune avec d'autres copropriétés que celles ci-dessus, de même qu'à tout autre espace dit pour usage "communautaire".

2.1.3 Les syndicats attribuent à LE REGROUPEMENT UN DES COPROPRIÉTÉS HABITAT STE-FOY INC. (Le R.U.C.H.S.F. INC.), tous les pouvoirs de



représentation, publicitaire ou légale, tel que, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, le pouvoir de représenter les quatre (4) syndicats en public, en cour, et pour toute autre cause où la mise en commun de leurs intérêts est possible.

2.1.4 Chacun des syndicats attribue aussi à LE REGROUPEMENT UN DES COPROPRIÉTÉS HABITAT STE-FOY INC. (Le R.U.C.H.S.F. INC.) la direction et la gérance de ses affaires, en commun avec les autres syndicats, dans le cadre de la présente convention.

2.1.5 Chacun des syndicats attribue également à LE REGROUPEMENT UN DES COPROPRIÉTÉS HABITAT STE-FOY INC. (Le R.U.C.H.S.F. INC.) tous les pouvoirs que leur conseil d'administration, peut, de par la loi, déléguer à un directeur ou gérant, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, instituer, soutenir, abandonner ou défendre toute action, poursuite ou procédure concernant chacune des copropriétés ou des syndicats représentant les copropriétaires;

2.1.6 Chacun des syndicats autorise LE REGROUPEMENT UN DES COPROPRIÉTÉS HABITAT STE-FOY INC. (Le R.U.C.H.S.F. INC.) à traiter avec tous les copropriétaires. Chacun des copropriétaires ayant traité ainsi avec ledit gérant ou directeur sera présumé avoir traité avec son syndicat concerné.

## 2.2 RÉPARTITIONS

2.2.1 La répartition entre les copropriétés relatives à ce qui est mis en commun par les syndicats ci-dessus, se fera selon ce qui est prévu aux déclarations de copropriété de chacune des quatre (4) copropriétés, soit selon la superficie de chacune des bâtisses par rapport à la superficie de la totalité des bâtisses, à savoir:

- 1er syndicat: vingt-deux et six mille sept cent quarante-cinq dix millièmes (22,6745 %);
- 2ème syndicat: vingt-sept et trois mille deux cent cinquante-cinq dix millièmes (27,3255 %);
- 3ème syndicat: vingt-deux et six mille sept cent quarante-cinq dix millièmes (22,6745 %);
- 4ème syndicat: vingt-sept et trois mille deux cent cinquante-cinq dix millièmes (27,3255 %).

2.2.2 Cette répartition correspond à une réalité juridique et équitable des dépenses de mise en commun;

2.2.3 Les quatre (4) syndicats donnent à leurs administrateurs respectifs, quittance en date des présentes, de leur administration, de la façon dont ils ont procédé aux répartitions entre les syndicats et/ou entre les copropriétaires de ces mêmes syndicats pour les états financiers et bilans antérieurs.

2.2.4 Les syndicats et le R.U.C.H.S.F. INC. conviennent que le fonds d'imprévu et le fonds de réserve ne fassent plus qu'un seul fonds, soit le fonds de prévoyance et que ce fonds de prévoyance soit le même pour tous les syndicats aux présentes, sans distinction pour les dépenses de chacune des copropriétés, même si ces dépenses ne concernent pas des espaces communs à toutes les copropriétés, tel que, mais sans limitation, réparations des vices cachés, réparations urgentes et/ou d'usure normale, etc.

2.2.5 Pour ce qui est de la répartition future de ces charges entre les copropriétaires d'une copropriété donnée, ces répartitions se feront en conformité aux dispositions de la loi, soit calculée selon la valeur relative de chaque unité d'habitation.

### 2.3 AUTRES DISPOSITIONS:

2.3.1 Les syndicats auront des états financiers et bilans communs, sous réserve des ajustements qui pourront être faits et relatifs à la loi ou à ce qui est prévu aux présentes.

2.3.2 La part de chaque syndicat dans les divers postes de ces états financiers et bilans sera égale au pourcentage des répartitions prévu entre eux.

2.3.3 Les syndicats pourront mettre un terme à la présente convention du consentement unanime de tous les syndicats. Chacun des syndicats devra, pour annuler la présente convention, être autorisé de la même façon qu'il fut autorisé à agir aux présentes.

2.3.4 Dans le cas où la présente convention prendrait fin du consentement unanime des quatre (4) syndicats, le fonds de prévoyance sera partagé entre eux selon la proportion prévue à l'article 2.2.1 ci-dessus. »

(...)

#### **8.4 Interaction :**

Les dispositions du présent acte devront toujours se lire en tenant compte de cette convention.

#### **8.5 Relations :**

Les relations du « gérant » avec les copropriétaires sont régies par la convention mentionnée ci-dessus.

### **CHAPITRE 9 : LE SYNDICAT**

#### **9.1 SA CONSTITUTION**

9.1.1 L'ensemble de tous les copropriétaires constitue une personne morale, soit le comparant, qui a pour mission la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

9.1.2 Conformément au Code Civil du Québec, le comparant a la personnalité juridique et la pleine jouissance de ses droits civils; il est régi par les dispositions des présentes et par les articles pertinents du Code civil du Québec.

#### **9.2 DÉNOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale du syndicat est: **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 3220 RUE FRANCE-PRIME.**

### **9.3 SIÈGE SOCIAL**

Le siège social du syndicat est au 3240, rue France-Prime, bureau 203, à Sainte-Foy, province de Québec, G1W 4V1, ou à toute autre adresse apparaissant dans les déclarations annuelles que le comparant doit produire ou des déclarations modificatives, selon le cas.

### **9.4 LIVRES ET REGISTRES**

Le syndicat doit tenir les livres et registres suivants:

9.4.1 un livre ou registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire ainsi que les transports de droits de votes qu'il a consentis, si tel est le cas;

9.4.2 un livre ou registre contenant le nom et l'adresse de chaque locataire, s'il en est;

9.4.3 un livre ou registre contenant les informations prévues aux présentes relativement aux échanges et aux locations de droits à l'usage exclusif d'espaces de stationnement;

9.4.4 un livre ou registre contenant les procès-verbaux des assemblées du conseil d'administration et des résolutions signées qui en tiennent lieu;

9.4.5 un livre ou registre contenant les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des résolutions signées qui en tiennent lieu;

9.4.6 un livre ou registre contenant les états financiers;

9.4.7 un livre ou registre contenant tous les « règlements de la copropriété » ou « règlements de l'immeuble ».

Les règlements de la copropriété sont les règlements non contraires aux dispositions des présentes que peut signer, modifier ou abroger le conseil d'administration concernant divers sujets, notamment: la disposition des ordures ménagères, les modalités des déménagements, les modalités de l'utilisation des espaces de stationnement, des autres espaces communs, des espaces communs à usage restreint, la nature et la couleur des rideaux, toiles et tentures des fenêtres, pour ce qui est visible de l'extérieur, de façon à assurer l'homogénéité de l'aspect de l'ensemble de la bâtisse ainsi que les modalités de l'affichage pour fins de vente et de location.

Les règlements de l'immeuble sont les règlements refondus selon les dispositions contenues à la DEUXIEME PARTIE de la présente déclaration modificative. Un exemplaire de ces règlements doit être remis à tout locataire ou occupant de l'immeuble et par lequel, en vertu de la loi, tout locataire ou occupant est lié.

### **9.5 LES AVOIRS**

Les avoirs du syndicat sont constitués:

9.5.1 des livres, registres et dossiers de la copropriété;

9.5.2 des meubles, des équipements et des accessoires servant à meubler et à décorer les parties communes et à entretenir l'immeuble;

9.5.3 de toute somme d'argent due par les copropriétaires ou perçue des copropriétaires à titre de charges communes ou pour remplir le fonds de prévoyance;

9.5.4 de tout autre immeuble acquis par le syndicat, à moins que la résolution des copropriétaires autorisant l'achat ne prévoit le contraire.

## **CHAPITRE 10 : POUVOIRS ET DEVOIRS**

### **10.1 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION:**

Le conseil d'administration de la copropriété s'acquitte, pour le syndicat, de toutes les obligations incombant à ce dernier en vertu de la loi et des présentes. Il exerce de même tous les pouvoirs du syndicat sauf lorsqu'il est autrement prévu dans la loi et dans les présentes et sous réserve de l'obtention de l'autorisation des copropriétaires, lorsqu'il est expressément prévu par la loi.

### **10.2 LES ADMINISTRATEURS**

10.2.1 Les dispositions de la présente section, notamment le mode de nomination et de révocation des administrateurs, leurs pouvoirs et attributions, de même que les obligations auxquelles ils sont assujettis, s'appliqueront à tous et chacun des administrateurs nommés pour assurer la gestion de la conservation des biens de la copropriété

10.2.2 Toute personne majeure, apte (non en tutelle ou en curatelle), non faillie et à qui le tribunal n'a pas interdit l'exercice de cette fonction peut agir à titre d'administrateur. Lorsqu'un administrateur devient inapte ou failli, il cesse dès lors d'être administrateur.

10.2.3 Les administrateurs sont les représentants et mandataires du syndicat.

10.2.4 Ils doivent agir avec prudence et diligence, avec honnêteté et loyauté et dans l'intérêt du syndicat.

### **10.3 RESPONSABILITÉ :**

Les administrateurs, lorsqu'ils agissent dans les limites de leur mandat, ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent.

Les administrateurs sont responsables, en leur qualité, tant à l'égard de chaque copropriétaire qu'à l'égard des tiers, des dommages causés par le défaut d'entretien ou par le vice de construction des parties communes, sans préjudice à toute action récursoire.

Aucun administrateur ne sera responsable de toute perte ou dépense encourue par les administrateurs ou les copropriétaires en raison du titre vicié d'une propriété quelconque qu'ils ont acquise à la suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires, pourvu qu'ils aient employé une habileté convenable et qu'ils aient agi en bon père de famille.

### **10.4 MANDATAIRES**

Les administrateurs peuvent être autorisés à se substituer un ou des mandataire(s) pour l'exécution de leur mandat.

## **CHAPITRE 11 : LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **11.1 DIVERS**

La composition du conseil d'administration, le mode de nomination, de remplacement et de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par la DEUXIEME PARTIE du présent acte ("règlements de l'immeuble").

## **11.2 OBLIGATIONS ET DEVOIRS**

11.2.1 Pour s'acquitter des obligations lui incombant en vertu de la loi et des présentes, et qui peuvent se résumer à conserver l'immeuble, à entretenir et à administrer les parties communes, à sauvegarder les droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété et à voir à toutes les opérations d'intérêt commun, le conseil d'administration doit, notamment, outre les devoirs et obligations que la loi lui impose:

11.2.1.1 assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété, les décisions de l'assemblée des copropriétaires et les servitudes relatives aux présentes ;

11.2.1.2 nommer le président du syndicat, le secrétaire du syndicat et lui confier la garde des livres et les registres de ce dernier. Ce secrétaire peut, tel que prévu à l'article 343 du Code Civil du Québec, délivrer des copies des documents dont il est dépositaire lesquelles, jusqu'à preuve du contraire, font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur;

11.2.1.3 administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa garde et son entretien, et en cas d'urgence, voir à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, des parties exclusives et communes ;

11.2.1.4 tenir les livres et registres du syndicat constamment à jour et tenir à la disposition des copropriétaires les livres et registres du syndicat, la déclaration de copropriété et les modifications qui peuvent y être apportées, les copies des contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral et de toutes les modifications qui peuvent y être apportées, les plans et devis de l'immeuble et de toute construction nouvelle, ainsi que tous les autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat;

11.2.1.5 faire préparer par une personne qualifiée une refonte des « règlements de l'immeuble » chaque fois qu'il juge qu'une telle refonte le rendrait plus facilement compréhensible. Toute refonte des « règlements de l'immeuble » entre en vigueur au jour où elle est adoptée par les copropriétaires et est réputée, par la suite, être le « règlement de l'immeuble »;

11.2.1.6 constituer et maintenir le fonds de prévoyance qui est prévu à l'article 1072 du Code Civil du Québec; ouvrir un ou des comptes de banque au nom de la copropriété dans une ou des institutions bancaires ;

11.2.1.7 établir une comptabilité des recettes et déboursés ; faire préparer le budget annuel en conformité avec les dispositions des présentes par des

personnes qualifiées, et en faire parvenir une copie à chacun des copropriétaires avec l'avis de convocation à l'assemblée annuelle; faire vérifier les livres comptables par un membre en règle de l'Ordre des Comptables agréés du Québec ou de tout autre ordre professionnel reconnu qui aura été désigné par l'assemblée des copropriétaires ;

11.2.1.8 fixer, annuellement, et après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de chaque copropriétaire aux charges de toute nature de la copropriété ainsi qu'au fonds de prévoyance et lui faire parvenir sans délai un avis du montant qu'il doit payer et de la date ou des dates où il doit effectuer son ou ses paiements;

11.2.1.9 percevoir les contributions des copropriétaires et, pour que le paiement de ces contributions soit garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat, le cas échéant, inscrire l'avis prévu à l'article 2729 du Code Civil du Québec et prendre les mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du même code;

11.2.1.10 rendre compte de son administration aussi souvent que l'exigent la loi et les présentes;

11.2.1.11 convoquer les copropriétaires à l'assemblée annuelle le plus tôt possible après l'expiration de chaque exercice financier, les convoquer à une assemblée spéciale ou extraordinaire chaque fois qu'il le juge à propos dans l'intérêt de la copropriété et chaque fois qu'il en est requis par la loi ou par les présentes;

11.2.1.12 voir, si nécessaire, aux travaux de nettoyage, d'entretien et de réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire en vertu des présentes et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable ; réparer et entretenir adéquatement les parties communes et employer le personnel nécessaire à cette fin ;

11.2.1.13 contracter et maintenir en vigueur les assurances prévues aux présentes;

11.2.1.14 répondre sans délai à toute demande formulée par l'acquéreur ou le notaire d'un acquéreur d'une fraction concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur;

11.2.1.15 conserver, relativement à chaque fraction, jusqu'à ce qu'ils deviennent périmés, les avis de mutation, les mandats, les actes de tutelle et de curatelle et tous autres avis ou documents jugés pertinents;

11.2.1.16 fournir l'électricité pour toutes les parties communes et le volume d'eau utilisée dans les parties exclusives et les parties communes ; fournir le chauffage et l'eau chaude dans les parties communes ;



11.2.1.17 représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute action ou procédure en justice et dans toute cause d'arbitrage;

11.2.1.18 ordonner et payer de son chef, en cas d'urgence, les travaux requis pour la sauvegarde de l'immeuble;

11.2.1.19 assurer l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires;

11.2.1.20 pour l'accomplissement de toutes ses obligations: embaucher le personnel nécessaire, retenir les services professionnels, légaux, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis, louer ou acheter les effets mobiliers et le matériel requis pour meubler et pour décorer les parties communes et pour entretenir l'immeuble.

### **11.3 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS**

Le conseil d'administration exerce, au nom du syndicat, les pouvoirs que la loi et les présentes lui confèrent. Il peut donc, ainsi:

11.3.1 emprunter, sans autorisation de l'assemblée des copropriétaires, pour les fins de son administration, jusqu'à concurrence du quart du montant annuel prévu pour les dépenses courantes de la copropriété;

11.3.2 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 occupant de l'immeuble;

11.3.3 demander au tribunal, lorsque le refus d'un copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, de lui enjoindre de s'y conformer. Semblable demande peut être formulée par le copropriétaire lésé;

11.3.4 intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent des parties privatives, il ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des propriétaires de ces parties;

11.3.5 signer au nom de la copropriété tout contrat ou document affectant des biens de la copropriété en autant qu'ils soient dûment autorisés par l'assemblée des administrateurs et/ou par l'assemblée des copropriétaires, si nécessaire.

#### **11.4 ABSENCE DE RESPONSABILITÉ**

Comme il est de la responsabilité des copropriétaires de dénoncer au conseil d'administration leur qualité et leur adresse ainsi que les locations qu'ils consentent et comme il est de la responsabilité des créanciers hypothécaires de dénoncer leur qualité, les administrateurs ne peuvent être tenus responsables de quelque erreur ou omission des registres ayant pour cause une absence de dénonciation.

#### **11.5 DIVERS**

11.5.1 Le conseil d'administration a un pouvoir d'appréciation et a le droit de donner des directives aux copropriétaires en certaines circonstances.

11.5.2 Le conseil d'administration a, à l'exclusion des copropriétaires, l'initiative de la réglementation prévue pour la refonte des « règlements de l'immeuble » prévue au paragraphe 11.2.1.5.

11.5.3 La réglementation relative à l'utilisation de la piscine relève de la seule initiative du conseil d'administration, elle entre en vigueur du moment où elle est décrétée et n'a pas à être approuvée par les copropriétaires.

### **CHAPITRE 12 : LES COPROPRIÉTAIRES**

#### **12.1 DROITS ET OBLIGATIONS**

12.1.1 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 pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble et de ses parties.

12.1.2 Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit remettre au locataire le "règlement de l'immeuble", obtenir un récépissé de cette remise, informer sans délai le conseil d'administration du nom de son locataire, son numéro de téléphone et lui remettre le récépissé obtenu du locataire ainsi qu'une copie du bail.

12.1.3 Semblable obligation incombe au copropriétaire qui loue son droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement.

12.1.4 Le copropriétaire qui loue sa partie privative ou une partie commune dont il a l'usage exclusif, ou qui permet à une personne de les

utiliser à un autre titre, doit faire respecter par son locataire ou cette autre personne le règlement de l'immeuble; le droit d'agir du syndicat contre son locataire ou cette autre personne, qu'il résulte de la loi ou des présentes, ne peut s'interpréter comme limitant les obligations du copropriétaire ni les recours du syndicat contre lui.

12.1.5 Le copropriétaire qui est partie à un des actes prévus aux paragraphes 2.2.3.3 et 2.2.3.4 doit sans délai signifier cet acte au conseil d'administration.

12.1.6 Celui qui achète une fraction de la copropriété peut demander au Syndicat un état des charges communes dues par le propriétaire-vendeur. Telle demande doit être faite par écrit. Elle doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à laquelle la réponse doit être transmise. L'acquéreur qui n'a pas obtenu l'état dans les dix (10) jours de la demande, ne peut être tenu au paiement des arrérages de charges dues par le copropriétaire-vendeur. Cette décharge ne vaut cependant que dans le cas où l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du Code civil n'a pas été faite.

12.1.7 Un copropriétaire doit permettre 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. Cependant, s'il subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, il 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.

12.1.8 Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction. Le syndicat doit dénoncer à chacun des copropriétaires toute poursuite dans les cinq (5) jours de la réception de toute signification à cet effet.

## **12.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

### **12.2.1 GÉNÉRALITÉS**

12.2.1.1 Le mode de convocation des assemblées des copropriétaires, le quorum, ainsi que la procédure qui y est suivie sont fixés par la DEUXIEME PARTIE du présent acte (les « règlements de l'immeuble »).

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

12.2.1.3 Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire à un copropriétaire ou au mépris de ses droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les soixante jours de l'assemblée. Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

## **12.2.2 PRISES DE DÉCISIONS**

Les décisions de l'assemblée des copropriétaires pour lesquelles la loi n'impose pas une majorité spéciale sont dites "ordinaires". Les autres sont dites "extraordinaires".

### **12.2.2.1 Décisions ordinaires**

Les décisions ordinaires sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Parmi celles-ci se trouvent les suivantes:

- l'élection, à l'assemblée annuelle, des membres du conseil d'administration;
- la ratification ou le rejet des règlements soumis pour ratification par le conseil d'administration;
- la correction d'une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété;
- la modification de la DEUXIEME PARTIE du présent acte (les « règlements de l'immeuble »).

### **12.2.2.2 Décisions extraordinaires**

Les décisions extraordinaires doivent être prises par les copropriétaires à une majorité spéciale. Le Code civil les énumère aux articles 1097, 1098 et 1108 et y fixe la majorité requise. Lorsqu'un copropriétaire est privé de son droit de vote par application des dispositions du chapitre 7, le total des voix des copropriétaires est réduit

d'autant pour la prise de décisions extraordinaires. Les articles 1097 et 1098 et le premier alinéa de l'article 1108 sont reproduits ci-après.

(citation textuelle)

*1097: Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions du syndicat qui concernent:*

- 1. Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;*
- 2. Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;*
- 3. La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;*
- 4. La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.*

*1098: Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires, les décisions:*

- 1. Qui changent la destination de l'immeuble;*
- 2. Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;*
- 3. Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.*

(...)

*1108: Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires.*

(fin de la citation)

#### 12.2.2.2 Interdiction

La loi interdit la modification du nombre de voix requises pour prendre une décision ordinaire ou extraordinaire.

### **CHAPITRE 13 : LES CHARGES COMMUNES, LE FONDS DE PRÉVOYANCE ET L'EXERCICE FINANCIER**

#### **13.1 LES CHARGES COMMUNES**

Les charges communes sont celles qui ont pour objets la conservation de l'immeuble, l'entretien, la réfection, le remplacement et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, la mise en oeuvre des décisions de l'assemblée des copropriétaires ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Les charges communes comprennent, de façon non limitative, la quote-part du syndicat dans les dépenses mises en commun dans la convention de mise en commun.

#### **13.2 LE FONDS DE PRÉVOYANCE**

Le fonds de prévoyance est un fonds qui est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes. Il est liquide et disponible à court terme et affecté uniquement à ces réparations et remplacements.

##### Contribution

Les copropriétaires contribuent à ce fonds dans la proportion de la valeur relative de leur fraction. Leur contribution est d'au moins cinq pour cent (5 %) de leur contribution aux charges communes.

##### Intérêts

Les intérêts que produit le fonds de prévoyance servent à l'augmenter.

#### **13.3 DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Le fonds de prévoyance remplace le «fonds de réserve de remplacement» prévu à la déclaration de copropriété du 4 juillet 1983. Le «fonds d'imprévu » trouvé au même acte a été aboli et les sommes s'y trouvant ont été versées au fonds de prévoyance.

### **13.4 EXERCICE FINANCIER**

L'exercice financier annuel de la copropriété se termine le trentième (30<sup>e</sup>) jour de juin de chaque année.

## **CHAPITRE 14 : LES ASSURANCES**

### **14.1 LES ASSURANCES OBLIGATOIRES**

Les administrateurs devront obtenir d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance reconnues, et maintenir en vigueur les assurances identifiées ci-dessous.

Conformément à l'article 1073 du Code Civil du Québec, le syndicat a un intérêt assurable non seulement dans les biens de son patrimoine (ses avoirs), mais aussi dans tout l'immeuble, y compris dans 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 privative. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. La loi oblige aussi le syndicat à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers et elle décrète que la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

Toute police d'assurance visant à couvrir la responsabilité civile de la copropriété et des copropriétaires individuellement, primera et sera antécédente à toute autre couverture d'assurance détenue par le copropriétaire d'une partie privative et qu'en aucun cas l'assureur du copropriétaire d'une partie privative ou d'un créancier hypothécaire ne pourra être appelé à contribuer à la perte subie à ce titre.

En aucun cas la police d'assurance de la copropriété ne sera appelée à contribution avec la police d'assurance prise par un copropriétaire d'une partie privative de même que la police d'assurance prise par un copropriétaire d'une partie privative ne sera appelée à contribution avec la police d'assurance de la copropriété quant à la couverture désignée dans ladite police du copropriétaire.

Le conseil d'administration doit donc maintenir en vigueur, les couvertures suivantes:

Assurance des biens (incendie et autres risques) : Une assurance de biens (pour dommages résultant d'un incendie et autres risques) couvrant la valeur à neuf de ses avoirs et de l'immeuble, selon un formulaire d'assurance "tous risques", portant sur les parties communes et sur les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative. Telle assurance doit indiquer le syndicat à titre d'assuré désigné.

Chaque copropriétaire individuellement, ne pourra assurer sa partie exclusive que pour la plus-value donnée à celle-ci par les changements, additions, améliorations ou substitutions faits par lui aux plans et devis, cette plus-value étant le risque assurable par le copropriétaire.

Responsabilité publique : Une assurance de responsabilité civile vis-à-vis les tiers et couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant non inférieur à cinq million de dollars (5 000 000,00\$) en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement. Telle assurance doit indiquer le syndicat à titre d'assuré désigné. De plus, le mot "assuré" doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.

Cette assurance devra également couvrir la responsabilité personnelle des administrateurs du syndicat pour dommages subis par le syndicat, par la copropriété ou par les copropriétaires par suite de leurs erreurs et omissions et devra couvrir le syndicat, la copropriété et les copropriétaires pour dommages subis par eux par suite des erreurs, des omissions et de la fraude du gérant du syndicat et des autres mandataires que s'est donné ce dernier.

Machinerie : Une assurance couvrant la machinerie, les bouilloires et réservoirs à pression (assurance bris de machinerie), pour un montant non inférieur à celui des assurances couvrant l'immeuble. Telle assurance doit comporter une clause à l'effet que la protection est étendue au paiement de tout frais découlant de dispositions légales et de nouvelles réglementations applicables.

## **14.2 CLAUSES ET AVENANTS SPÉCIAUX**

14.2.1 Toute police d'assurance ci-haut mentionnée au sous-paragraphe 14.1 et émise en vertu des dispositions des présentes devra contenir, en autant que ce soit possible, les clauses, stipulations et conditions suivantes :



- une clause ou avenant stipulant que l'indemnité due à la suite d'une perte importante ou en vertu de toute autre clause de ladite police devra être payée au fiduciaire désigné par le syndicat pour fins d'assurance (ci-après appelé "le fiduciaire");
- une clause ou avenant stipulant qu'il y aura renonciation par l'assureur à se prévaloir des droits acquis par subrogation à l'encontre des administrateurs et officiers du syndicat, ses employés et préposés, des copropriétaires et toute autre personne assurée en vertu de la police;
- une clause ou avenant empêchant la résiliation, le non renouvellement ou une modification importante de la protection par l'assureur sans un avis préalable d'au moins soixante (60) jours au syndicat de même qu'aux créanciers hypothécaires, tel que stipulé dans la clause relative aux garanties hypothécaires jointe à la police;
- une clause ou avenant stipulant que l'assurance produira pleinement ses effets, nonobstant l'application de toute autre protection d'assurance obtenue par un copropriétaire;
- une clause ou un avenant engageant l'assureur à remettre au syndicat, dans les meilleurs délais avant l'expiration de la police, un certificat de renouvellement de même teneur et portée que la police venant à expiration;
- une clause de co-assurance à montant déclaré stipulant une renonciation par l'assureur à se prévaloir de quelque objection basée sur la coassurance, pendant la durée de la police;
- une clause ou avenant stipulant que les faits ou actes des copropriétaires ou des tiers ne peuvent préjudicier aux droits des autres assurés dans la police ni entraîner son annulation, et que les violations de la police ne sont pas opposables à l'assuré qu'en ce qui concerne les biens en ayant fait l'objet, et que les violations de la police par un copropriétaire, ou s'ils habitent avec lui, son conjoint, tout parent de l'un ou l'autre ou toute autre personne dont le copropriétaire a la garde, n'entraînent pas la nullité de l'assurance ;
- une clause à l'effet qu'aucune violation des conditions de la police, faite avant la survenance d'un sinistre assuré, ne saurait avoir pour effet d'annuler la police ou d'annihiler la responsabilité de l'assureur, ni de préjudicier aux droits des assurés qui n'ont pas participé à telle violation;
- une clause à l'effet que toute erreur ou toute omission dans le nom de l'assuré désigné ou dans la description des lieux ou des biens assurés ne saurait avoir pour effet d'annuler ou de modifier la garantie accordée par la police;

- une clause de rétablissement automatique ou clause stipulant que tout sinistre partiel ne réduit pas le montant d'assurance indiqué dans la police;
- une clause permettant d'avoir d'autres assurances identiques à celle demandée, de faire des transformations ou des réparations sans limite de temps et de garder ou d'utiliser du pétrole ou autre combustible à des fins utilitaires;
- une clause stipulant que l'assurance est étendue à l'augmentation des frais de construction après un sinistre et découlant de nouvelles dispositions légales;
- une clause ou avenant précisant que l'obligation de reconstruire sur les mêmes lieux est éliminée;
- une clause ou avenant couvrant les tremblements de terre, les inondations et les refoulements d'égouts;
- une clause ou avenant couvrant les frais de déblaiement;
- une clause ou avenant prévoyant une indemnité pour les frais encourus pour combattre les incendies;
- une clause ou avenant couvrant les dommages aux arbres, plantes et arbustes;
- une clause ou avenant couvrant les biens des tiers, dont l'assuré a la garde ou le contrôle, y compris les biens d'employés du syndicat;
- une clause ou avenant couvrant les biens nouvellement acquis pendant la période de la police;
- une clause ou avenant couvrant les papiers de valeur et les dossiers;
- une clause ou avenant couvrant les honoraires et frais du fiduciaire, suite à un sinistre, les frais d'évaluation, les frais de gérance ad hoc, les frais du syndicat et les frais de surveillance des travaux;
- une clause ou avenant couvrant les charges communes encourues pendant la période où les lieux sont demeurés inoccupés, suite à un sinistre;
- une clause stipulant que ne sont pas opposables à l'assuré les quittances ou décharges accordées par l'assureur à des tiers avant sinistre ;
- toute autre clause jugée utile aux besoins de protection de la copropriété.

Telle assurance ne doit comporter aucune exclusion ou restriction quant aux bris de glaces et d'enseignes non plus qu'aucune restriction découlant du fait que des locaux sont vacants.

#### 14.2.2 Responsabilité publique

Toute police d'assurance de responsabilité publique, émise en vertu des dispositions qui précèdent, doit comporter, en autant que les circonstances le permettent, les clauses, stipulations et conditions suivantes:

- une clause couvrant la responsabilité de l'entrepreneur, si des travaux sont confiés à des entrepreneurs indépendants;
- une clause couvrant la responsabilité automobile des non-propriétaires;
- une clause couvrant la responsabilité patronale, si le risque est assujéti à la Commission de la Santé et de la Sécurité au Travail;
- une clause couvrant la responsabilité pour des dommages intentionnellement commis par l'assuré dans le but de protéger de bonne foi des personnes ou des biens;
- une clause à l'effet que la violation du contrat par l'un ou l'autre des assurés n'est pas opposable à tout autre assuré de bonne foi.

### 14.3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

14.3.1 Avant d'obtenir une police d'assurance ou le renouvellement d'une police, le conseil d'administration doit obtenir un estimé du coût total de remplacement des biens à assurer afin de déterminer le montant d'assurance offrant la couverture prévue.

14.3.2 Le syndicat seul a le droit, pour tout dommage subi aux parties communes, de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement et de donner quittance. Il a aussi seul le droit d'agir aux mêmes fins pour tout copropriétaire d'une partie privative ayant subi des dommages. De même, enfin, il a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement et de donner toute quittance, lorsque l'assureur choisit de ne pas remplacer ou réparer les éléments endommagés. L'assemblée des copropriétaires peut toutefois exiger du conseil d'administration qu'il agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

14.3.3 Si une stipulation contractuelle contenue dans un acte d'hypothèque publié contre une partie privative permet au créancier d'imputer le montant d'assurance à la réduction de la créance garantie par

l'hypothèque, cette stipulation est inopposable au syndicat et au fiduciaire vu que telle imputation pourrait empêcher les réparations qui, suite à un sinistre, doivent être effectuées selon les dispositions des présentes. Le présent paragraphe n'affecte pas le droit d'un créancier hypothécaire d'exercer certains droits au lieu et place du copropriétaire si une convention de cette nature est insérée dans l'acte d'hypothèque ni affecter son droit de recevoir les montants payables en vertu d'une police d'assurance, si l'immeuble n'est pas réparé ou reconstruit.

14.3.4 Un certificat émis par l'assureur ou son représentant et énumérant les polices d'assurance et les transports et avenants qui y seront annexés sera fourni le plus tôt possible au syndicat pour le bénéfice de chaque copropriétaire et le conseil d'administration en fera la distribution immédiate aux copropriétaires : une copie conforme de ce certificat sera également adressée par l'assureur ou son représentant à tout créancier hypothécaire ayant dénoncé son intérêt. Les certificats de renouvellement ou les certificats attestant l'entrée en force de nouvelles polices d'assurance devront être fournis par l'assureur ou son représentant au syndicat pour le bénéfice de chaque copropriétaire dans un délai raisonnable suivant l'expiration de la police remplacée et le conseil d'administration en fera la distribution immédiate aux copropriétaires ; une copie conforme de ces certificats sera fournie par l'assureur ou son représentant, dans le même délai, à chaque créancier hypothécaire ayant dénoncé son intérêt. La police maîtresse, attestant de la couverture d'assurance, sera gardée pour le syndicat par le secrétaire du conseil d'administration et tout copropriétaire ou créancier hypothécaire pourra en prendre connaissance à la suite d'un avis à cet effet au secrétaire ; une copie certifiée conforme de la police maîtresse sera également fournie par l'assureur ou son représentant au fiduciaire.

14.3.5 Seul le syndicat par le biais de son conseil d'administration aura l'autorité et le droit d'amender une police d'assurance obtenue en vertu des dispositions du présent chapitre, et d'indiquer que les pertes seront payables d'une façon différente de celle prévue dans les présentes.

14.3.6 chaque copropriétaire sera responsable du dommage causé soit aux parties communes soit aux parties privatives, par sa faute ou sa négligence ou celle de sa famille, ses locataires ou ses employés ou causé par l'emploi de biens lui appartenant ou dont il est responsable.

#### **14.4 ASSURANCE PAR LES COPROPRIÉTAIRES**

14.4.1 Chaque propriétaire d'une partie privative est seul responsable d'obtenir et de maintenir en vigueur une assurance pour couvrir les dommages à la plus-value qu'il a donnée à sa partie par les additions, améliorations, substitutions ou changements qu'il y a faits par rapport aux plans et devis originaux, à la décoration de sa partie, à son mobilier, à son

ou à ses véhicules automobiles et à tous ses effets personnels qui pourraient être contenus tant dans sa partie privative que dans un espace commun, tels sa case de rangement ou son ou ses espaces de stationnement, de même que pour la perte d'usage résultant d'une diminution dans l'occupation de sa partie privative. Les polices d'assurance des copropriétaires doivent contenir une renonciation à la subrogation contre les administrateurs et contre le syndicat, les employés, agents et préposés de ce dernier et les autres copropriétaires, les membres de leur résidence, leurs invités ou locataires, excepté dans le cas de fraude ou d'incendie volontaire.

14.4.2 Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et maintenir en vigueur sa propre police d'assurance-responsabilité civile contre toute responsabilité vis-à-vis des tiers qui pourrait lui incomber comme copropriétaire d'une partie privative et usager exclusif d'une partie commune, tel que notamment, balcon, patio et/ou terrasse, case de rangement et espace de stationnement, qui ne serait pas couverte par la police d'assurance obtenue par les administrateurs de la copropriété en vertu de la présente déclaration.

14.4.3 Aucun copropriétaire ne peut obtenir ou maintenir en vigueur une police d'assurance portant sur sa partie privative ou l'emploi de celle-ci d'une teneur différente de celle prévue aux présentes, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du conseil d'administration qui a, dans tous les cas, la discrétion d'accueillir ou de refuser une telle demande.

## **14.5 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES**

14.5.1 Le conseil d'administration doit conclure une entente avec une société de fiducie ou un notaire en exercice prévoyant, sans limiter la généralité de ce qui suit, les éléments suivants:

- la réception par le fiduciaire désigné de toute indemnité due à la suite d'un dommage, après autorisation préalable du conseil d'administration;
- la détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément aux stipulations des présentes;
- la tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues par rapport aux parties communes et à chaque partie privative endommagée;
- la notification par le fiduciaire désigné, pour fins d'assurance, à chaque copropriétaire concerné et aux créanciers hypothécaires individuellement de tout produit d'assurance reçu par lui les concernant;

- l'utilisation ou la remise de tels produits aux fins prévues aux présentes, à ceux autorisés à les recevoir en vertu de la loi et des présentes.

14.5.2 Les frais, honoraires et déboursés découlant de l'exercice des fonctions confiées au fiduciaire seront payés par les administrateurs et constitueront une dépense commune de la copropriété.

14.5.3 Le fiduciaire, à moins de stipulation à l'effet contraire dans son entente avec le syndicat, n'encourt aucune responsabilité pour toute erreur de droit, ou acte d'omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

#### **14.6 PRODUIT D'ASSURANCE**

Chaque fois que des produits d'assurance seront déposés dans son compte en fiducie, le fiduciaire désigné pour fins d'assurance devra suivre la procédure suivante:

##### **14.6.1 Dans le cas de réparation**

Si le syndicat ou le conseil d'administration ne décide pas de mettre fin à la copropriété, le fiduciaire retiendra les indemnités d'assurance, pour et au nom du syndicat et lui fera remise des sommes détenues par lui pour les réparations seulement des parties communes et des parties privatives, sur autorisation du syndicat, au fur et à mesure qu'il sera satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût des travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, afin d'être en mesure de terminer les travaux et d'acquitter toute créance hypothécaire résultant de ces travaux.

##### **14.6.2 Dans le cas de liquidation**

Si le syndicat décide de mettre un terme à la copropriété, le fiduciaire déterminera d'abord la part de l'indemnité d'assurance de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction et paiera, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant la loi. Il remettra ensuite, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. Ce dernier procédera alors à la liquidation suivant la loi.

## **CHAPITRE 15 : DOMMAGES ET REMPLACEMENT**

S'il survient un dommage jugé d'une certaine importance, que ce dommage affecte ou non des parties communes, le conseil d'administration devra obtenir, dans les trente (30) jours qui suivent, un rapport d'expert évaluateur sur le coût des travaux de remplacement et des réparations et déterminer si les réparations et les remplacements, compte non tenu du remplacement et des réparations des améliorations faites par les copropriétaires individuellement, coûteront une somme égale ou supérieure à trois pour cent (3%) de la valeur totale de l'immeuble, basée sur l'évaluation municipale des fractions. Pour les fins de l'évaluation municipale uniformisée de tous les bâtiments de l'immeuble et des trois (3) autres immeubles.

### **15.1 DOMMAGES DE TROIS POUR CENT (3%) OU PLUS**

Si le pourcentage des dommages est de trois pour cent (3%) ou plus de sa valeur, les administrateurs doivent, dans les vingt (20) jours qui suivent, faire parvenir aux copropriétaires et aux créanciers hypothécaires (dont les noms sont conservés dans un registre à cet effet) un avis de cette évaluation de perte et les convoquer à une assemblée pour obtenir l'approbation en vue d'effectuer les réparations.

La décision de mettre un terme à la copropriété est prise par les trois quarts des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent (90 %) des voix de tous les copropriétaires.

Si les copropriétaires se prononcent en faveur de mettre fin à la copropriété, la décision doit être consignée et inscrite au registre foncier sous les numéros d'immatriculation des parties communes et privatives, tel que prévu au paragraphe 2 de l'article 1108 du Code Civil du Québec.

Si les copropriétaires ne désirent pas mettre fin à la copropriété, le syndicat doit procéder sans tarder aux réparations en suivant les plans et devis originaux tels qu'ils peuvent avoir été amendés.

### **15.2 DOMMAGES DE MOINS DE TROIS POUR CENT (3 %)**

Si le pourcentage des dommages est inférieur à trois pour cent (3%), il n'est pas nécessaire qu'une assemblée des copropriétaires soit convoquée et les réparations sont entreprises sans délai.

## **CHAPITRE 16 : LES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES**

16.1 Tout créancier hypothécaire d'un copropriétaire qui veut voir inscrit aux registres du syndicat le transport du droit de votes qu'un copropriétaire lui a consenti, doit signifier ce transport au conseil d'administration.

16.2 Tout créancier hypothécaire détenteur d'un transport de droits de vote inscrit aux registres du syndicat a les droits suivants, pourvu qu'il en fasse la demande expresse:

16.2.1 Le droit de recevoir copie du budget annuel de la copropriété;

16.2.2 Le droit d'être convoqué à toute assemblée appelée à prendre une décision extraordinaire;

16.2.3 Le droit d'être informé de tout défaut de paiement des frais communs de la part de son débiteur. Tout propriétaire d'une fraction, consent à ce que cette information soit communiquée par le syndicat à son créancier, le cas échéant.

16.3 Tout créancier hypothécaire, même celui qui n'est pas inscrit au registre du syndicat, a le droit d'être convoqué à une assemblée au cours de laquelle les copropriétaires sont appelés à se prononcer sur l'opportunité de mettre fin à la copropriété.

16.4 Le chapitre 14, relatif aux assurances, contient des dispositions pouvant affecter les droits des créanciers hypothécaires.

## **CHAPITRE 17 : DISPOSITIONS DIVERSES**

17.1 Aucune vue, surplomb et égouttement d'une partie de la bâtisse sur une autre n'est illégal.

17.2 Les copropriétaires sont obligés de supporter les empiétements pouvant résulter de l'affaissement ou du déplacement normal des structures.

17.3 Sauf lorsqu'autrement prévu dans les présentes, les avis et demandes de paiement sont valablement transmis par courrier ordinaire. Ces avis et



demandes sont aussi valablement donnés ou faits par remise au destinataire ou à un membre raisonnable de sa famille, contre récépissé.

17.4 À raison de ce qui est prévu à la convention de mise en commun, il y a présomption, à l'égard de chaque copropriétaire :

17.4.1 que la remise ou la transmission par lui au gérant d'un avis, d'un document ou d'un objet est une remise ou une transmission au syndicat ou au conseil d'administration ;

17.4.2 que la remise ou la transmission à lui par le gérant d'un avis de convocation ou autre ou d'une demande de paiement ou autre est une remise ou une transmission du syndicat ou du conseil d'administration ;

17.4.3 qu'une directive qui lui a été donnée par le gérant, qu'une autorisation obtenue du gérant et qu'un plan approuvé par le gérant est une directive ou une autorisation du syndicat ou du conseil d'administration ou un plan approuvé par le syndicat ou le conseil d'administration ;

17.4.4 que le gérant est le préposé ou mandataire du conseil d'administration ;

17.4.5 que lorsqu'il traite avec le gérant, il traite avec son Syndicat ou le conseil d'administration.

## **DEUXIEME PARTIE** **LES RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE 18 : CONDITIONS DE JOUISSANCE, D'USAGE** **ET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**

#### **18.1 GÉNÉRALITÉ**

##### **18.1.1 Généralement :**

18.1.1.1 Il est interdit pour un copropriétaire d'installer une antenne de radio, de télévision ou de télécommunication, tour ou accessoire destiné à celle-ci, à quelque endroit des parties communes sans l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.

18.1.1.2 Les copropriétaires, les locataires ou les occupants ne peuvent, en aucun temps, encombrer les allées non plus que les vestibules,

escaliers, passages et paliers ni y laisser séjourner quoi que ce soit (exemple : bottes, souliers, carpettes, déchets, etc). Une exception est toutefois permise durant le temps des fêtes seulement, pour décorer sobrement la porte d'entrée privative donnant accès au corridor.

#### 18.1.2 Entretien :

18.1.2.1 Les copropriétaires doivent, à leurs frais, tenir en bon état de propreté le balcon ou la terrasse ainsi que la case de rangement dont ils ont l'usage exclusif; ils doivent, maintenir en bon état de propreté les cadres des fenêtres de leur partie privative ainsi que les portes et portes fenêtres donnant accès à celle-ci, même s'il s'agit de parties communes.

18.1.2.2 L'entretien général des balcons est la responsabilité de chacun des copropriétaires : l'hiver, chacun devra déneiger ledit balcon; chacun devra peindre le revêtement de son balcon, les garde-fou ainsi que la rampe, lorsque nécessaire. La peinture sera toutefois fournie par le syndicat.

#### 18.1.3 Affichage:

18.1.3.1 Les copropriétaire, les locataires ou les occupants ne peuvent, en aucun temps sur une partie commune quelconque de l'immeuble, même sur une partie commune dont ils ont l'usage exclusif, afficher pour fins de propagande politique ou religieuse, pour fins de publicité quelconque et notamment pour fins de vente ou de location, que conformément aux directives du conseil et conformément à la réglementation sur le sujet.

18.1.3.2 **Une** enseigne temporaire annonçant la vente de l'unité concernée est permise dans **une** fenêtre seulement.

#### 18.1.4 Animaux :

Les copropriétaires, les locataires ou les occupants ne peuvent, en aucun temps dans une partie commune quelconque de l'immeuble, même sur une partie commune dont ils ont l'usage exclusif, garder d'animaux, et en particulier d'animaux domestiques.

#### 18.1.5 Décorations :

18.1.5.1 Seuls les arrangements, appliqués et les couronnes de Noël sont permis à l'extérieur des portes donnant sur les couloirs, et ce pour la période du temps des fêtes.

18.1.5.2 Les copropriétaires devront de préférence jeter leur sapin par la porte patio pour ensuite les jeter dans le bac à vidange, plutôt que de les traîner dans les couloirs de la bâtisse. Chacun d'eux devra toutefois

s'assurer alors de ne pas causer de blessures ou de préjudices aux autres copropriétaires.

#### 18.1.6 Balcon, patio et/ou terrasse :

Les copropriétaires ne peuvent :

18.1.6.1 installer de climatiseur pour desservir leur partie privative ailleurs que sur le plancher du balcon ou de la terrasse dont ils ont l'usage exclusif. Ils ne peuvent procéder à telle installation qu'après avoir obtenu l'autorisation écrite du syndicat qui peut déterminer les caractéristiques techniques et esthétiques de l'appareil.

18.1.6.2 faire cuire d'aliments à l'extérieur, sur les balcons et les terrasses (B.B.Q. ou autres).

18.1.6.3 utiliser la porte patio comme porte d'entrée principale, l'hiver.

#### 18.1.7 Gestion :

##### 18.1.7.1 Principe :

Tout copropriétaire qui désire consulter les registres ou les dossiers du syndicat de la copropriété doit :

- prendre rendez-vous avec le syndicat de la copropriété ;
- effectuer la consultation pendant les heures d'ouverture régulières du bureau du syndicat de la copropriété ;
- cette consultation est faite en présence d'un des administrateurs ;
- les dossiers sont cherchés par l'administrateur .

Chaque consultation a une durée maximale d'une (1) heure.

##### 18.1.7.2 Frais

Des frais administratifs de dix dollars (\$ 10.00) payables en argent comptant sont exigés pour chaque consultation.

De plus, des frais de quinze cents (\$ 0.15) la page sont exigés pour chaque photocopie de documents fournis au copropriétaire à sa demande.

##### 18.1.7.3 Restriction

Aucun copropriétaire n'aura accès aux renseignements personnels sur les employés, les membres de l'administration, les copropriétaires ou les locataires.

## **CHAPITRE 19 : CONDITIONS DE JOUISSANCE, D'USAGE ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES**

### **19.1 UTILISATION ET INTERDICTIONS**

19.1.1 Animal : Selon les règles établies ci-dessus pour la copropriété, aucun animal et en particulier aucun animal domestique, ne peut être gardé dans une partie privative à moins que l'assemblée des copropriétaires n'établisse d'exceptions à cette règle. Cependant, une exception est créée aux présentes pour les oiseaux gardés en cage, les poissons et les chats. Les animaux pour lesquels une exception est créée doivent en tout temps demeurer à l'intérieur des parties privatives, et ils ne peuvent, en aucun temps se trouver ou circuler ou être tenus en laisse dans les parties communes telles que les cours, les jardins, les terrasses, les trottoirs, les passages, les entrées, les vestibules, les escaliers ou dans les parties communes à usage exclusif telles que les balcons et les patios. Les chiens, les animaux de ferme et les animaux exotiques autres que les poissons sont absolument interdits.

19.1.2 Affiche : Les copropriétaires ne peuvent poser d'affiche dans leurs fenêtres, pour fins de propagande politique, religieuse ou autre exception faite des enseignes ou affiches de publicité temporaire annonçant le projet immobilier dont fait partie l'immeuble objet des présentes. Une enseigne temporaire annonçant la vente de l'unité concernée est permise dans une fenêtre seulement.

19.1.3 Entretien des balcons, rampes et garde-fous : Chaque copropriétaire sera tenu d'entretenir, peindre et conserver en bon état son balcon, sa rampe et le garde-fou de son balcon. Il est toutefois entendu que la peinture sera fournie par le syndicat.

19.1.4 Insonorisation : Afin de maintenir la meilleure insonorisation possible, les copropriétaires doivent maintenir couverts de tapis et de sous-tapis la totalité des planchers de leur partie privative, à l'exclusion des planchers des salles de bains et des cuisines. Cette obligation n'incombe pas aux propriétaires des parties privatives situées au rez-de-chaussée.

19.1.5 Tranquillité : Afin de maintenir une tranquillité adéquate, l'usage des appareils ménagers, soit laveuse, sècheuse, lave-vaisselle, aspirateur, etc, entre huit heures le matin et vingt-deux heures (10 h pm) le soir est recommandé. En tout temps, les copropriétaires, locataires ou occupants devront veiller à maintenir bas le volume sonore de leur système de son, téléviseur ou autres appareils sonores afin de ne pas troubler la tranquillité

des voisins. Lorsqu'un copropriétaire se sent lésé dans son droit, il devra au préalable rencontrer le voisin responsable et s'entendre avec lui.

## **CHAPITRE 20 : DISPOSITIONS DIVERSES CONCERNANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **20.1 NOMBRE DES MEMBRES, ÉLECTION, TERME, ÉLIGIBILITÉ, DÉMISSION, VACANCE ET DÉCHÉANCE**

20.1.1 Le conseil d'administration compte trois (3) administrateurs.

20.1.2 Les administrateurs sont élus par les copropriétaires, annuellement, lors de leur assemblée annuelle. Le nombre des administrateurs, pour un exercice financier quelconque, correspond au nombre d'administrateurs élus par les copropriétaires lors de leur assemblée annuelle.

20.1.3 La durée du mandat des administrateurs est d'un (1) an mais ils demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés.

20.1.4 Le paragraphe 10.2.2 prévoit que toute personne majeure, apte (non en tutelle ou en curatelle), non faillie et à qui le tribunal n'a pas interdit l'exercice de cette fonction, peut agir à titre d'administrateur. Toutefois tout administrateur qui devient sujet à un régime de protection ou qui fait faillite ou à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction, est déchu de celle-ci. Nul ne peut être élu administrateur s'il n'y consent expressément.

20.1.5 Un administrateur peut toujours démissionner. Il doit le faire par un préavis de quinze (15) jours adressé à son ou à ses co-administrateur(s), et au président et au secrétaire du Syndicat.

20.1.6 Lorsque survient une vacance au sein du conseil d'administration, elle est comblée par les administrateurs en fonction. Si la vacance ne peut être comblée en vertu des dispositions qui précèdent elle est comblée par l'assemblée des copropriétaires que doit convoquer le président ou le secrétaire du Syndicat dans les trente (30) jours de la réception de la lettre de démission ou de la cause de la vacance.

20.1.7 Un administrateur peut être démis de ses fonctions, pour cause, par l'assemblée des copropriétaires spécialement convoquée à cette fin.

20.1.8 Tout administrateur pourra en tout temps démissionner de son poste en faisant parvenir un avis écrit de quinze (15) jours à cet effet au président de l'assemblée des copropriétaires et aux autres

administrateurs ; dans un tel cas, de même que dans les cas où il surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de décès, faillite ou autre cause, les administrateurs en place nommeront un remplaçant qui assumera la fonction d'administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale annuelle des copropriétaires.

20.1.9 Au cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un (1) mois à compter de cette vacance, le président de l'assemblée des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans les plus brefs délais.

20.1.10 Au cas où l'assemblée des copropriétaires après convocation prévue au paragraphe précédent (20.1.9), négligerait, omettrait ou refuserait de combler le ou les postes vacants, tout intéressé, soit tout copropriétaire ou autre ayant droit pourra, par requête, s'adresser à un juge de la Cour Supérieure pour que ce dernier nomme un administrateur ; cette requête devra alors être signifiée à tous les copropriétaires et les frais de celle-ci seront considérés comme une dépense commune de la copropriété.

20.1.11 En cas d'urgence, les administrateurs peuvent ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde de l'immeuble. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'effectuer des réparations dont le coût total excède trois pour cent (3 %) du budget régulier, ils devront être autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

## **20.2 PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, ASSEMBLÉES.**

20.2.1 Les administrateurs élisent parmi eux un président, un vice-président et un secrétaire du conseil d'administration.

20.2.2 Le président préside les assemblées du conseil d'administration et le secrétaire en dresse les procès-verbaux.

20.2.3 Lorsqu'un administrateur a un intérêt direct ou indirect dans une décision qui doit être prise par le bureau des administrateurs, il devra déclarer son intérêt et s'abstenir de voter ; il ne sera pas tenu de démissionner dans tel cas.

20.2.4 Les administrateurs se réunissent aussi souvent que l'exigent les affaires de la copropriété.

20.2.5 Le quorum, aux assemblées du conseil d'administration est de la majorité des administrateurs en fonction.

20.2.6 Les assemblées du conseil d'administration sont convoquées par le président ou le secrétaire. L'avis de convocation est d'au moins un (1) jour franc et il peut être donné par télécopieur ou par courrier ordinaire, télégramme ou sous pli recommandé ou par tout autre moyen assurant une preuve de réception.

20.2.7 Si tous les administrateurs sont présents, ils peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée. La seule présence d'un administrateur à une assemblée équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'il ne soit là pour contester la régularité de la convocation.

### **20.3 PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DU SYNDICAT**

20.3.1 Les administrateurs nomment le président et le secrétaire du syndicat.

20.3.2 Il n'est pas obligatoire qu'un officier (président ou secrétaire) soit administrateur du syndicat, ni copropriétaire de l'immeuble.

20.3.3 Le président du syndicat représente ce dernier.

20.3.4 Le secrétaire du syndicat tient constamment à jour les livres et registres de ce dernier et en assure la garde. Il peut délivrer des copies des documents dont il est dépositaire lesquelles, jusqu'à preuve du contraire, font preuve de leur contenu sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur.

20.3.5 Le président et le secrétaire du syndicat sont invités aux assemblées du conseil d'administration.

### **20.4 DISPOSITIONS DIVERSES**

20.4.1 Les résolutions écrites, signées par tous les membres du conseil d'administration, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée de ses membres. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès verbaux des assemblées.

20.4.2 Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une assemblée à l'aide de moyens permettant à chacun d'eux de communiquer immédiatement avec les autres.

## **CHAPITRE 21 : DISPOSITIONS DIVERSES CONCERNANT L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES**

### **21.1 FRÉQUENCE ET LIEU DES ASSEMBLÉES**

21.1.1 Les copropriétaires se réunissent en assemblée au moins une fois par année.

21.1.2 Les assemblées se tiennent dans un rayon de cinq (5) kilomètres de l'immeuble, à l'endroit fixé par celui ou ceux qui les convoquent.

### **21.2 CONVOCATIONS**

#### **21.2.1 Par qui est convoquée l'assemblée**

21.2.1.1 Les assemblées des copropriétaires sont convoquées par le conseil d'administration ou suivant ses directives.

21.2.1.2 Elles le sont également par le président ou le secrétaire du Syndicat, lorsque prévu dans les présentes.

21.2.1.3 S'ils représentent dix pour cent (10%) des voix, des copropriétaires peuvent requérir des administrateurs ou du secrétaire du conseil d'administration la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire en précisant, dans un avis écrit, les questions qui devront y être traitées. La réquisition doit être transmise sous pli recommandé et copie doit en être adressée, par la même voie, au président et au secrétaire du Syndicat.

21.2.1.4 À défaut par les administrateurs ou par le secrétaire du conseil d'administration ou le président ou le secrétaire du Syndicat d'agir dans un délai de vingt et un (21) jours à compter de la réception de l'avis, tout copropriétaire signataire de l'avis peut convoquer l'assemblée.

21.2.1.5 Le syndicat est tenu de rembourser aux copropriétaires les frais utiles qu'ils ont pris en charge pour tenir l'assemblée, à moins que celle-ci n'en décide autrement.

#### **21.2.2 Avis de convocation et délai**

21.2.2.1 La convocation se fait par avis envoyé au copropriétaire par courrier ordinaire ou sous pli recommandé à l'adresse de sa partie privative à moins que le copropriétaire, dans un mandat ou autrement,



n'ait donné au conseil d'administration une autre adresse auquel cas l'avis est envoyé à cette autre adresse. La convocation peut aussi être faite par remise de l'avis à son destinataire ou à un membre raisonnable de sa famille, contre récépissé.

21.2.2.2 Le délai de convocation est d'au moins quinze (15) jours francs pour les assemblées annuelles et d'au moins cinq (5) jours francs pour les autres assemblées.

21.2.2.3 Le délai de convocation à une assemblée au cours de laquelle les copropriétaires sont appelés à décider de mettre fin à la copropriété est d'au moins trente (30) jours et ne peut être de plus de quarante-cinq (45) jours.

### 21.2.3. Contenu de l'avis de convocation

21.2.3.1 La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de l'assemblée ainsi que l'ordre du jour. Elle doit être accompagnée des états financiers de l'exercice écoulé et du budget de l'exercice en cours lorsqu'il s'agit de l'assemblée annuelle de tout projet de modification de la PREMIERE PARTIE (l'acte constitutif de copropriété) et de la TROISIEME PARTIE (l'état descriptif des fractions) du présent acte, de tout projet de modifications ou de refonte de la DEUXIEME PARTIE du présent acte (les "règlements de l'immeuble"), du projet de tout règlement à ratifier et du projet de tout acte requérant l'autorisation des copropriétaires.

21.2.3.2 Les sujets ci-après doivent apparaître à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle, savoir: 1.- Rapport du président du syndicat, 2- Rapport du vérificateur; 3-Examen du budget; 4- Règlements à ratifier, s'il y a lieu; 5- Nomination du vérificateur; 6- Élection des administrateurs.

## 21.3 MANDATS

21.3.1 Tout copropriétaire ou autre détenteur de votes peut se donner un mandataire au moyen d'une procuration faite par écrit et signifiée aux administrateurs au moins quarante-huit (48) heures avant l'assemblée générale où elle doit servir.

21.3.2 La désignation d'un mandataire doit avoir lieu lorsque le propriétaire d'une fraction est une personne morale.

21.3.3 La désignation d'un mandataire unique peut avoir lieu chaque fois que plus d'une personne est intéressée dans la propriété d'une fraction.

Les copropriétaires indivis d'une partie exclusive doivent être représentés par un seul mandataire qui peut être l'un d'entre eux. Une lettre signée par eux suffira comme procuration. La désignation d'un mandataire unique doit également avoir lieu chaque fois que plus d'une personne a un droit dans une fraction de la copropriété, soit qu'il y ait usufruit et nue-propriété, substitution, emphytéose ou autre mode de possession en faveur de plusieurs individus ou corporations et dans les cas de tutelle et curatelle.

21.3.4 Tout mandat doit être donné par écrit.

21.3.5 Dans le cas d'absence de désignation d'un mandataire unique, l'avis de convocation est suffisant s'il est donné à l'un des détenteurs de droits.

#### **21.4 OPPOSABILITÉ DES TITRES ET MANDATS**

L'avis régulièrement donné au jour de la convocation est réputé valable à l'égard de toute personne notifiant subséquemment ses droits au conseil d'administration. Toutefois, les mutations de titres et les mandats sont opposables en tout temps à l'assemblée des copropriétaires.

#### **21.5 QUORUM**

21.5.1 Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix.

21.5.2 Si le quorum n'est pas atteint dans l'heure fixée pour le début de l'assemblée, l'assemblée est ajournée au même jour de la semaine suivante, à la même heure et au même endroit. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée à une date ultérieure. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

#### **21.6 PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE D'ASSEMBLÉE**

21.6.1 À chacune de leurs assemblées, les copropriétaires élisent le président de l'assemblée, le vice président et le secrétaire de l'assemblée. Il n'est pas nécessaire que ces officiers soient des copropriétaires.

21.6.2 Le président préside l'assemblée. Le vice-président remplace le président au cas d'absence ou d'incapacité. Le secrétaire dresse le procès-verbal des délibérations de l'assemblée et en certifie des copies ou extraits au besoin. Le président peut également certifier les copies ou les extraits de procès-verbal.

## **21.7 FEUILLE DE PRÉSENCE**

A chaque assemblée des copropriétaires, le secrétaire de l'assemblée dresse une feuille de présence sur laquelle il inscrit, pour chaque fraction, le nombre de voix y rattaché, le nom du propriétaire et, s'il y a lieu, de son mandataire, le tout suivant les notifications déjà faites au conseil d'administration ou suivant les titres et mandats opposés à l'assemblée. Le secrétaire de l'assemblée fait également mention, sur cette feuille, du fait de l'absence du copropriétaire ou de sa présence, en personne ou par mandataire. Cette feuille, certifiée par le président et le secrétaire de l'assemblée, fait partie du procès-verbal.

## **21.8 DÉLIBÉRATIONS**

L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles figurant à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires présents ou représentés n'y consentent. Cependant, lors de l'assemblée annuelle, chaque copropriétaire peut soulever toute question d'intérêt pour le syndicat ou les copropriétaires.

## **21.9 VOTATION**

21.9.1 Un copropriétaire peut être privé de son droit de vote par application des dispositions du chapitre 5.

21.9.2 Dans les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à son créancier hypothécaire, il conserve le droit de participer aux délibérations de l'assemblée. Il conserve de même le droit de voter si le créancier hypothécaire mandataire n'est pas présent à l'assemblée ou si, étant présent, il s'abstient de voter, à moins que le mandant ne soit interdit de voter dans le mandat qu'il a donné.

21.9.3 Pour les fins de l'exercice des droits de votes, en l'absence de mandat écrit et dans les cas où plusieurs personnes sont intéressées dans la propriété d'une fraction, il y a présomption irréfutable:

21.9.3.1 lorsqu'une seule de ces personnes est présente à l'assemblée : qu'elle détient un mandat de la part de toutes les autres ;

21.9.3.2 Lorsque plusieurs de ces personnes sont présentes à l'assemblée, mais qu'une seule d'elles exerce le droit de voter : qu'elle détient un mandat de la part de toutes les autres.

21.9.4 Sous réserve des dispositions des articles 1097, 1098 et 1108 du Code civil, les votes se prennent comme suit: À moins que le vote tenant

compte des voix dont disposent les copropriétaires ne soit réclamé avant le début de la votation par le président de l'assemblée, soit par un détenteur de votes ou son procureur présent personnellement à l'assemblée, les votes se prennent à main levée, chaque copropriétaire ou mandataire présent disposant d'une voix. Le résultat du vote connu, tout copropriétaire ou mandataire peut demander, mais à la condition qu'il le fasse dans la minute qui suit, qu'il soit repris pour tenir compte des voix dont disposent les copropriétaires. Les votes sont pris à voix ouverte à moins que le scrutin secret ne soit réclamé, avant le début de la votation, par le syndic. Le président de l'assemblée, le cas échéant, ne perd pas son droit de vote du fait qu'il préside l'assemblée.

#### **21.10 DIVERS**

21.10.1 Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui ne sont pas présents à l'assemblée des copropriétaires.

21.10.2 Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée. La seule présence d'un copropriétaire équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'il ne soit là pour contester la régularité de la convocation.

21.10.3 Les résolutions écrites, signées par tous les copropriétaires, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès verbaux des délibérations.

### **CHAPITRE 22: PROCÉDURE DE COTISATION ET DE RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES**

22.1 Sur réception de l'avis de cotisation prévu aux présentes chaque copropriétaire doit remettre au conseil d'administration des chèques postdatés du premier du mois pour couvrir les versements qu'il doit.

22.2 Jusqu'à ce qu'il reçoive l'avis de cotisation, chaque copropriétaire doit continuer à payer, mensuellement, le montant qu'il payait au cours de l'exercice précédent.

22.3 Si au cours d'un exercice financier le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, il peut préparer

un budget spécial en suivant les formalités prévues pour le budget antérieurement adopté puis donner avis aux copropriétaires des redevances révisées. À compter de la réception de cet avis, chaque copropriétaire doit payer les redevances révisées.

22.4 La même procédure s'applique, en y faisant les changements qui s'imposent, à toute cotisation spéciale que le conseil d'administration peut juger nécessaire d'imposer aux copropriétaires pour faire face à des dépenses imprévues.

22.5 Les sommes dues au syndicat sont indivisibles et ce dernier peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Lorsqu'une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement des charges et le syndicat peut en exiger le paiement de n'importe lequel des indivisaires.

22.6 Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel en paiement de sa cotisation, les administrateurs pourront, sept (7) jours après ladite date d'échéance, donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit que ce dernier a perdu le bénéfice du terme du paiement de sa cotisation annuelle en paiement mensuel et que tout solde alors impayé est dû avec intérêt au taux mentionné ci-après, à compter de la date dudit avis.

22.7 De plus, le copropriétaire qui fait défaut de payer à son échéance une mensualité à laquelle il est tenu envers le Syndicat, est redevable à ce dernier d'une pénalité de dix dollars (10,00\$) pour chaque mois ou fraction de mois qui s'écoule entre la date d'échéance de la mensualité et la date à laquelle elle est effectivement payée au Syndicat.

22.8 En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de mutation, étaient liquides et exigibles. Tout nouveau copropriétaire est personnellement tenu aux charges échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de son acquisition, sous réserve des dispositions du paragraphe 12.1.6.

22.9 En cas d'aliénation de sa fraction par vente ou autrement, un copropriétaire n'aura droit à aucun remboursement des sommes qu'il aurait pu verser aux administrateurs, soit pour couvrir les dépenses communes courantes, soit pour garnir le fonds de prévoyance; le copropriétaire qui aliène devra faire les ajustements nécessaires avec le nouveau copropriétaire de sa fraction pour les frais communs et devra céder à ce dernier tous ses droits dans les sommes qu'il aura préalablement versées dans le fonds de prévoyance.

22.10 Les arrérages dus au Syndicat par un copropriétaire portent intérêt au profit du Syndicat au taux préférentiel bancaire en vigueur au moment

de l'envoi de l'avis de cotisation, de la banque ou feront affaires principalement les administrateurs du Syndicat, majoré de trois pour cent (3%) l'an, à compter de la date où ils seront exigibles ou à tout autre taux que pourraient déterminer les administrateurs de temps à autre.

22.11 Les frais encourus par le syndicat, judiciaires ou extra judiciaires, tous les frais de perception encourus par les administrateurs, incluant toute compensation de frais et/ou salariale pour le temps consacré par les administrateurs, tel que prévu par le syndicat, pour l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du Code civil et pour la prise des mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du même code lui sont remboursables à demande, par le copropriétaire en défaut. Il en est de même des sommes dues au syndicat par un copropriétaire pour toute autre cause. Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat. Toutes ces sommes d'argent porteront intérêt à un taux annuel formé du taux préférentiel bancaire de la banque où feront affaires les administrateurs pour la copropriété, majoré de trois pour cent (3 %), ou à tout autre taux qui pourra être fixé par règlement de l'assemblée des copropriétaires à compter de la date du déboursé fait. De plus, le copropriétaire devra payer pour frais d'administration une somme équivalent à quinze pour cent (15 %) du capital dû.

22.12 Les administrateurs seront tenus indemnes par l'assemblée des copropriétaires et n'encourront aucune responsabilité :

22.12.1 pour tous frais, charges et dépenses quelconques qu'ils auront encourus dans toute action qui serait intentée contre eux à la suite de tout acte accompli ou sanctionné par eux dans l'exécution de leurs fonctions et devoirs ;

22.12.2 pour tous autres frais, dépenses ou charges encourus par eux pour l'administration de la copropriété, sauf les frais, coûts, charges et dépenses occasionnés par leur faute grossière.

22.13 La responsabilité des administrateurs envers l'assemblée des copropriétaires ou envers l'assemblée des copropriétaires ou envers tout copropriétaire sera déterminée par les dispositions pertinentes du Code Civil.

22.14 Les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement qui pourrait être apportés aux parties communes et aux parties privatives et pour lesquelles l'approbation des administrateurs a été obtenue au préalable, devront être conservés au bureau des administrateurs.

**TROISIEME PARTIE**  
**ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**

**CHAPITRE 23 : DÉSIGNATION CADASTRALE**  
**DES PARTIES DE L'IMMEUBLE**

**23.1 LES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont connues et désignées comme étant les lots:

- **un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-cinq (Lot 1 665 965 (anciennement 625-1 de la Paroisse de Sainte-Foy))** du Cadastre du Québec, du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec; et
- **un million six cent soixante-cinq mille neuf cent soixante-six (1 665 966 (anciennement 625-2 de la Paroisse de Sainte-Foy))** du Cadastre du Québec, du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.

**23.2 LES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont connues et désignées comme étant :

- **PREMIER ÉTAGE :**

- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-deux (1 663 952 (anciennement 625-101, Paroisse de Sainte-Foy)) ;**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-trois (1 663 953 (anciennement 625-102, Paroisse de Sainte-Foy)) ;**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-quatre (1 663 954 (anciennement 625-104, Paroisse de Sainte-Foy));**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-cinq (1 663 955 (anciennement 625-105, Paroisse de Sainte-Foy));**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-six (1 663 956 (anciennement 625-106, Paroisse de Sainte-Foy)) ;**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-sept (1 663 957 (anciennement 625-107, Paroisse de Sainte-Foy)) ;**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-huit (1 663 958 (anciennement 625-108, Paroisse de Sainte-Foy));**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent cinquante-neuf (1 663 959 (anciennement 625-109, Paroisse de Sainte-Foy));**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante (1 663 960 (anciennement 625-110, Paroisse de Sainte-Foy));**
- **un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante et un (1 663 961 (anciennement 625-111, Paroisse de Sainte-Foy));**

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-deux (1 663 962 (anciennement 625-112, Paroisse de Sainte-Foy));

- DEUXIÈME ÉTAGE :

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-trois (1 663 963 (anciennement 625-201, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-quatre (1 663 964 (anciennement 625-202, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-cinq (1 663 965 (anciennement 625-203, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-six (1 663 966 (anciennement 625-204, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-sept (1 663 967 (anciennement 625-205, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-huit (1 663 968 (anciennement 625-206, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-neuf (1 663 969 (anciennement 625-207, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-dix (1 663 970 (anciennement 625-208, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante et onze (1 663 971 (anciennement 625-209, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-douze (1 663 972 (anciennement 625-210, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-treize (1 663 973 (anciennement 625-211, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-quatorze (1 663 974 (anciennement 625-212, Paroisse de Sainte-Foy));

- TROISIÈME ÉTAGE :

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-quinze (1 663 975 (anciennement 625-301, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-seize (1 663 976 (anciennement 625-302, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-dix-sept (1 663 977 (anciennement 625-303, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-dix-huit (1 663 978 (anciennement 625-304, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent soixante-dix-neuf (1 663 979 (anciennement 625-305, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingts (1 663 980 (anciennement 625-306, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-un (1 663 981 (anciennement 625-307, Paroisse de Sainte-Foy));

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-deux (1 663 982 (anciennement 625-308, Paroisse de Sainte-Foy));



- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-trois (1 663 983 (anciennement 625-309, Paroisse de Sainte-Foy));
- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-quatre (1 663 984 (anciennement 625-310, Paroisse de Sainte-Foy));
- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-cinq (1 663 985 (anciennement 625-311, Paroisse de Sainte-Foy));
- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-six (1 663 986 (anciennement 625-312, Paroisse de Sainte-Foy));

- QUATRIÈME ÉTAGE :

- un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-sept (1 663 987 (anciennement 625-401, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-huit (1 663 988 (anciennement 625-402, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-neuf (1 663 989 (anciennement 625-403, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-dix (1 663 990 (anciennement 625-404, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-onze (1 663 991 (anciennement 625-405, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-douze (1 663 992 (anciennement 625-406, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-treize (1 663 993 (anciennement 625-407, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-quatorze (1 663 994 (anciennement 625-408, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-quinze (1 663 995 (anciennement 625-409, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-seize (1 663 996 (anciennement 625-410, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1 663 997 (anciennement 625-411, Paroisse de Sainte-Foy));
  - un million six cent soixante-trois mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1 663 998 (anciennement 625-412, Paroisse de Sainte-Foy));
- tous du Cadastre du Québec du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.

## CHAPITRE 24: DESCRIPTION DES DROITS RÉELS

### AFFECTANT L'IMMEUBLE

L'immeuble est assujéti aux servitudes suivantes :

- servitude de non accès en faveur du Ministère des Transports du Québec par plans et avis déposés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec sous les numéros 429,697, 541,447 et 682,189 ;

- servitude « de respect des règlements de zonage en vigueur » à cet endroit le 29 août 1972, et permettant exclusivement des constructions domiciliaires et excluant toutes constructions commerciales ou industrielles, tel qu'il appert de l'acte enregistré au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le 29 août 1972, sous le numéro 727,998 ;

- un acte de servitudes diverses reçu devant Me Alain Douville, notaire, le 11 mai 1983, et dont copie a été enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le 12 mai 1983, sous le numéro 1,075,056 ; et

- servitude de vue du propriétaire, pour le maintien des portes, fenêtres, ouvertures, patios et balcons pouvant donner vue directe, tel qu'il appert de l'acte reçu devant Me Alain Douville, notaire, le 4 juillet 1983, et dont copie a été enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le 5 juillet 1983, sous le numéro 1,082,672.

L'immeuble est également affecté par les hypothèques de tous les créanciers des copropriétaires et demeure assujetti aux droits des créanciers, tel que prévu ci-dessus.

DONT ACTE à Sainte-Foy, sous le numéro **CINQ MILLE NEUF CENT TROIS (5903)** des minutes de la notaire soussignée.

LECTURE FAITE, le comparant signe en présence de la notaire soussignée.

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU  
3220 FRANCE PRIME**

Par : (SIGNÉ) MARLENE PLANTE  
**Dame Marlène Plante, président.**

(SIGNÉ) MARCELLE D'AMOURS, notaire.  
**Me MARCELLE D'AMOURS, notaire.**

Vraie copie de la minute **CINQ MILLE NEUF CENT TROIS (5903)** conservée en mon étude.

  
**Me MARCELLE D'AMOURS, notaire.**

# INDEX

## COMPARUTION DE L'ACTE

A- DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES	p.1 à 4
B- OBJET DE L'ACTE	p.4
C- DÉFINITIONS	p.4-5
1. copropriétaire;	
2. voie d'accès privée;	
3. Espaces communautaires;	
4. Parties communes;	
5. Parties privatives;	
6. Fractions de copropriété.	

## 1<sup>ère</sup> PARTIE: ACTE CONSTITUTIF:

### Chapître 1: Copropriété et division de l'immeuble

1.1- Établissement de copropriété	p.5
1.2- Titres et origine	p.6
1.3- Division de l'immeuble	p.6 à 9
1.3.1- Les parties communes	
1.3.2- Les parties privatives	

### Chapître 2: Destination

2.1- Immeuble	p.9
2.2- Parties communes	p.9à15
2.2.1 Parties communes usuelles	p.9
2.2.2 Parties communes à usage restreint	p.10
2.2.3 Condition de jouissance, d'usage et d'entretien	p.10 à12
2.2.3.1 Portes, fenêtres et autres accès	p.10
2.2.3.2 Balcon, patio et/ou terrasse	p.10
2.2.3.3 Les cases de rangements	p.11
2.2.3.4 Les espaces de stationnement	p.11
2.2.4 Parties communes et servitudes	p.12
2.2.5 Entretien des parties communes	p.12
2.2.6 Utilisation des parties communes et interdictions	p.12
2.2.6.1 Généralement	p.12
2.2.6.2 Balcon, patio et/ou terrasse	p.13
2.2.6.3 Stationnement	p.14
2.2.6.4 Case de rangement	p.14
2.2.6.5 Aménagement paysager	p.15

2.2.6.6	Espaces de circulation	p.15
2.3-	Parties privatives	p.15 à 19
2.3.1	Conditions de jouissance, d'usage et d'entretien	p.15
2.3.1.1	Généralité	
2.3.2	Utilisation et interdiction	p.16
2.3.2.1	Assurance-incendie	p.16
2.3.2.2	Sécurité	p.16
2.3.2.3	Sécurité	p.16
2.3.2.4	Loi et règlements	p.16
2.3.2.5	Modifications ou réparations	p.17
2.3.2.6	Travaux de plomberie ou d'électricité	p.17
2.3.2.7	Accès aux parties privatives	p.17
2.3.2.8	Ordures ménagères	p.17
2.3.2.9	Location	p.17
2.3.2.10	Décorations	p.18
2.3.2.11	Températures	p.18
2.3.3	Entretien	p.18
<u>Chapître 3: Valeur relative</u>		p.19
<u>Chapître 4: Quote-part</u>		p.19
<u>Chapître 5: Droits de vote</u>		p.19
5.1	Nombre de voix	p.19
5.2	Exception	p.19
<u>Chapître 6: Contribution</u>		p.20
<u>Chapître 7: Tableau</u>		p.20-21
<u>Chapître 8: Administration</u>		p.22
8.1	Convention de gérance	p.22
8.2	Signataires	p.22
8.3	Dispositions	p.22 à 27
8.4	Interaction	p.27
8.5	Relations	p.27
<u>Chapître 9: Le Syndicat</u>		p.27 à 29
9.1	Sa constitution	p.27
9.2	Dénomination sociale	p.27
9.3	Siège social	p.28
9.4	Livres et registres	p.28
9.5	Les avoirs	p.29

<u>Chapître 10: Pouvoirs et devoirs</u>	p.29-30
10.1 Du conseil d'administration	p.29
10.2 Les administrateurs	p.29
10.3 Responsabilité	p.30
10.4 Mandataires	p.30
<u>Chapître 11: Le conseil d'administration</u>	p.30 à 34
11.1 Divers	p.30
11.2 Obligations et devoirs	p.31-32
11.3 Attributions et pouvoirs	p.33
11.4 Absence de responsabilité	p.34
11.5 Divers	p.34
<u>Chapître 12: Les copropriétaires</u>	p.34 à 38
12.1 Droits et obligations	p.34
12.2 L'assemblée des copropriétaires	p.35
12.2.1 Généralités	p.35
12.2.2. Prises de décisions	p.36
<u>Chapître 13: Les charges communes, le fonds de prévoyance et l'exercice financier</u>	p.38-39
13.1 Les charges communes	p.38
13.2 Le fonds de prévoyance	p.38
13.3 Dispositions transitoires	p.38
13.4 Exercice financier	p.39
<u>Chapître 14: Les assurances</u>	p.39 à 46
14.1 Les assurances obligatoires	p.39
14.2 Clauses et avenants spéciaux	p.40
14.3 Dispositions générales	p.43
14.4 Assurances par les copropriétaires	p.44
14.5 Fiduciaire pour fins d'assurance	p.45
14.6 Produit d'assurance	p.46
14.6.1 Dans le cas de réparation	p.46
14.6.2 Dans le cas de liquidation	p.46
<u>Chapître 15: Dommages et remplacement</u>	p.47 à 48
15.1 Dommages de 3% ou plus	p.47
15.2 Dommages de moins de 3 %	p.47
<u>Chapître 16: Les créanciers hypothécaires</u>	p.48

Chapître 17: Dispositions diverses p.48 à 49

2ème PARTIE: LES RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE:

Chapître 18: Conditions de jouissance, d'usage et d'entretien des parties communes

18.1	Utilisation et interdictions	p.49 à 51
18.1.1	Généralement	p.49
18.1.2	Entretien	p.50
18.1.3	Affichage	p.50
18.1.4	Animaux	p.50
18.1.5	Décorations	p.50
18.1.6	Balcon, patio et /ou terrasse	p.51
18.1.7	Gestion	p.51

Chapître 19: Conditions de jouissance, d'usage et D'entretien des parties privatives

19.1	Utilisation et interdictions	p.52-53
19.1.1	Animal	p.52
19.1.2	Affiche	p.52
19.1.3.	Entretien des balcons, rampes et garde-fous	p.52
19.1.4	Insonorisation	p.52
19.1.5	Tranquilité	p.52

Chapître 20: Dispositions diverses concernant le Conseil d'administration

20.1	Nombre de membres, élection, terme, Éligibilité, démission, vacance, déchéance	p.53
20.2	Président et secrétaire du conseil D'administration, assemblées	p.54
20.3	Président et secrétaire du syndicat	p.55
20.4	Dispositions diverses	p.55

Chapître 21: Dispositions diverses concernant L'assemblées des copropriétaires

21.1	Fréquence et lieu des assemblées	p.56
21.2	Convocations	p.56-57
21.2.1	Par qui	p.56
21.2.2	Avis et délai	p.56
21.2.3	Contenu de l'avis	p.57
21.3	Mandats	p.57

21.4	Opposabilité des titres et mandats	p.58
21.5	Quorum	p.58
21.6	Président et secrétaire d'assemblée	p.58
21.7	Feuille de présence	p.59
21.8	Délibérations	p.59
21.9	Votation	p.59
21.10	Divers	p.60

<u>Chapître 22: Procédure de cotisation et de recouvrement</u>	
<u>Des contributions aux charges communes</u>	p.60 à 62

3ème PARTIE: ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS:

Chapître 23: Désignation cadastrale des parties de l'immeuble

23.1	Les parties communes	p.63
23.2	Les parties privatives	p.63 à 65

<u>Chapître 24: Description des droits réels affectant L'immeuble</u>	
	p.65 à 66

CLOTURE DE L'ACTE	p.66
-------------------	------

INDEX	p.67 à 71
-------	-----------







*D'Amours et Fortin*  
NOTAIRES ET CONSEILLERES JURIDIQUES

903, Avenue Myrand  
Sainte-Foy (Québec) G1V 2W1  
Tél : (418) 681-7179  
damours@fortin-notaires.com



Publié à Québec

Le 15-10-2001

N° 1,772,673

Copie(s)

02

Par: LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 3220 FRANCE PRIME

DECLARATION DE COPROPRIETE AMENDEE

Le 18 septembre 2001

Me MARCELLE D'AMOURS, notaire  
Minute N° 5903