

REFONTE DES Déclarations de copropriété

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU (3200) ou (3220) ou (3240) ou (3260) FRANCE-PRIME, syndicat de copropriétaires en vertu du *Code civil du Québec* et de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, ayant son domicile élu au (à compléter) rue France-Prime, Québec, représenté par (à compléter), administrateur, autorisé par une résolution du conseil d'administration en date du (à compléter) 2022 dont un exemplaire demeure annexé à l'original des présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après appelé : « **LE DÉCLARANT** »

LEQUEL, pour en venir à la modification de la déclaration de copropriété qui fait l'objet des présentes, qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2024, déclare ce qui suit :

A- Déclarations préliminaires

a) La copropriété divise de l'immeuble que le déclarant a la charge d'administrer, appelée SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU (à compléter) FRANCE-PRIME, est située au numéro (à compléter) de la rue France-Prime, à Québec. 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 (à compléter), dont copie a été enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, sous le numéro (à compléter). Elle comporte (à compléter) parties privatives résidentielles. La copropriété fait partie d'un complexe de 4 syndicats voisins connus sous le vocable « le Projet Regroupement Un Copropriétés Habitat Ste-Foy » ou « Projet RUCHSF », ci-ici référencé sous ce dernier vocable.

b) Le nouveau *Code civil du Québec* est entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994, entraînant la nécessité de mettre à jour l'acte de copropriété, notamment quant à sa configuration, la classification de ses clauses et aux éléments qui doivent s'y trouver.

c) Ainsi, une modification de la déclaration initiale, de la nature d'une refonte, a été préparée, à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau *Code civil du Québec*, et reçue par Me Marcelle D'Amours, notaire, dont copie a été enregistrée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec, le (à compléter), sous le numéro (à compléter).

d) Par la présente, les copropriétaires désirent de nouveau apporter des modifications importantes à la déclaration de copropriété, pour tenir compte de l'évolution de leur syndicat et du droit de la copropriété dans la province de Québec depuis la dernière refonte de leur déclaration.

e) Le présent acte vise à réaliser la refonte complète des actes, original et amendés, créant la copropriété, en tenant compte des amendements réglementaires faits au cours des années par le syndicat et des dispositions à jour des lois québécoises en 2023.

f) Le présent acte de refonte a été approuvé par le vote de plus de 75% des voix des copropriétaires du syndicat présents ou représentés, lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, tenue à Québec, le (à compléter) et un extrait du procès-verbal de cette assemblée confirmant ce vote est joint à la présente.

EN CONSÉQUENCE, le déclarant :

B- Objet de l'acte

Déclare remplacer et remplace, par les présentes, tout texte de déclaration de copropriété antérieur au présent acte.

Au cas où il y aurait conflit entre certaines stipulations contenues dans la présente déclaration et dans la déclaration initiale ou dans les refontes antérieures, les stipulations énoncées à la présente déclaration prévaudront à compter de sa publication.

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. **Lot Commun spécial** : désigne le lot 1 663 999 du cadastre du Québec, le **lot piscine**, comprenant une dalle bétonnée, une piscine creusée et un cabanon servant au rangement et comportant des installations sanitaires et les équipements pour le fonctionnement de la piscine, une allée et une section gazonnée, servant pour les copropriétaires de la présente copropriété et/ou leurs locataires et/ou les occupants et/ou les copropriétaires du Projet RUCHSF et le lot 1 664 011 du cadastre du Québec, une partie privative du Syndicat des copropriétaires du 3240 France-Prime, son unité 203, le **lot partie privative bureau** servant de bureau pour les quatre syndicats du Projet RUCHSF.
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 restreint de l'un ou de quelques copropriétaires.
5. **Parties privatives** : (autrefois appelées « 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 », « unités privatives » ou « fractions ».
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 à une case de rangement attribuée à cette fraction et **aux** espaces de stationnement attribués ou acquis au profit de cette fraction.

PREMIÈRE PARTIE ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE 1 : COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE

PRÉAMBULE : Opposabilité de la déclaration de copropriété et de ses modifications

La présente modification à la déclaration de copropriété prend effet dès sa publication au bureau de la publicité des droits et lie tous les copropriétaires, leurs ayants cause et produit ses effets envers eux à compter de son inscription.

Les modifications apportées à l'Acte constitutif de copropriété, aux Règlements et à l'État descriptif des fractions sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au bureau de la publicité des droits et quant aux Règlements, par leur dépôt qui suivra immédiatement au Registre de la copropriété. Les modifications qui seront apportées au Règlement de l'immeuble dans le futur, à la suite des présentes, lieront les copropriétaires à compter du moment où elles seront déposées auprès du syndicat dans le registre de la copropriété.

Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au Règlement de l'immeuble, doit être adoptée par l'assemblée des copropriétaires. Aucune modification tacite aux présentes ne sera valide. Quant aux locataires et aux occupants d'une partie privative, le Règlement de l'immeuble et les modifications qui peuvent lui être apportées par la suite, leur sont opposables dès qu'un exemplaire leur est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.

1.1 Établissement de la copropriété

1.1.1. L'immeuble a été assujéti au régime de la copropriété divise par la publication de la déclaration de copropriété d'origine au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec le (à compléter), sous le numéro (à compléter), et il est régi, depuis le 1^{er} janvier 1994, par les dispositions du *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 Origine

1.2.1 Les lots identifiés aux présentes comme étant assujéti à la présente déclaration de copropriété proviennent du lot originaire numéro SIX CENT VINGT-SIX (Lot 626) du cadastre officiel pour la paroisse de SAINTE-FOY, au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de QUÉBEC. Ce lot 626 avait remplacé 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.

1.2.2 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.

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.

Comme 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.

CHAPITRE 3 : PARTIES DE L'IMMEUBLE

3.1 Parties communes

3.1.1 Les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

3.1.2 L'immeuble contient deux (2) lots parties communes. Les bornes des parties communes sont décrites et démontrées au plan de cadastre officiel comme étant les lots (à compléter) du cadastre du Québec, au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.

3.1.3 Les parties qui sont communes sont toutes les parties qui ne sont pas décrites comme parties privatives sur le 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 espaces de stationnement et cases de rangement, 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'entrée 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 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.

3.2 Parties communes à usage restreint

Certaines parties communes sont réservées à l'usage exclusif de certains des copropriétaires. Il s'agit des portes d'accès aux parties privatives, des fenêtres et portes-fenêtres, des balcons et terrasses, des cases de rangement et des espaces de stationnement, des climatiseurs installés par les copropriétaires pour leur unité privative et d'une bande de terrain devant chaque patio au sol, jusqu'à dix pieds (10') de l'immeuble sur la largeur desdits patios, essentiellement afin d'assurer une zone de dégagement de tranquillité devant les patios au sol, dont l'usage exact est précisé à l'article 16.2.5 de la présente.

3.3 Parties communes et servitudes

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

3.4 Parties privatives

3.4.1 Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif. L'immeuble du syndicat comporte (à compléter) parties privatives :

Exemple pour le 3220

Appartement no	Concordance cadastrale	Valeur relative quote-part dans les parties communes, nombre de voix et contribution aux charges communes.
101	1663952	2.1
102	1663953	2.2
104	1663954	2.0
105	1663955	1.8
106	1663956	2.0
107	1663957	1.9
108	1663958	2.0
109	1663959	1.9
110	1663960	2.0
111	1663961	2.1
112	1663962	2.2
201	1663963	2.3
202	1663964	2.3
203	1663965	2.1
204	1663966	2.1
205	1663967	2.1
206	1663968	2.1
207	1663969	2.1
208	1663970	2.1
209	1663971	2.1
210	1663972	2.1
211	1663973	2.3
212	1663974	2.3
301	1663975	2.3

302	1663976	2.3
303	1663977	2.1
304	1663978	2.1
305	1663979	2.1
306	1663980	2.1
307	1663981	2.1
308	1663982	2.1
309	1663983	2.1
310	1663984	2.1
311	1663985	2.4
312	1663986	2.2
401	1663987	2.2
402	1663988	2.3
403	1663989	2.1
404	1663990	2.1
405	1663991	2.1
406	1663992	2.1
407	1663993	2.1
408	1663994	2.1
409	1663995	2.1
410	1663996	2.1
411	1663997	2.2
412	1663998	2.3
TOTAL		100

3.4.2 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.

3.4.3 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.

3.4.4 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 courant 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.

3.4.5 Malgré ce qui précède, les colonnes de support, les murs porteurs et les gaines mécaniques montrés sur le 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 dans ces colonnes, murs porteurs et gaines mécaniques.

CHAPITRE 4 : VALEUR RELATIVE ET QUOTES-PARTS

4.1 Général

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.

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 par rapport à l'ensemble des valeurs relatives des parties exclusives. Le déclarant d'origine, le promoteur, n'a pas défini la méthode utilisée pour établir les quotes-parts et les valeurs relatives.

CHAPITRE 5 : DROITS DE VOTE

5.1 Nombre de voix

Lors de l'assemblée des copropriétaires, chacun des propriétaires dispose du nombre de voix, sur un total de 100 voix, établie au tableau inscrit à l'article 3.4.1 des présentes.

5.2 Exceptions

Malgré ce qui précède, 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 du Québec*. Il peut à nouveau exercer ce droit dès qu'il acquitte ces charges, avec les intérêts et les frais afférents prévus aux présentes.

CHAPITRE 6 : CONTRIBUTION AUX CHARGES

6.1 Selon les valeurs relatives

Sauf ce qui est prévu au *Code civil du Québec* et sous réserve notamment de certaines dépenses reliées aux parties communes à usage restreint qui pourraient être cotisées différemment par le syndicat en vertu de l'article 1064 alinéa 2 C.c.Q., 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 et d'auto-assurance.

CHAPITRE 7 : ADMINISTRATION DU LOT COMMUN SPÉCIAL

7.1 Les lot 1 663 999 (lot piscine) et 1 664 011 (lot unité privative bureau) du cadastre du Québec

Le Lot Commun spécial incluant le lot piscine et le lot unité privative bureau, propriété en partie du syndicat, est géré par le conseil d'administration du syndicat dans l'intérêt collectif des syndicats du projet RUCHSF. Les détails du fonctionnement de cette administration sont prévus au CHAPITRE 10 - SYNDICAT - ADMINISTRATEURS DU SYNDICAT - OBLIGATIONS, DEVOIRS ET POUVOIRS, à l'article 10.2.17.

CHAPITRE 8 : LE SYNDICAT

8.1 Constitution

8.1.1 L'ensemble de tous les copropriétaires constitue une personne morale, soit le déclarant, 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.

8.1.2 Conformément au *Code Civil du Québec*, le déclarant dispose de la personnalité juridique et de 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*.

8.2 Dénomination sociale

La dénomination sociale du syndicat est **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU (à compléter) FRANCE-PRIME**.

8.3 Siège social

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

8.4 Registre

8.4.1 Contenu du registre :

Les administrateurs tiennent le registre de la copropriété. Le registre comprend notamment :

- La déclaration de copropriété dans toutes ses versions passées et dans sa version à jour, comme publié au registre foncier, y compris les règlements adoptés par l'assemblée des copropriétaires, mis à jour par le syndicat et déposés expressément au registre;
- La liste des copropriétaires (nom et adresses postales au syndicat);
- Les plans et devis de l'immeuble bâti disponibles ;
- La description des parties privatives (unités de référence);
- Le plan cadastral de l'immeuble ;
- Les certificats de localisation disponibles ;
- Les procès-verbaux de l'assemblée des copropriétaires ;
- Les procès-verbaux du conseil d'administration ;
- Les résolutions écrites;
- Les budgets annuels (et tous budgets spécifiques amendant le budget annuel en cours d'année) ;
- Les états financiers annuels;
- Les contrats du syndicat;
- L'étude du fonds de prévoyance ;
- Le carnet d'entretien;
- Les déclarations au Registraire des entreprises.
- Les adresses externes au syndicat, les adresses courriel, les numéros de téléphone des copropriétaires et résidents
- La liste des occupants (noms) et une copie des conventions remises par les copropriétaires;
- La liste des créanciers hypothécaires des copropriétaires et des droits qu'ils ont requis auprès du syndicat;
- L'évaluation de la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble;
- Les expertises de construction sur l'immeuble ;
- Les appels d'offres et les soumissions ;
- Les factures du syndicat et les estimations ;
- La correspondance du syndicat y compris les courriels ;
- Les procédures judiciaires impliquant le syndicat ;
- L'attestation de l'état des finances et de l'immeuble ;
- Les contrats d'assurance du syndicat et des copropriétaires;
- Les contrats de location d'espaces communs accordés par le syndicat;
- Tous autres documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat.

8.4.2 Accès par les copropriétaires au registre

Le conseil d'administration maintient à jour le registre de la copropriété et conserve tous les documents issus de la gestion de la copropriété. Il donne accès à tous les copropriétaires, sur demande, aux documents en lien avec la gestion de la copropriété, après s'être assuré d'avoir anonymisé tout renseignement personnel contenu dans un document avant d'y donner accès. Les demandes écrites de documents par les copropriétaires doivent être spécifiques; le conseil d'administration peut décider que le contenu d'une demande justifie plutôt que le copropriétaire consulte en personne le registre et prenne en photo les documents qu'ils souhaitent conserver. Lorsque pour des raisons légales, le syndicat refuse l'accès à certaines informations contenues au registre, une lettre doit être remise au demandeur expliquant les raisons du refus.

La tarification pour la remise de documents et la consultation du registre est la suivante : les coûts engagés par le syndicat, notamment ceux chargés par le gestionnaire à cette fin.

Cette tarification est payable au Syndicat.

8.4.3. Accès des tiers au registre

Le conseil d'administration peut fournir les documents du registre ou des informations sur le syndicat, demandés par une tierce partie (agent immobilier, acheteur potentiel, notaire), à la suite d'une demande écrite d'un copropriétaire qui a une raison valable d'en faire la demande. Le copropriétaire qui fait la demande reçoit et achemine les documents aux tiers et il assume les frais de registre conséquents.

8.4.4 Protection des renseignements personnels des copropriétaires

Un membre du conseil d'administration est désigné comme Personne Responsable de la protection des renseignements personnels. Il adopte avec les autres membres du conseil une Politique de protection des renseignements personnels. Il prévoit un processus d'intervention en cas d'incident de confidentialité liée à la tenue du registre. Les renseignements personnels transmis par les copropriétaires à la demande du conseil d'administration demeurent confidentiels et ne peuvent servir qu'aux administrateurs, uniquement pour les fins de la gestion du syndicat, notamment :

- Les communications avec les copropriétaires et notamment la transmission des avis de convocation, des procès-verbaux et des informations relatives au bon fonctionnement du syndicat (pour les renseignements personnels, tels les noms, adresses, courriels et numéros de téléphone, l'identification des véhicules, les informations sur les créanciers hypothécaires);
- Le paiement des charges communes (pour les informations bancaires), la préparation du budget et des états financiers, les contacts avec l'institution financière du syndicat;
- Le respect des obligations prévues à la déclaration de copropriété (pour les lettres, courriels, plaintes verbales, dates de remplacement des chauffe-eaux, recours légaux etc.);
- La sécurité à l'immeuble (pour les images de sécurité);
- Les communications avec les autorités publiques;
- La gestion des travaux pour l'immeuble (pour les expertises, évaluations, arpentages, contrats d'entreprise ou de service, etc.);
- La gestion des sinistres (pour les données sur les assureurs);
- L'encadrement des locations (pour les données sur les locataires, leurs voitures, leurs assurances);
- Les communications avec les acheteurs, les courtiers, les évaluateurs, les notaires, les créanciers hypothécaires, notamment dans le cadre des transactions sur les immeubles du syndicat (pour les renseignements en général);
- Le contrat de service avec le gestionnaire externe;
- La participation à des associations de syndicats.

Aucun document détenu par le syndicat ne peut être dévoilé à un copropriétaire ou un tiers sans avoir été vérifié par la Personne responsable ou une personne déléguée du conseil pour en anonymiser les renseignements personnels qu'il contient. Le syndicat ne détruira aucun renseignement personnel de son registre, ayant pris position de n'en divulguer aucun aux copropriétaires et d'anonymiser ceux qu'il retrouverait à ses documents avant toute consultation. Un copropriétaire peut toutefois faire une demande spécifique de destruction d'un renseignement personnel sensible le concernant, contenu à un document de la copropriété, s'il en

justifie la nécessité. Si le conseil est convaincu que ce renseignement n'aura aucune utilité pour le futur de la copropriété, il peut en confirmer la destruction. Les demandes de copropriétaires d'identification de leurs renseignements personnels détenus dans les archives du syndicat seront traitées selon leur nature particulière et le syndicat pourra refuser toute demande à portée générale l'obligeant à réviser l'ensemble de ses archives à cette fin.

8.5 Les biens communs

Les biens communs du syndicat sont constitués notamment :

8.5.1 du registre de la copropriété ;

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

8.5.3 de toute somme d'argent perçue des copropriétaires à titre de charges communes ou pour constituer le fonds de prévoyance, le fonds d'auto-assurance et tous autres fonds, ainsi que tous autres revenus du syndicat et les comptes de banque qui les contiennent ;

8.5.4 de tout autre bien acquis par le syndicat pendant son existence.

8.5.5 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 quinze (15) jours de la réception de toute notification à cet effet.

CHAPITRE 9 - CLAUSES PÉNALES

9.1 Pénalités/amendes

Si un copropriétaire ou l'occupant d'une unité privative contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la déclaration de copropriété relatives à l'usage des parties communes, des parties privatives et des parties communes à usage exclusif, et à la location des unités, le copropriétaire de cette unité, qui est responsable de ses occupants en vertu de la déclaration, est passible des pénalités suivantes envers le syndicat.

La période de référence est du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Le premier avis de contravention transmis par écrit (courriel ou par poste ordinaire) par les administrateurs pendant la période de référence ne donne lieu à aucune pénalité ; cet avis indique toutefois au copropriétaire en défaut que toute autre contravention pendant l'année de référence ou que la répétition de la contravention reprochée à ce premier avis, fera l'objet d'une pénalité, sans autre avis préalable. Par la suite, la pénalité est de 100 \$ par journée où une contravention est commise. Même si plusieurs contraventions sont commises la même journée, la pénalité pour une seule journée ne peut pas dépasser 100 \$. Le syndicat peut cependant réclamer une pénalité quotidienne de 100 \$ pour des contraventions à caractère continu (par exemple pour des installations illégales, etc.).

Le syndicat transmet par écrit (courriel ou par poste ordinaire) au copropriétaire responsable, le dernier jour de chaque mois, l'avis de pénalités relatant les contraventions commises dans le mois qui se termine et réclamant les pénalités alors dues. Les pénalités réclamées sont payables dans les dix (10) jours qui suivent par ce copropriétaire. Après ce délai, le syndicat peut immédiatement s'adresser à la division des petites créances de la Cour du Québec pour réclamer les pénalités exigibles.

Le maximum des pénalités payables par un copropriétaire pour chaque période de référence de douze mois est de 6 000 \$.

Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la déclaration et du Code civil du Québec.

9.2 Paiement des honoraires extrajudiciaires du syndicat en cas de litige

Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un avocat sont retenus par le Syndicat pour contraindre un copropriétaire à respecter les dispositions de la Déclaration de copropriété, y compris quant aux paiements dus par ce copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge du copropriétaire poursuivi sauf dans les cas où :

- la réclamation du syndicat est réglée sans que le Syndicat ait à recourir à des procédures judiciaires ou à la publication d'une hypothèque légale contre le copropriétaire en défaut ;
- à la suite des procédures judiciaires intentées par le Syndicat, un jugement final rejette en totalité la réclamation du syndicat ;
- à la suite des procédures judiciaires intentées par le syndicat, un jugement final mitige les honoraires et déboursés extrajudiciaires qui doivent être payés par le copropriétaire en défaut, en raison du fait que celui-ci a fait la démonstration qu'une partie de la réclamation du syndicat était mal fondée.

CHAPITRE 10 - SYNDICAT - ADMINISTRATEURS DU SYNDICAT - OBLIGATIONS, DEVOIRS ET POUVOIRS

La collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale s'appelle « syndicat ». Le syndicat comporte deux organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

10.1 Fonctions du conseil d'administration

La présente section de l'Acte constitutif traite des fonctions des administrateurs. 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, apparaissent dans la DEUXIÈME PARTIE-RÈGLEMENT du présent acte.

Les administrateurs sont chargés de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes, selon leur destination, et de toutes les mesures à prendre dans l'intérêt commun.

Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent respecter les obligations qui leur sont imposées par les articles 2130 et suivants du Code civil du Québec et par la déclaration de copropriété. Les administrateurs doivent agir dans la limite des pouvoirs qui leur sont conférés, avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat. Les administrateurs peuvent s'appuyer de bonne foi sur l'opinion d'un expert pour agir ainsi dans le meilleur intérêt du syndicat.

Ils font tout ce qui est raisonnablement nécessaire pour l'exécution de leurs fonctions en vertu des dispositions de la loi et de la présente déclaration, y compris les règlements s'appliquant aux parties communes.

10.2 Fonctions et tâches des administrateurs

Sans limiter la généralité de ce qui précède, les administrateurs doivent assurer la bonne conduite des opérations visant la protection des intérêts communs et les fonctions des administrateurs comportent les suivantes, à savoir:

10.2.1 Acquisition ou aliénation de parties communes et autres droits réels, baux, etc.

Ils conviennent des actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels sur une partie commune ou tout bail de partie commune ou de partie privative appartenant à la copropriété, à la condition d'avoir été dûment autorisés au préalable et conformément au standard de vote prévu au Code civil du Québec par les copropriétaires en assemblée. Toute autorisation émanant de l'assemblée des copropriétaires sera établie par un extrait des minutes de l'assemblée, certifié par le secrétaire de l'assemblée des copropriétaires,

reproduisant les décisions pertinentes de ladite assemblée.

10.2.2 Acquisition de parties privatives

Les administrateurs peuvent acquérir ou aliéner en leur qualité pour et au nom du syndicat, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives: le tout pourvu qu'ils y soient régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires selon le standard de vote prévu au Code civil du Québec. Toute autorisation émanant de l'assemblée des copropriétaires sera établie par un extrait des minutes de l'assemblée, certifié, reproduisant les décisions pertinentes de ladite assemblée.

10.2.3 Assurances

Les administrateurs prennent et maintiennent en vigueur les assurances exigées en vertu du chapitre de la présente déclaration concernant l'assurance et font ce qui est nécessaire afin de se conformer aux dispositions de la loi et à la présente déclaration en ce qui concerne les assurances.

10.2.4 Banque ou institution financière

Les transactions financières du syndicat sont faites dans une banque à charte, une institution financière, Caisse Populaire ou une compagnie de fiducie désignée par les administrateurs. Toutes ces transactions sont négociées par les administrateurs ou des personnes autorisées par ceux-ci. À cet effet, les administrateurs doivent ouvrir un compte dans une banque à charte, une institution financière, une Caisse Populaire ou une compagnie de fiducie et conserver toutes les pièces justificatives de leurs transactions. Ce compte sera utilisé uniquement pour l'opération et l'administration du syndicat de copropriété. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les administrateurs ou les personnes autorisées par ceux-ci auront seuls le droit de faire ce qui suit: faire, signer, tirer, accepter, endosser, négocier, produire, déposer, transférer des chèques, billets promissoires, traites, lettres de change et mandats relatifs au syndicat, exécuter tout contrat se rattachant à ces transactions et exercer les droits et pouvoirs, en qualité de partie, à ces dernières et autoriser tout officier de ces institutions à faire au nom du syndicat, tout ce qui est nécessaire afin de faciliter ces transactions.

10.2.5 Budgets et perception des cotisations /Cotisations spéciales.

Les administrateurs veillent à préparer les budgets à être soumis à la consultation de l'assemblée des copropriétaires, à faire parvenir à ces derniers copie du budget et les avis de cotisation et percevoir les contributions des copropriétaires, selon les échéances décidées par eux. Ils veillent à en poursuivre le paiement et, si nécessaire, à enregistrer l'hypothèque légale de syndicat de copropriété prévue au Code civil du Québec et entamer toutes les procédures prévues audit article. Les cotisations servent à fournir aux copropriétaires les services définis par la loi et par les présentes. En cas de nécessité en cours d'année financière, ils veillent à soumettre un budget révisé et une demande de cotisation spéciale à la consultation de l'assemblée des copropriétaires. Les copropriétaires sont tenus de verser les cotisations de charges communes réclamées par les administrateurs dans les délais impartis par ces derniers.

10.2.6 Comptes

Les administrateurs paient les comptes ou les dépenses communes. Ils utilisent à leur discrétion le fonds de prévoyance pour le paiement des dépenses de réparations majeures et de remplacement des parties communes.

10.2.7 Conflit d'intérêts

Les administrateurs doivent éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts face à leurs obligations d'administrateurs et doivent s'exclure de toute décision qui les mettrait ainsi en conflit. Ceci implique notamment que l'administrateur doit nécessairement se retirer de toute délibération ou tout vote du conseil d'administration où il y a possibilité d'octroi d'un contrat du syndicat à une personne morale, sous toute forme légale, dans lequel il a un quelconque intérêt (sauf les compagnies cotées en bourse).

Le fait qu'une décision du syndicat puisse affecter plus spécifiquement l'unité privative d'un administrateur n'est pas une situation de conflit d'intérêts.

(Contrats avec un administrateur) Exceptionnellement, l'octroi de tout contrat que voudraient conclure les administrateurs avec une entité dans laquelle un administrateur aurait un quelconque intérêt doit être soumis au préalable au vote ordinaire de l'assemblée des copropriétaires.

(Contrats avec les copropriétaires) De même, les administrateurs ne peuvent non plus convenir seuls d'un contrat avec un copropriétaire ou une entreprise contrôlée par un copropriétaire; l'octroi d'un tel contrat doit être soumis au préalable au vote ordinaire de l'assemblée des copropriétaires.

10.2.8 Contrats d'entretien et de service

Les administrateurs concluent des contrats, sur une base continue ou périodique, pour la réparation, l'entretien ou le service des parties communes et des parties communes à usage restreint dont le syndicat serait responsable, pour toute matière dont les administrateurs auront la charge, pourvu que les coûts de ces contrats aient été prévus dans le budget, sauf en cas de nécessité pour l'octroi d'un contrat en cours d'année résultant de la survenance d'une circonstance imprévue (par exemple : poursuite juridique) auquel cas les administrateurs peuvent accorder un contrat en utilisant le fonds d'imprévus pour en acquitter le coût. Ledit contrat doit toutefois être dénoncé spécifiquement aux copropriétaires en cours d'année ou au plus tard à l'assemblée générale annuelle suivante.

10.2.9 Droits exclusifs de contracter – Joindre un regroupement

Les administrateurs ou les personnes autorisées par eux à cette fin ont le droit exclusif de contracter pour toute marchandise, tout service ou toute assurance dont le coût sera payé à même le fonds des dépenses communes.

Ils peuvent adhérer à un regroupement visant la poursuite d'intérêts communs et la formation des administrateurs et copropriétaires de syndicats de copropriété.

10.2.10 Entretien et réparations des parties communes

Les administrateurs s'assurent de faire entretenir, réparer et remplacer les parties communes conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration, comme prévu par les présentes.

Ils gardent les parties communes dans un état de propreté, convenablement décorées et aménagées et voient à l'entretien, aux réparations et au remplacement des parties communes à usage restreint que le propriétaire d'une partie privative n'est pas tenu de faire lui-même, tel que le prévoit les présentes.

Les entrées, passages, vestibules et corridors devront être gardés propres par les administrateurs qui verront à l'enlèvement de la neige dans les entrées, les voies d'accès et de circulation, les aires de stationnement extérieures, de même qu'ils verront au bon fonctionnement du drainage souterrain ainsi qu'à l'entretien paysager du terrain et des équipements communs.

10.2.11 Entretien et réparation des parties communes à usage restreint et des parties privatives par le syndicat pour protéger les autres parties de l'immeuble

Les administrateurs pourront aussi faire entretenir et réparer des parties privatives ou des parties communes à usage restreint, si cet entretien et ces réparations sont nécessaires pour sauvegarder les parties communes ou d'autres parties privatives, conserver l'apparence et la valeur de l'immeuble, et lorsque le propriétaire ou les propriétaires desdites parties privatives ont négligé ou refusé de procéder à l'entretien et aux réparations dont ils ont la charge, dans un délai raisonnable, après réception d'un avis écrit des administrateurs les notifiant de la nécessité de tels entretiens ou réparations.

Les administrateurs pourront avoir accès dans l'unité privative visée pour ces travaux et les copropriétaires ne pourront refuser cet accès en aucune circonstance. Les administrateurs auront droit d'obtenir le remboursement de ces propriétaires pour le coût dudit entretien ou des dites réparations ainsi que, s'il y a lieu, en cas de refus de paiement de leur part, des honoraires légaux pour obtenir de ce ou de ces propriétaires le remboursement de tel entretien ou de telles réparations y compris des intérêts au taux légal.

10.2.12 Emprunts

Les administrateurs ont le droit d'emprunter de l'argent pourvu que les besoins financiers de la copropriété rendent cet emprunt nécessaire. Ils ne peuvent toutefois pas consentir une hypothèque mobilière pour garantir ce prêt sans l'approbation préalable d'un vote ordinaire ou extraordinaire (si les travaux sont visés par l'article 1097 C.c.Q), à une assemblée générale ou spéciale des copropriétaires.

10.2.13 États financiers

Les administrateurs mandatent une firme comptable afin de préparer les états financiers du syndicat selon le standard de la mission d'examen.

10.2.14 Étude du fonds de prévoyance et carnet d'entretien

Les administrateurs s'assurent de constituer, maintenir, mettre à jour et veiller à l'exécution de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien préparé pour le syndicat, conformes à la Loi.

10.2.15 Évaluation de la valeur de reconstruction à neuf des immeubles

Les administrateurs procèdent à obtenir et mettre à jour tous les cinq ans une évaluation du coût de reconstruction à neuf des immeubles du syndicat préparée par un membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, selon les exigences prévues au Code civil du Québec et aux règlements applicables.

10.2.16 Fourniture de matériaux et de services

Les administrateurs s'assurent de la fourniture de tous autres matériaux, approvisionnements, équipements, services, entretien et réparations que les administrateurs doivent obtenir et payer en vertu des dispositions de cette déclaration ou de la loi qui, à leur avis, leur sembleraient nécessaires ou utiles pour l'opération des parties communes ou des parties communes à usage réservé ou pour l'application de cette déclaration.

10.2.17 Gestion du Lot Commun spécial

Les administrateurs du syndicat agissent comme gestionnaires du Lot Commun spécial (lot piscine et lot partie privative bureau). Les administrateurs du syndicat veillent à en assurer la gestion complète et en partagent les frais d'opération entre les quatre (4) syndicats du 3200, 3220, 3240 et 3260 France-Prime (divisé entre les syndicats selon le nombre d'unités de chacun, soit 22,6745% pour les syndicats 3200 et 3240 France-Prime et 27,3255% pour les syndicats 3220 et 3260 France-Prime, puis pour chaque syndicat, selon les quotes-parts de chaque fraction).

Les décisions relatives à tous travaux de nature à améliorer, agrandir ou transformer le lot piscine du Lot Commun spécial, ou visant à l'aliéner en totalité ou en partie (sauf en vue d'en retirer la piscine, auquel cas il s'agit d'une décision de destination) sont prises par un vote de $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés de chacun des 4 syndicats des 3200, 3220, 3240 et 3260 France-Prime. Les décisions visant à modifier la destination du lot piscine du Lot Commun spécial sont prises par un vote de 90% des voix des copropriétaires de chacun des 4 syndicats des 3200, 3220, 3240 et 3260 France-Prime.

Les décisions relatives à tous travaux de nature à améliorer, agrandir ou transformer le lot partie privative bureau du Lot Commun spécial, ou, pour l'aliéner en vue de son utilisation comme unité résidentielle, déplaçant alors le bureau, sont prises par un vote de $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés de chacun des 4 syndicats des 3200, 3220, 3240 et 3260 France-Prime. Les décisions visant à modifier la destination du lot partie privative bureau du Lot Commun spécial, en transformant sa vocation en une vocation non purement résidentielle (ex : transformer en salle de cinéma, atelier de menuiserie, gymnase etc..) sont prises par un vote de 90% des voix des copropriétaires présents ou représentés de chacun des 4 syndicats des 3200, 3220, 3240 et 3260 France-Prime.

Les administrateurs s'assurent que le syndicat cotise les copropriétaires pour leur part des dépenses liées à l'opération du Lot Commun Spécial, y compris notamment les charges communes payables au Syndicat du 3240 France-Prime pour l'unité 203. Le droit de vote attaché à cette unité (le lot unité privative bureau) est traité

selon l'article 1076 C.c.Q., c.a.d qu'il n'est pas exercé et le total des voix pouvant être exprimée du syndicat 3240 est réduit d'autant.

10.2.18 Gestionnaire

Les administrateurs ont le droit d'engager un gestionnaire, interne ou externe, à des conditions qu'ils pourront déterminer, lequel sera payé à même les dépenses communes, ce contrat de service ne devra pas être initialement pour plus d'un (1) an, mais pourra être renouvelé. Le gestionnaire exécutera les fonctions qui seront circonscrites par les administrateurs et fournira les services autorisés par les administrateurs. Le gestionnaire devra détenir une assurance-responsabilité, si l'assurance du syndicat ne couvre pas déjà cette responsabilité.

Les administrateurs peuvent déléguer, par résolution, certaines tâches administratives relevant de leur fonction au gestionnaire, en général sur des questions d'intendance.

10.2.19 Livres comptables

Les administrateurs conservent des livres de comptabilité et des états financiers reflétant exactement les diverses opérations financières et transactions effectuées dans le cours de leur administration au registre de la copropriété.

10.2.20 Personnel du syndicat (autres que gestionnaires)

Les administrateurs peuvent embaucher, maintenir, congédier et payer à même les dépenses communes, tout le personnel nécessaire pour assurer, en tout temps, une opération et une administration prompte et efficace de la copropriété.

Seulement les administrateurs ou la ou les personnes autorisées par eux ont le droit de donner des directives à tout personnel engagé, y incluant les entrepreneurs qui travaillent dans les parties communes.

10.2.21 Recours en justice

Les administrateurs représentent le syndicat lors de toute procédure civile, judiciaire ou administrative, toute médiation ou tout arbitrage et, à cette fin, ils peuvent :

- Ester en justice en demande ou en défense, à l'encontre des copropriétaires ou des tiers;
- Régler les litiges en cours au bénéfice du syndicat.

Ils doivent informer les copropriétaires d'une action en justice contre le syndicat dans les 15 jours de sa notification.

Les administrateurs peuvent intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi; obtenir l'accord des copropriétaires dont les parties privatives sont affectées par des vices pour agir pour eux dans le cadre de tels recours.

(INJONCTION POUR ENJOINDRE À RESPECTER LA DÉCLARATION) Les administrateurs peuvent demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé; si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir et qu'il en résulte, pour le syndicat ou l'un des copropriétaires, un préjudice sérieux et irréparable, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction de copropriété conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.

Les administrateurs peuvent demander la résiliation du bail ou de toute forme d'occupation d'une fraction dont les locataires/occupants ne respectent pas les dispositions de la déclaration de copropriété, causant ainsi un préjudice au syndicat, à ses administrateurs ou à ses copropriétaires.

10.2.22 Rapport et reddition de comptes

Les administrateurs doivent faire rapport et rendre compte de leur administration aux copropriétaires au moins une (1) fois l'an lors de leur assemblée générale annuelle. Ils doivent aussi y présenter le bilan, l'état des résultats de l'exercice et le rapport du ou des expert (s) comptable (s) membre (s) de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec. Le bilan, l'état des résultats de l'exercice et le rapport du ou des expert (s) comptable (s) doivent être mis à la disposition de tous les copropriétaires, au registre, à la fin de l'exercice financier.

10.2.23 Registraire des entreprises

Les administrateurs voient aux formalités gouvernementales exigées pour le syndicat, notamment auprès du Registraire des Entreprises.

10.2.24 Règlements de gestion courante

Les administrateurs peuvent adopter des règlements de gestion courante, sur des sujets complémentaires aux Règlements existants, ou des sujets non encore traités, qui peuvent être mis en vigueur immédiatement, mais qui doivent être ratifiés à l'assemblée des copropriétaires qui suit cette adoption (les copropriétaires décident également, s'ils refusent d'entériner le règlement, s'ils acceptent toutefois de considérer valide le règlement pendant la période depuis son adoption par le conseil d'administration).

10.2.25 Remise de documents aux locataires (plus de 31 jours) des parties privatives et résiliation du bail en cas de non-respect de la déclaration

Les administrateurs veillent à remettre à chaque locataire (plus de 31 jours) et à chaque occupant d'une fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire locateur s'est déchargé de cette obligation et à remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications qui sont rapportées au Règlement de l'immeuble; après avoir avisé le locateur et le locataire, les administrateurs peuvent demander la résiliation d'un bail d'une partie privative pour le non-respect de la déclaration de copropriété par le copropriétaire ou le locataire (et les occupants) dans les cas prévus par la loi.

10.2.26 Réponses aux acquéreurs, courtiers et notaires, attestation de l'état de la copropriété

Conformément aux dispositions du présent acte constitutif de copropriété relatives aux mutations des fractions de copropriété, les administrateurs répondent dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par une personne qui se propose d'acquérir une fraction de la copropriété ou son notaire concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; également, les administrateurs remettent une attestation sur l'état de la copropriété dans la forme et le contenu déterminés par la loi, sur demande dans un délai de quinze (15) jours, au copropriétaire qui en fait la demande.

10.2.27 Respect de la déclaration

Les administrateurs voient à ce que les copropriétaires, les locataires, les occupants et invités des parties privatives respectent la destination de l'immeuble, les dispositions du Code civil du Québec et des règlements d'application portant sur la copropriété divise, les dispositions de la présente déclaration et les règlements et ordonnances adoptés sous l'empire de cette déclaration. 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.

10.2.28 Responsabilité et immunité des administrateurs

10.2.28.1 Indemnisation par le syndicat - pas de responsabilité personnelle

Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. De même, les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat, les copropriétaires et résidents au syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs

pouvoirs, avec honnêteté et loyauté et dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété. Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, dépenses, charges ou pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

10.2.28.2 Décisions du conseil

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

10.2.28.3 Indemnisation des administrateurs.

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

- tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur en raison d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes et sauf lorsque la responsabilité d'un administrateur est engagée envers le syndicat lui-même;
- tous autres coûts, dépenses ou tous autres frais occasionnés aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions (ceci ne comprend pas les coûts, charges et dépenses occasionnées par leur faute grossière).

10.2.29 Sécurité incendie

Les administrateurs veillent à mettre en place un plan de gestion des mesures d'urgence en cas de sinistre.

10.2.30 Services professionnels

Les administrateurs peuvent retenir les services professionnels, légaux, comptables et administratifs ou tout autre service professionnel ou utile à l'opération des parties communes ou à l'application de cette déclaration, des règlements en vigueur ou de la loi.

10.2.31 Services publics

Les administrateurs veillent à la fourniture pour l'électricité, le gaz (s'il y a lieu), l'eau et les autres services publics utilisés dans les parties communes de même que dans les parties communes à usage restreint.

Ils veillent à ne pas interrompre la fourniture de l'électricité, du gaz, de l'eau et des autres services publics pour toutes les parties privatives sauf en cas de nécessité, pour le service de l'immeuble.

10.2.32 Services techniques

Ils assurent en tout temps le fonctionnement des systèmes d'accès aux parties du syndicat ainsi que de tous les autres services communs et, à cet effet, concluent tout contrat d'entretien et de réparation requis pour assurer tels services.

10.2.33 Servitudes

Ils exercent toute entente ou servitude ou les ratifient aux fins de fournir les services essentiels et/ou services publics nécessaires à l'opération de l'immeuble.

10.2.34 Signature des documents

Les actes, cessions, transports, contrats, chèques, obligations et autres documents faits au nom du syndicat doivent être approuvés par au moins deux (2) administrateurs ou par au moins un (1) administrateur et une personne autorisée par les administrateurs qui peut être le gestionnaire ou une personne travaillant pour ce dernier, le tout en conformité des dispositions de cette déclaration.

10.2.35 Travaux nécessaires ou d'urgence

Les administrateurs prennent, de leur propre initiative en cas d'urgence, les mesures nécessaires et font faire tous les travaux requis pour la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sauf si le paiement de ces travaux ne peut être payé par le fonds de prévoyance (travaux de réparations majeures ou de remplacement) ou le fonds d'imprévus (autres travaux) auquel cas un budget révisé en vue d'une cotisation spéciale doit être présenté pour consultation en assemblée des copropriétaires.

CHAPITRE 11 : LES CHARGES COMMUNES, LE FONDS DE PRÉVOYANCE ET L'EXERCICE FINANCIER

11.1 Les charges communes

Les charges communes sont celles qui ont pour objet 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 œuvre 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.

11.2 Le fonds de prévoyance

Le syndicat doit constituer un fonds de prévoyance qui est un fonds constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du remplacement des parties communes. Avec l'accord de l'assemblée des copropriétaires, les sommes constituant le fonds de prévoyance peuvent être mises dans un compte de placement qui rencontre les exigences du Code civil du Québec, et qui prévoit certaines échéances à long terme établies selon la prévisibilité des travaux de remplacement envisagés des parties communes. Le fonds de prévoyance ne peut servir au financement, même temporaire, de dépenses du budget courant du syndicat. Les administrateurs décident si des travaux de réparation ou de remplacement des parties communes prévus sont qualifiables de majeurs permettant qu'ils soient payés, en tout ou en partie, avec le fonds de prévoyance. Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées selon les règles du Code civil du Québec sur la base des recommandations formulées à l'étude de fonds de prévoyance que fait réaliser le syndicat. Les copropriétaires contribuent à ce fonds dans la proportion de la valeur relative de leur fraction. Leur contribution est celle établie dans le budget annuel du syndicat.

Le conseil fait préparer par un professionnel dans le domaine, de la qualification exigée dans le Code civil du Québec, une étude de fonds de prévoyance qui sert de guide pour la fixation annuelle de la cotisation des copropriétaires à cette partie du budget et qui est révisée au moins tous les cinq (5) ans.

Les contributions au fonds de prévoyance, au fonds de contingence ainsi qu'au fonds d'auto-assurance constitué conformément à la Loi sont des charges communes de la copropriété.

Les intérêts que peuvent produire les fonds servent à les augmenter.

11.3 Le Fonds d'auto-assurance

Le syndicat doit constituer un fonds d'auto assurance affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat et également, affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable (réparations sous la barre de la franchise). La cotisation à ce fonds est faite selon les dispositions réglementaires gouvernementales en vigueur. Le fonds d'auto-assurance doit être liquide et disponible à court terme. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par les administrateurs.

11.4 Le Fonds de contingence/d'imprévus

Le syndicat peut constituer, à chaque budget, un fonds dit «de contingence » ou «

d'imprévis » afin de pallier les dépenses qui surviendraient dans l'année, mais qui ne sont pas prévisibles en début d'année ; les sommes restantes dans ce fonds à la fin de l'année financière sont versées au fonds de contingence de l'année financière suivante ou au fonds de prévoyance ou au fonds d'autoassurance.

11.5 Exercice financier

L'exercice financier annuel de la copropriété se termine le trentième (30e) jour de juin de chaque année à moins que l'assemblée, à majorité ordinaire, en décide autrement.

11.6 Contribution aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes des parties communes à usage restreint

Les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls, à leurs frais, aux charges d'entretien et de réparations courantes de ces parties. Le syndicat se charge des autres dépenses reliées à ces parties et, en toutes circonstances, conserve un droit de donner des instructions sur tous les travaux, même mineurs, qui peuvent ou doivent être faits à ces parties.

Les copropriétaires remplacent les coupe-froid, thermos et les moustiquaires de leurs fenêtres et portes-fenêtres à leurs frais. Les copropriétaires qui ont des patios entretiennent l'entre-dalles et les dalles (cassures) et le syndicat remplace l'ensemble du patio à sa fin de vie. Les copropriétaires peignent les rampes de leur balcon. Les copropriétaires réparent et remplacent les climatiseurs (systèmes complets) installés par eux pour leur unité privative. Les copropriétaires n'ont pas la charge de tondre le gazon sur la bande de terrain mentionnée à l'article 3.2, à leur usage restreint.

11.7 Paiement des charges lors d'une transaction sur une unité privative

Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition. Néanmoins, celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause ; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande. L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. Cette décharge ne vaut cependant que dans le cas où l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du Code civil du Québec n'a pas été faite pour la fraction à être vendue.

11.8 Quittance du syndicat envers la gestion passée des fonds communs de manière commune avec les autres syndicats du Projet RUCHSF

Préalablement à la publication de la présente refonte, les syndicats du Projet RUCHSF, qui géraient auparavant leur fonds de manière commune, ont divisé leurs fonds entre eux et en adoptant la présente, le syndicat donne quittance finale aux autres syndicats du projet RUCHSF de toute gestion antérieure commune desdits fonds, se déclarant satisfait du partage convenu préalablement entre lesdits syndicats.

CHAPITRE 12 : ASSURANCES

12.1 Assurances obligatoires du syndicat

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

Conformément au 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 (ou imposés législativement) 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 reconstruction de l'immeuble, conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables au moment de la reconstruction, évaluée par un évaluateur agréé

tous les cinq ans. La Loi oblige 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. La loi oblige également le syndicat à établir un fonds d'auto-assurance conforme.

Dans l'éventualité où une police d'assurance visant à couvrir les mêmes risques ou les mêmes biens a été souscrite par le syndicat et un copropriétaire individuellement, celle du syndicat couvrira en première ligne.

L'assurance du syndicat peut être contractée avec le même assureur que ceux des autres syndicats du Projet RUCHSF.

S'il est avantageux, selon le conseil d'administration, que les quatre syndicats du Projet RUCHSF contractent une seule assurance collective, le conseil peut y procéder. Dans un tel cas, aucun syndicat du projet RUCHSF ou aucun copropriétaire du projet RUCHSF ne peut remettre en cause le fait que la sinistralité d'un ou l'autre des syndicats a eu un effet négatif sur la prime ou les franchises de la police collective. L'assemblée des copropriétaires peut demander, par un vote majoritaire régulier, au conseil d'administration, que le présent syndicat se retire de la police collective à la date de son renouvellement.

Les administrateurs doivent donc maintenir en vigueur, les couvertures suivantes :

Assurance des biens (incendie et autres risques) : Une assurance de biens 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. Les protections suivantes doivent être incluses :

- l'incendie;
- la foudre;
- la tempête;
- la grêle;
- l'explosion;
- les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution de l'eau à l'intérieur du bâtiment;
- le vol;
- la grève;
- l'émeute ou un mouvement populaire;
- l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule;
- les actes de vandalisme ou de malveillance.

Telle assurance doit indiquer le syndicat à titre d'assuré désigné. Les franchises applicables doivent être raisonnables, comme déterminé par la loi.

Chaque copropriétaire individuellement, ne pourra assurer sa partie privative 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 en tenant compte de la description des parties privatives préparée par le syndicat permettant d'identifier les améliorations des copropriétaires.

Responsabilité : 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 millions 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, du gérant, du gestionnaire, des présidents et secrétaires de l'assemblée, pour dommages subis par le syndicat, par la copropriété ou par les copropriétaires ou par les tiers 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 gestionnaire 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 tous frais découlant de dispositions légales et de nouvelles réglementations applicables.

12.2 Clauses et avenants spéciaux des assurances du syndicat

Toute police d'assurance ci-haut mentionnée à l'article précédent et émise en vertu des dispositions des présentes devrait contenir, pourvu que cette protection soit offerte par l'assureur choisi par le syndicat, 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, comme 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 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, à la suite d'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, à la suite d'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 ;
- selon une décision du conseil d'administration, 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 ne découle du fait que des locaux sont vacants.

L'assurance doit comporter toute autre clause ou tout avenant obligatoire en vertu de la loi applicable.

12.3 Dispositions générales relatives à l'assurance du syndicat

12.3.1 Copie de police aux copropriétaires

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 au bénéfice de chaque copropriétaire et les administrateurs en feront la distribution 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. 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 de la police maîtresse sera également fournie par l'assureur ou son représentant au fiduciaire.

12.3.2 Conflit avec l'hypothèque d'une partie privative

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, à la suite d'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 aux 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.

12.3.3 Droit d'amender la police

Seul le syndicat, par le biais de ses administrateurs, 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.

12.3.4 Reconstruction à neuf

Le syndicat s'assure que le montant de l'assurance pourvoit à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment et ce montant doit être évalué au moins tous les cinq (5) ans par un membre d'un ordre professionnel agréé par les lois québécoises.

12.3.5 Règlement des dommages

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. Le syndicat peut enquêter ou engager un expert pour enquêter sur la cause de tout sinistre, notamment dans une partie privative et les copropriétaires et occupants doivent collaborer avec le syndicat à cette fin, notamment en ne dissimulant aucun fait pertinent pour établir ladite cause. 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 des administrateurs qu'ils agissent en ayant obtenu l'avis d'un évaluateur agréé.

12.3.6 Obligation de réparer du syndicat

Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

12.3.7 Surprime exigée causée par l'activité d'un copropriétaire

Si une surprime était due en raison du fait, de la condition de l'unité privative, ou des activités d'un copropriétaire ou des occupants, locataires, membres de sa famille, invités et contractants à cette unité, cette surprime serait à la charge de ce copropriétaire seulement. Si une surprime est exigée spécifiquement en raison de l'activité collective de plusieurs copropriétaires (ex. Locations des unités) le coût de la surprime est réparti également par copropriétaire et non par quote-part, payable par les copropriétaires exerçant cette activité.

12.4 Assurances obligatoires des copropriétaires

12.4.1 Assurance des améliorations

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, en tenant compte de la description des parties privatives préparée par le syndicat, 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, 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.

12.4.2 Assurance-responsabilité

Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et maintenir en vigueur sa propre police d'assurance-responsabilité civile, pour une somme minimale de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$), 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, tels que notamment, portes, fenêtres, balcons et quais qui ne serait pas couverte par la police d'assurance obtenue par les administrateurs de la copropriété en vertu de la présente déclaration.

12.4.3 Remise des conditions de la police au syndicat

Le copropriétaire transmet la page de conditions de sa police d'assurance au conseil d'administration à chaque renouvellement ou à la suite de toute modification substantielle de sa couverture.

12.5 Fiduciaire pour fins d'assurances

12.5.1 Fiduciaire nommé et engagé

Les administrateurs nomment et engagent un fiduciaire indépendant du syndicat, notamment en cas de perte importante selon l'obligation qu'en fait alors la loi, pour :

- la réception par le fiduciaire désigné de toute indemnité due à la suite d'un dommage, après autorisation préalable des administrateurs ;
- 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.

12.5.2 Honoraires du fiduciaire

Les frais, honoraires et déboursés découlant de l'exercice des fonctions confiées au fiduciaire, non remboursés par les assureurs du syndicat, sont payés par le syndicat.

12.6 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 :

12.6.1 Dans le cas de réparation

Si le syndicat ou les administrateurs ne décident 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.

12.6.2 Dans le cas d'un vote pour mettre fin à la copropriété

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.

12.7 Réparations par l'assureur

12.7.1 Collaboration

Lorsque la propriété doit être réparée à la suite d'un sinistre assuré, les administrateurs collaboreront avec l'assureur pour la réparer (le tout selon les dispositions et conditions des présentes); et lorsque le travail sera terminé, les administrateurs donneront à l'assureur un constat de l'exécution desdits travaux.

12.7.2 Délais pour agir

Dans le cas où la propriété serait réparée ou reconstruite par l'assureur, sur réception des directives des administrateurs à cet effet, l'assureur commencera immédiatement les réparations et la reconstruction des dommages survenus et les terminera le plus tôt possible. L'assureur fournira un travail de même qualité, de même finition, de mêmes soins professionnels et fait avec les mêmes matériaux qu'avant les dommages.

12.8 Renonciation des créanciers hypothécaires au produit d'assurance

Aucune hypothèque ne devrait être donnée sur une partie privative à moins que le créancier hypothécaire ne convienne de renoncer à toute disposition contractuelle ou statutaire lui donnant le droit de recevoir ou d'appliquer en déduction de sa créance le produit de toute police d'assurance et de ce fait, d'empêcher l'affectation de ce produit à la réparation de la propriété conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver les créanciers hypothécaires de leur droit d'exercer les droits de vote d'un copropriétaire débiteur pour décider si la réparation ou la reconstruction doit avoir lieu, si ces droits de vote lui sont accordés par l'acte qui constate son hypothèque et également sans préjudice aux droits de tout créancier hypothécaire de recevoir le produit de toute police d'assurance si la propriété n'est pas réparée. Si une créance hypothécaire enregistrée contre une partie privative contient une stipulation lui permettant d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par hypothèque, ladite stipulation ne vaudra pas contre l'assureur et les administrateurs.

12.9 Certificats et polices

Un certificat d'assurance sera émis le plus tôt possible pour chaque copropriétaire. La police principale pour tous risques assurés sera conservée par les administrateurs dans leur bureau et sera disponible pour fins d'inspection par les copropriétaires ou créanciers hypothécaires sur avis raisonnable aux administrateurs.

12.10 Avis de pertes aux créanciers hypothécaires

Si le créancier hypothécaire le demande, un avis doit être envoyé par les administrateurs aux créanciers hypothécaires ayant des droits affectant quelque partie privative que ce soit dans les dix (10) jours suivants toute perte par le feu ou tout autre dommage qui pourrait faire l'objet d'une réclamation en vertu des polices d'assurances couvrant tels risques. Cet avis mentionnera la nature et la valeur estimée du dommage.

CHAPITRE 13 : DOMMAGES ET REMPLACEMENT

13.1 Dommages de trente pour cent (30%) ou plus de la couverture d'assurances

Si le pourcentage des dommages subis pour l'ensemble des parties construites du syndicat est de trente pour cent (30%) ou plus de la couverture d'assurance, tels

qu'estimés par les experts des assureurs ou un expert engagé par le syndicat, 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 une décision sur l'éventualité de mettre fin à la copropriété.

La décision de mettre un terme à la copropriété est prise selon la majorité requise par le Code civil du Québec.

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, comme 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.

13.2 Dommages de moins de trente pour cent (30%) de la couverture d'assurance

Si le pourcentage des dommages est inférieur à trente pour cent (30%) de la couverture d'assurances, il n'est pas nécessaire qu'une assemblée des copropriétaires soit convoquée et les réparations sont entreprises sans délai.

CHAPITRE 14 : LES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

14.1 Inscription au registre

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

14.2 Demande de transfert de droits de vote

Tout créancier hypothécaire détenteur d'un transport de droits de vote inscrit au registre du syndicat a les droits suivants, pourvu qu'il en fasse la demande expresse.

14.2.1 Le droit de recevoir, en même temps que les copropriétaires, l'avis de convocation et les documents joints en vue de toute assemblée des copropriétaires ;

14.2.2 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. Le syndicat peut également informer le créancier hypothécaire d'un copropriétaire, en toutes circonstances et sans demande ou avis préalable dudit créancier, que ce copropriétaire est en défaut de payer ses charges depuis plus de trois mois.

14.3 Convocation

Tout créancier hypothécaire, même celui qui n'est pas inscrit au registre du syndicat, doit 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.

14.4 Dispositions en matière d'assurances

Les chapitres 12 et 13 relatifs aux assurances et aux dommages contiennent des dispositions pouvant affecter les droits des créanciers hypothécaires.

CHAPITRE 14A. - FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

14A.1 Fin de la copropriété en cas de destruction totale ou partielle

Pour savoir s'il y a fin de la copropriété au cas de destruction totale ou partielle de l'édifice, il faut référer à ce qui y est établi au chapitre 13 des présentes intitulé « DOMMAGES ET REMPLACEMENT ».

14A.2 Fin de la copropriété par consentement unanime

La copropriété établie en vertu de la présente déclaration peut aussi se terminer au moyen d'un avis enregistré, signé par tous les copropriétaires et accompagné du consentement écrit de tous les détenteurs de privilèges et d'hypothèques contre l'immeuble en entier ou parties de celui-ci ; tel avis devant être enregistré de la même façon que la déclaration de copropriété.

14A.3 Convention avec les administrateurs en cas de fin de la copropriété

Si la copropriété de l'immeuble prend fin, alors chacun des copropriétaires de parties privatives, suivant son intérêt respectif, deviendra partie à la convention avec les administrateurs et signera avec eux et sera lié par ses clauses comme s'il était partie à l'acte originaire et les administrateurs devront gérer tel intérêt conformément aux clauses de ladite convention comme le permettront la nature de tel intérêt et le sens de ladite convention.

DEUXIÈME PARTIE

LE RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Le Règlement de l'immeuble contient les règlements refondus selon les dispositions contenues à la présente partie de la présente déclaration modificative ; ils peuvent être mis à jour par la suite par les décisions éventuelles de l'assemblée des copropriétaires, qui devront être rigoureusement mises au registre du syndicat.

CHAPITRE 15 : CONDITIONS DE JOUISSANCE, D'USAGE ET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

15.1 Entretien / carnet d'entretien

Sauf lorsqu'il en est autrement prévu dans les présentes, notamment pour les parties communes à usage restreint, les parties communes sont toujours entretenues, repeintes, et, le cas échéant, réparées et/ou remplacées, par le syndicat. À cette fin, le syndicat doit disposer d'un carnet d'entretien des parties communes qu'il révisé au moins tous les cinq (5) ans.

15.2 Non-altération par les copropriétaires/Non intervention dans les travaux du syndicat

Les copropriétaires s'abstiennent de toute intervention visant à altérer/décorer/réparer les parties communes y compris à usage restreint autrement que si autorisé par la déclaration ; ils sont responsables de la remise en état des parties communes qu'ils ont altérées/décorées/réparées sans droit et de tous dommages causés aux parties communes, par leur fait ou celui des personnes qui habitent avec eux, par leurs visiteurs, par les personnes qu'elles engagent comme entrepreneur ou fournisseur de services et par tous occupants de leur unité, notamment. Les copropriétaires ne peuvent pas toucher à l'aménagement paysager. Ils ne peuvent laisser des chaises, des tables ou d'autres objets sur les pelouses (notamment devant les patios au sol des copropriétaires (dans la bande à leur usage restreint) de façon à les endommager ou à en empêcher la pousse normale ou à nuire au travail d'entretien.

Les copropriétaires ne s'immiscent pas dans les travaux du syndicat ; notamment, ils ne donnent pas d'instructions aux fournisseurs ou autres, à moins d'avoir été spécifiquement mandatés par le conseil d'administration pour ce faire.

15.3 Obstructions et tranquillité

Les trottoirs, passages, corridors, vestibules, paliers, escaliers, entrées et voies d'accès ne devront pas être obstrués ni utilisés à d'autres fins que l'entrée ou la sortie, soit des parties privatives, soit des aires de stationnement ou de toutes autres parties communes ; on ne doit y laisser aucun objet traîner. Lesdits endroits devront de plus être utilisés en évitant d'y faire du bruit, ou de troubler la tranquillité des autres copropriétaires et occupants.

15.4 Antennes

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.

15.5 Affichage

Les copropriétaires ne peuvent poser ou demander de poser, pour toute fin que ce soit, une quelconque forme d'affichage sur les parties communes de l'immeuble, sauf les affiches pour annoncer la vente de leur unité, uniquement dans une fenêtre de leur unité ou fixée à la rampe du balcon de leur unité et cette affiche doit être enlevée dans les 10 jours de l'acceptation d'une offre d'achat sur l'immeuble en vente, et le syndicat pourra procéder à enlever toutes affiches dérogatoires, sans nécessité d'avis préalable au copropriétaire visé.

15.6 Encombres

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.).

15.7 Animaux

Aucun animal présent à la copropriété ne peut se retrouver seul à quelque endroit dans et sur les parties communes intérieures et extérieures.

15.8 Décorations

Les copropriétaires ne placent aucune décoration dans les parties communes, sauf sur leur porte donnant accès au corridor selon ce que décide le conseil d'administration. Une exception est toutefois permise durant le temps des fêtes seulement, pour décorer sobrement la porte d'entrée privative donnant accès au corridor.

15.9 Sapins

Les copropriétaires ne peuvent circuler avec un sapin de Noël naturel dans les corridors parties communes sauf s'il est bien emballé de manière à ne laisser aucun résidu.

15.10 Usage de la porte-patio

La porte-patio au niveau du sol ne peut servir de sortie de l'unité, en période où le sol est recouvert de neige, sauf pour une urgence d'évacuation de l'immeuble. Aucune allée de sortie ne peut être créée en période de neige (en déneigeant devant l'unité) pour un accès direct extérieur à une porte-patio. Le syndicat ne sera pas responsable si un copropriétaire choisit tout de même de procéder à l'encontre de la présente disposition.

15.11 Résidents liés

Toute obligation imposée aux copropriétaires eu égard aux parties communes vaut pour tous les résidents de leurs unités.

15.12 Tabac, Cannabis

La loi interdit la consommation de tabac fumé ou de cannabis fumé ou de vapoteuse dans et sur les parties communes intérieures. La consommation de tabac fumé ou l'usage d'une vapoteuse (absolument aucun cannabis fumé) peut toutefois être toléré à 9 mètres des murs extérieurs de l'immeuble du côté des aires de stationnement seulement.

15.13 Travaux dérangeants

Les copropriétaires ne peuvent faire de travaux de menuiserie, de bricolage ou autres, dans les parties communes, à l'intérieur ou à l'extérieur sauf après autorisation du conseil.

15.14 Déménagements

Les déménagements se font selon les instructions du conseil d'administration. Tout copropriétaire doit avertir le conseil, au moins 7 jours au préalable, d'un déménagement total ou partiel de/à son unité.

15.15 Salles de mécanique/entretoit

Les copropriétaires ne peuvent pas accéder aux salles de mécanique, ni à l'entretoit, ni aux parties communes réservées à l'usage de l'administration, sauf pour une raison reliée à l'usage de leur partie privative et après avoir obtenu l'autorisation du conseil d'administration.

15.16 Cuisson extérieure

Seul l'usage des barbecues électriques est autorisé sur les balcons et patios (donc interdiction de barbecues au gaz, au charbon ou de fumoirs). Aucune cuisson ne peut se faire sur les espaces extérieurs communs du syndicat.

15.17 Drones

L'utilisation de drones est interdite à la copropriété.

CHAPITRE 16 : CONDITIONS DE JOUISSANCE, D'USAGE ET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

16.1 Entretien et réparation des parties communes à usage restreint

16.1.1 À chaque copropriétaire/Intervention du syndicat

Chaque copropriétaire a la responsabilité individuelle, à ses frais, de l'entretien courant et des réparations mineures des parties communes qui sont à son usage restreint. Le syndicat peut exiger que de tels travaux soient faits par un copropriétaire qui néglige de s'en charger. Un avis lui accordant un ultime délai pour agir doit lui être remis par tout mode de remise choisi par le syndicat à cet effet. Si le copropriétaire ne collabore pas avec le syndicat pour la réalisation de ces travaux dans le délai indiqué à cet avis, le syndicat peut faire réaliser ces travaux à sa place et lui en exiger le paiement par la suite. Le copropriétaire doit donner accès à sa partie privative ou commune à usage restreint pour la réalisation de ces travaux. Les frais encourus par le syndicat pour la réclamation du remboursement de ces travaux sont à la charge du copropriétaire en défaut.

16.1.2 Au syndicat

Le syndicat a la responsabilité des réparations majeures et du remplacement des parties communes à usage restreint de l'immeuble. Il doit procéder à ces travaux, pour ces parties, comme il doit le faire pour les autres parties purement communes de l'immeuble. Il ne peut reporter des travaux nécessaires à ces parties pour des raisons purement budgétaires, et il peut utiliser le fonds de prévoyance à cette fin.

16.2 Balcons, patios, terrain au sol

16.2.1 Règle générale

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, notamment la peinture des rampes et l'entretien des dalles au sol (et entre-dalles) et les moustiquaires et thermos devront être changés par chaque copropriétaire ; il ne pourra en changer l'apparence ni la consistance ; il devra de plus, éliminer tout contenu qui, de l'avis du conseil d'administration, pourrait constituer une nuisance, un danger ou amener une augmentation des primes d'assurance.

16.2.2 Entretien

L'entretien général des balcons et patios par chacun des copropriétaires comprend :

- pendant la période non hivernale, les copropriétaires nettoient les surfaces ;
- pendant la période hivernale, chacun doit les déneiger selon les directives du conseil d'administration ;

les copropriétaires entretiennent couramment la peinture (nettoient, corrigent les accrocs).

16.2.3 Installations interdites

Les copropriétaires ne peuvent installer de paravent, auvent, clôture, toile, décoration, équipement, notamment pour le linge, meubles d'intérieur, tente, antenne, revêtement mural et revêtement de sol, installation électrique et luminaire ou modifier les couleurs et matériaux d'origine, sur les balcons ou les patios dont ils ont l'usage exclusif, qu'après en avoir fait la demande au conseil d'administration qui décidera, de manière uniforme, ce qui est autorisé pour ces parties. Les fleurs

sont permises selon les règles déterminées par le conseil d'administration, notamment aucune fleur d'un copropriétaire ne doit être suspendue aux plafonds et rampes et ne doit se trouver hors de l'enceinte des balcons ou patios au sol.

16.2.4 Interdiction de jeter

Il est interdit de jeter des objets des balcons, des patios et des fenêtres et des portes d'une partie privative. Il est toutefois permis à un copropriétaire d'envoyer, sur le terrain commun, la neige tombée sur son balcon ou sa terrasse.

16.2.5 Bande de terrain de dix pieds autour de l'immeuble

Le droit d'accès à la bande de terrain de dix pieds (10') (3.048 mètres) calculé à partir du solage, face à chaque patio au sol, est limité aux copropriétaires dont la partie privative dispose d'une sortie au niveau du sol et, dans ce cas, pour chacun, uniquement sur la largeur de son patio. Ces copropriétaires n'ont pas le droit de modifier de quelque manière, même temporairement, l'aspect initial (gazon) de cette bande de terrain ou d'y placer quoi que ce soit en permanence. Ce droit d'accès exclusif ne doit pas s'interpréter comme limitant le moins le droit d'accès du syndicat pour l'entretien du terrain et de la bâtisse.

16.2.6 Cannabis ou tabac fumé Il est interdit de fumer du cannabis (ou d'en faire la culture) ou un produit du tabac ou d'utiliser une vapoteuse sur les balcons, patios et terrasses au sol, sous réserve des droits réservés par la clause grand-père prévue à 17.23.

16.3 Portes et fenêtres/Luminaires extérieurs

16.3.1 Règle générale

Chaque copropriétaire a l'usage exclusif des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes, portes-fenêtres extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie privative et des luminaires extérieurs pour éclairer leur balcon ou patio. Ils doivent les garder propres au moyen de produits de nettoyage courants, remplacer les coupe-froid, thermos et moustiquaires. Ils ne peuvent en modifier la couleur, les matériaux ou les pièces de ferronnerie. Les ajouts ou modifications des serrures doivent être approuvés au préalable par le conseil d'administration.

16.3.2 Luminaires et prises extérieures

Outre les conditions générales des travaux définies à l'article 17.15, certaines conditions spécifiques aux luminaires et prises extérieures s'appliquent.

Les luminaires et les prises extérieures doivent être installés entre la porte-patio et la fenêtre du balcon ou de la terrasse, à une distance de 10 à 12 pouces (environ 30 cm) de la porte-patio.

Les prises électriques au niveau 200, 300, 400 doivent être installées à une hauteur de 12 pouces (environ 30 cm) du plancher du balcon.

Au rez-de-chaussée, elles doivent être installées dans le mur de briques, directement au-dessus de la démarcation entre le crépi et le mur de briques. Elles ne peuvent être installées dans la portion du crépi.

Le filage électrique ne peut jamais être apparent à l'extérieur.

16.4 Stationnements

16.4.1 Règle générale

Le propriétaire de chaque partie privative a droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement extérieur, en conformité de son titre de propriété, et ce droit d'usage doit être inscrit au titre du copropriétaire et au registre du syndicat.

16.4.2 Location d'un espace

Un copropriétaire peut louer son droit à l'usage exclusif de son espace de stationnement à un autre résident des quatre syndicats des 3200, 3220, 3240 et

3260 France-Prime seulement. Le locateur et le locataire, deviennent alors solidairement responsables envers le syndicat des obligations rattachées à la détention de ce droit d'usage exclusif (paiement de charges particulières, obligation de se retirer pour l'entretien et les travaux, obligation d'entretien et de réparations mineures, etc.). Les conventions de location ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles lui sont notifiées.

16.4.3 Pas d'échange ou cession d'un espace de stationnement

Les copropriétaires ne peuvent céder ou échanger leur droit d'usage exclusif à leur espace de stationnement et tel échange ou telle cession sont nuls et inopposables au syndicat.

16.4.4. Stationnements additionnels

Le syndicat partage avec les autres syndicats du Projet RUCHSF au moins dix (10) stationnements désignés par le conseil soit comme stationnements excédentaires soit comme stationnements visiteurs. Il est interdit à quiconque, sauf aux visiteurs occasionnels, d'utiliser ces espaces de stationnement réservés aux visiteurs. Le stationnement visiteur ne peut être occupé plus de six (6) heures consécutives auquel cas le visiteur doit demander et obtenir une vignette du syndicat. Le conseil d'administration peut indiquer à un visiteur fréquent qu'il doit plutôt se stationner dans les rues environnantes ou louer un espace d'un copropriétaire (étant devenu un résident occasionnel). Au cas de contravention, le remorquage peut être effectué aux frais du fautif.

Des stationnements excédentaires à ceux des visiteurs et non attribués à des copropriétaires sont également disponibles et peuvent être offerts en location à des copropriétaires du Projet RUCHSF moyennant un loyer fixé par le conseil d'administration.

16.4.5 Réparations

Il est interdit d'effectuer toutes formes de réparations à un véhicule moteur dans quelque endroit des parties de l'immeuble.

16.4.6 Véhicules interdits

Il est interdit de laisser sur un espace de stationnement à usage restreint rien d'autre qu'une motocyclette ou qu'une automobile de promenade privée en état de fonctionnement, ce qui exclut notamment toute roulotte, tente-roulotte, motorisé, bateau, motoneige, remorque, machinerie, équipement ou objet quelconque.

16.4.7 Déplacement pour déneigement et entretien

Les voitures sur les stationnements doivent être déplacées des stationnements pour le déneigement ou l'entretien du stationnement, selon les directives du syndicat. Ainsi, les propriétaires de voitures doivent aviser le syndicat de toute absence prolongée, si leur voiture reste garée dans le stationnement pendant leur absence.

16.4.8 Bicyclettes

Il est interdit de laisser des bicyclettes ailleurs que sur les supports mis à disposition par la copropriété. Le syndicat peut déplacer les bicyclettes en contravention.

16.5 Rangements

16.5.1 Règle générale

Le propriétaire de chaque partie privative a droit à l'usage exclusif d'une case de rangement, en conformité de son titre de propriété, et ce droit d'usage doit être inscrit au registre du syndicat.

16.5.2 Locations

Un copropriétaire peut louer son droit à l'usage exclusif de sa case de rangement à un autre résident des quatre syndicats des 3200, 3220, 3240 et 3260 France-prime seulement. Le locateur et le locataire, deviennent alors solidairement responsables envers le syndicat des obligations attachées à la détention de ce droit d'usage

exclusif (paiement de charges particulières, obligation de se retirer pour l'entretien et les travaux, obligation d'entretien et de réparations mineures, etc.). Les conventions de location ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles lui sont notifiées et doivent inclure toutes les coordonnées du locataire (téléphones et courriel).

16.5.3 Pas de cession ou d'échange des cases de rangements

Les copropriétaires ne peuvent céder ni échanger leur droit d'usage exclusif à leur case de rangement et telle cession ou tel échange sont nuls et inopposables au syndicat.

16.5.4 Usage interdit

Les cases de rangements ne servent qu'à l'entreposage d'objets domestiques, et les copropriétaires doivent éviter de les emplir de manière à endommager les parties communes environnantes et doivent notamment conserver un dégagement d'au moins 45 centimètres des plafonds; si des travaux à ces parties sont nécessaires, le copropriétaire vide lui-même son rangement ; toutefois le copropriétaire peut également accepter que le syndicat fasse vider, en partie ou en totalité (et le remettre en place ensuite), son rangement pour les réaliser, mais dans ce cas, il renonce à tout recours contre le syndicat pour la perte ou le bris de marchandises, à moins de négligence grave.

16.6 Installation des climatiseurs/ Interdiction des thermopompes

Outre les conditions générales des travaux de rénovations définies à l'article 17.15 certaines conditions spécifiques à l'installation de climatiseurs s'appliquent.

Aucune thermopompe ne peut être installée à la copropriété.

Les copropriétaires ne peuvent installer de climatiseur pour desservir leur partie privative, ailleurs qu'aux endroits autorisés. Ils ne peuvent procéder à telle installation qu'après avoir obtenu l'autorisation écrite du conseil d'administration qui détermine les caractéristiques techniques et esthétiques des appareils qui peuvent être installés par les copropriétaires. L'entretien et le remplacement de cet équipement est la responsabilité et est à la charge de son propriétaire.

Si le modèle installé ou l'installation ne sont pas conformes, le syndicat peut exiger le démantèlement de l'installation. Il peut procéder lui-même au démantèlement et à la mise aux normes aux frais du copropriétaire en infraction.

Les normes suivantes sont applicables :

16.6.1 Climatiseur pour fenêtre

Le climatiseur doit être installé sur une fenêtre donnant sur le balcon ou la terrasse.

Lors de l'installation, seul un plastique rigide transparent ou un plexiglas doit être utilisé pour combler l'ouverture de la fenêtre.

16.6.2 Climatiseur mural

L'unité intérieure doit être fixée sur le mur du salon, adjacent à la porte d'entrée de l'unité, avec un dégagement de 15 cm (6 pouces) de tout objet ou mur.

L'unité extérieure doit être fixée sur le mur de brique du côté de la porte-fenêtre, à l'aide d'équerres et montée sur coussins anti-vibrations, à 40 cm (16 pouces) de la surface du balcon ou de la terrasse.

Avant l'installation du climatiseur, le copropriétaire doit vérifier si l'espace nécessaire à l'ajout d'un disjoncteur est disponible dans le boîtier de distribution de l'unité. Il peut ajouter un disjoncteur adapté à la tension et à la puissance de l'appareil choisi et utiliser un calibre de fil adapté selon les exigences du Code de Construction du Québec (Chap. V Électricité) en vigueur au moment de l'installation. Le disjoncteur doit être dédié à la seule utilisation du climatiseur et identifié clairement.

L'installation doit obligatoirement être faite par un professionnel détenant les cartes de compétences requises pour ce travail (RBQ et CMEQ), et possédant une

assurance responsabilité.

Dans le but d'assurer la quiétude du voisinage, il est interdit d'installer un appareil dont l'émission sonore serait supérieure à 55 décibels.

L'ouverture dans la cloison commune reliant l'unité de ventilation (unité intérieure) à l'unité extérieure doit avoir un angle de 5 à 10 degrés de l'intérieur vers l'extérieur pour assurer un drainage efficace. Elle doit être correctement calfeutrée pour éviter les infiltrations/exfiltrations d'air et d'eau.

Le câblage électrique utilisé pour l'alimentation du climatiseur extérieur doit être de type armé Teck90, ACWU90 ou à gaine non métallique de type NMWU. Dans le cas d'un câble à gaine non métallique, les câbles doivent être protégés adéquatement contre l'endommagement mécanique.

Un boîtier contenant un interrupteur de déconnexion adapté aux besoins de consommation de l'appareil doit être installé à l'extérieur pour permettre l'entretien sécuritaire. L'emplacement du boîtier doit être choisi afin de minimiser son impact visuel.

Les conduits à l'extérieur de l'unité doivent être recouverts d'un cache de couleur similaire au fini du mur auquel il est fixé (blanc aux étages, blanc et brun au rez-de-chaussée). Le cache doit descendre le long du mur à la verticale depuis l'ouverture, et ne peut présenter aucun angle visible.

Le drain d'évacuation doit être branché à la descente de gouttière adjacente au mur de brique auquel est fixée l'unité extérieure, pour les étages autres que le rez-de-chaussée.

CHAPITRE 17 : CONDITIONS DE JOUISSANCE, D'USAGE ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

17.1 Droit général d'usage

Chaque copropriétaire dispose de sa fraction ; il use et jouit de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter la déclaration de copropriété et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble et de ses parties.

17.2 Bon entretien/Intervention du syndicat

Chaque copropriétaire est tenu de maintenir à ses frais sa partie privative en bon état général et de propreté. Le syndicat peut exiger que de tels travaux soient faits par un copropriétaire qui néglige de s'en charger. Un avis lui accordant un ultime délai pour agir doit lui être remis en personne à cet effet. Si le copropriétaire ne collabore pas avec le syndicat pour la réalisation de ces travaux dans le délai indiqué à cet avis, le syndicat peut faire réaliser ces travaux à sa place et lui en exiger le paiement par la suite. Le copropriétaire doit donner accès à sa partie privative ou commune à usage restreint pour la réalisation de ces travaux. Les frais encourus par le syndicat pour la réclamation du remboursement de ces travaux sont à la charge du copropriétaire en défaut.

17.3 Tranquillité exigée

Sous réserve des autres dispositions des présentes et du Code Civil du Québec, chaque copropriétaire jouit de sa partie privative dans le respect des dispositions de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec. Les copropriétaires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes qui habitent avec eux et par leurs invités.

17.4 Règles de tranquillité

Les copropriétaires doivent veiller à ce que toutes activités, dans leur unité ou dans les parties communes, ne dérangent pas les autres résidents de l'immeuble. Notamment pour favoriser le bon voisinage :

- l'usage des appareils ménagers à moteur, soit laveuse, sècheuse, lave-vaisselle, aspirateur, etc., autrement qu'entre huit heures le matin et vingt-deux heures le soir est interdit ;
- en tout temps, tous occupants de la copropriété doivent veiller à s'assurer que le volume sonore et les basses fréquences de leur système de son, téléviseur ou autres appareils sonores ou d'un instrument de musique qu'ils pratiquent ne dépassent pas l'enceinte de l'unité, afin de ne pas troubler la tranquillité des voisins ; de plus, les caisses de son doivent reposer sur des socles les isolant du plancher où elles sont situées afin d'éviter la réverbération du son ;
- lorsqu'ils reçoivent des invités à leur unité, les occupants s'assurent de leur demander de respecter la tranquillité des voisins, plus particulièrement après 23 heures le soir ;
- la circulation dans les corridors et à l'extérieur près de l'immeuble doit se faire discrètement. Un copropriétaire doit obtempérer à la demande d'un autre résident de réduire le niveau de bruit d'une activité dérangeante.

17.5 Supprimé

17.6 Animaux domestiques

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. Une exception est créée aux présentes permettant que les copropriétaires résidents seulement puissent garder des oiseaux en cage, des poissons (en aquarium incassable) et des chats (un maximum de deux chats par unité). 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 - mais ils peuvent être gardés, par leur maître, sur les balcons et les patios (dans ce dernier cas, attachés pour ne pas en sortir des limites). Les chiens, les animaux de ferme et les animaux exotiques sont absolument interdits. La tolérance peut être levée par le conseil d'administration si un animal fait l'objet d'une plainte des résidents et que la situation dénoncée par cette plainte n'est pas réglée par le propriétaire de l'animal dans un délai imparti par le conseil. Le copropriétaire devra alors se départir de son animal. Un résident peut également faire une demande exceptionnelle de garder un animal particulier palliant un handicap, selon les conditions déterminées spécifiquement par le conseil d'administration. Une preuve de ce besoin devra être fournie au conseil et provenir d'un organisme spécialisé offrant de tels animaux ou d'un médecin traitant le résident.

17.7 Exigence des assureurs

L'utilisation et les activités exercées dans une partie privative doivent cesser instantanément, à la demande du syndicat, si un assureur du syndicat refuse de couvrir, en tout ou en partie, le syndicat pour cette raison. Si une surprime résulte d'une activité exercée et autorisée au syndicat, le ou les copropriétaires des unités dans lesquelles cette activité est exercée en assument seuls les coûts.

17.8 Augmentation des risques

Rien ne pourra et ne devra être fait, apporté ou gardé dans une partie privative qui pourrait avoir comme conséquence, selon le conseil d'administration, d'augmenter le danger d'incendie ou de compromettre la solidité de l'immeuble ou la sécurité dans l'immeuble. Le syndicat pourra intervenir, même dans la partie privative, pour mettre fin à une situation de cette nature, aux frais de la personne responsable et, solidairement, du copropriétaire qui est responsable de cette personne.

17.9 Clés des copropriétaires

Les copropriétaires doivent remettre un double de toute clé d'accès à leur unité au conseil d'administration. Les codes d'alarme doivent également être remis avec la clé.

17.10 Travaux du syndicat nécessitant l'entrée dans la partie privative

Un copropriétaire doit permettre l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, que ce soit aux parties communes ou à sa partie privative, décidés par le syndicat ou des travaux urgents. Les copropriétaires et résidents doivent permettre l'accès à leur partie privative, à la demande du conseil d'administration, pour toutes fins de la gestion de la copropriété. Le conseil informe le copropriétaire ou le résident, au moins 48 heures à l'avance, de son intention d'avoir accès à une partie privative, pour les fins, qu'il indique dans son avis, de la gestion de la copropriété. Le copropriétaire et le résident peuvent reporter le rendez-vous d'un maximum de 48 heures, parce qu'ils souhaitent être présents ou avoir un représentant présent pendant la visite du syndicat, sauf dans le cas où des travaux collectifs doivent être réalisés une journée en particulier et ne peuvent être reportés (ex. lavage de fenêtres). À défaut de réponse ou en cas de refus de donner accès dans le délai prévu, un membre du conseil accompagné du fournisseur utilisent la clé du copropriétaire pour avoir accès. Le nom de l'administrateur et du/des fournisseurs qui les accompagnent s'il y a lieu, l'heure et la durée de la visite sont notées au registre du syndicat et une copie de cette note est remise au copropriétaire à la suite de cette visite. Le syndicat décide seul de la meilleure manière d'effectuer les travaux et le copropriétaire ne peut refuser de permettre l'accès prétextant qu'il est possible d'effectuer les travaux autrement, notamment par l'extérieur. 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 effectué les travaux.

17.11 Accès d'urgence /Dégagement de l'accès à l'entrée d'eau

Dans une situation d'urgence, pour éviter que des dommages ne soient causés à une partie privative ou aux parties communes, les administrateurs ou toute personne déléguée peuvent utiliser la clé d'un résident pour avoir accès à son unité afin de prendre des mesures pour faire cesser une situation dommageable. Le résident doit être informé des détails de cette visite, par la suite, aussitôt que possible. L'occupant d'une unité doit toujours laisser un accès facile et dégagé à l'entrée d'eau de son unité pour être en mesure de la fermer rapidement en cas d'écoulement d'eau.

17.12 Refus de remettre ses clés

Le copropriétaire ou résident qui néglige ou refuse de remettre un double de sa clé d'accès aux administrateurs est entièrement responsable des coûts occasionnés au syndicat par ce refus, notamment parce que le syndicat doit forcer la porte en cas d'urgence, ou doit reporter des travaux à l'immeuble qui nécessitaient un accès à cette unité.

17.13 Responsabilité des copropriétaires (dommages et sinistres) ainsi que pour les personnes de sa maison et biens sous sa garde

Chaque copropriétaire sera responsable des dommages causés au syndicat et autres copropriétaires ou occupants, y compris en cas de sinistre donnant lieu à une réclamation d'assurances (auquel cas il sera redevable des franchises payables par le syndicat ou par un autre copropriétaire ou des dommages causés sous la franchise), par son fait, celui des personnes résidant avec lui, de ses invités et des occupants de son unité, des entrepreneurs qu'il engage, de ses biens et de ses animaux.

17.14 Pas de airbnb ou autre semblable

L'utilisation d'une partie privative ou d'une partie d'une partie privative pour toute forme d'occupation en vertu d'une entente contractuelle, notamment de type airbnb, visant à partager avec des tiers cette partie privative ou à en donner l'usage à des tiers est strictement interdite, sauf par la conclusion d'un bail entre le propriétaire de cette unité et un occupant, pour une période d'au moins douze (12) mois.

17.15 Travaux des copropriétaires : modifications ou réparations

Les copropriétaires doivent faire approuver au préalable par le conseil d'administration les travaux de rénovations et de modifications électriques, de plomberie, de cloisons, de portes et fenêtres, de plafonds et de planchers, que ceux-ci veulent réaliser dans leur partie privative (ou à tout autre partie commune à usage restreint sis dans leur partie privative).

17.15.1 Demande d'autorisation des travaux

Le copropriétaire fait d'abord une demande écrite au conseil, expliquant sommairement la nature des travaux prévus, dans un délai minimal de 30 jours avant la date prévue des travaux. Les administrateurs décident si le copropriétaire doit soumettre des plans et devis, incluant notamment le nom et les coordonnées des entrepreneurs qui participeront aux travaux et la nature des matériaux utilisés. Après réception de ces informations, une décision est prise par le conseil lors de son assemblée subséquente.

Les administrateurs tiennent compte que les rénovations proposées ou leur mise en œuvre puissent être de nature à affecter une partie commune ou une autre partie privative, à diminuer la qualité de l'insonorisation de l'immeuble ou en diminuer la valeur. Si tel est le cas, les administrateurs exigent des modifications aux travaux projetés.

Si les travaux sont acceptés par le conseil, une autorisation écrite est adressée au copropriétaire dans les 3 jours de l'assemblée du conseil d'administration s'étant prononcée. Le conseil pourra au besoin donner une autorisation conditionnelle ou même refuser les travaux parce que non conformes, et établir les modalités de vérification des travaux.

17.15.2 Exécution des travaux

Après autorisation du conseil, le copropriétaire peut entreprendre ses travaux.

Tous les travaux doivent respecter le choix des matériaux, les normes et devis tels que décrits dans la demande d'autorisation au conseil, et acceptés par celui-ci,

Les travaux doivent être exécutés comme prévu, 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. Les travaux de plomberie et d'électricité doivent notamment être réalisés par des plombiers accrédités et des électriciens certifiés possédant leurs cartes de compétence et une assurance responsabilité.

Les travaux doivent être exécutés entre 8 h et 21 h du lundi au vendredi et de 9 h à 17 h le samedi et le dimanche, de même que les jours fériés. Le copropriétaire doit aviser au préalable ses voisins immédiats de la réalisation de ses travaux, de leur durée et des conséquences possiblement bruyantes de ceux-ci.

17.15.3 Responsabilité du copropriétaire

La responsabilité de respecter les limites de la partie privative du copropriétaire, particulièrement en regard des parties communes, incluant les limites de la plomberie, de l'électricité et de la ventilation, incombe aux propriétaires et leurs contractants. Il appartient au copropriétaire de s'assurer auprès d'un arpenteur géomètre des limites de sa partie privative et de la localisation exacte des parties communes (ventilation, plomberie, etc.).

Le copropriétaire demeure seul responsable du résultat de ses travaux, même si ceux-ci ont été approuvés par les administrateurs.

Tout bris ou salissure causés aux parties communes sont à l'entière responsabilité du copropriétaire.

Il est recommandé de poser un plastique ou autre revêtement devant la porte afin d'éviter une dégradation du tapis du corridor lors du retrait des débris de construction. Le copropriétaire et ses contractants doivent effectuer le nettoyage des corridors et les cages d'escalier pour éliminer la poussière et les débris résultant des travaux. Le copropriétaire sera facturé si le syndicat doit intervenir à cet effet.

Le copropriétaire et ses contractants doivent disposer des débris de construction majeurs dans un écocentre de la Ville de Québec. La Ville n'accepte pas les débris

de construction dans la collecte régulière des déchets (conteneurs situés sur la copropriété). Le copropriétaire serait facturé si le syndicat devait intervenir à cet effet.

17.15.4 Factures et contrats des travaux

Le copropriétaire doit fournir une copie des contrats et factures des travaux au syndicat, une fois ceux-ci terminés.

Les demandes de rénovation approuvées et les factures/contrats sont déposées au registre, dans le dossier des unités visées, pour suivre l'évolution de la copropriété et permettre la mise à jour des améliorations apportées à chacune des unités aux fins de l'assurance des copropriétaires.

17.16 Revêtements de sol

Outre les conditions générales des travaux de rénovations définies à l'article 17.15 certaines conditions spécifiques aux revêtements de sol s'appliquent. Dans tous les cas, la pose par des professionnels est requise pour assurer un niveau d'insonorisation adéquat.

17.16.1 Plancher de bois

Le type de plancher de bois (laminé ou d'ingénierie) est à la discrétion du copropriétaire sous certaines conditions. Une épaisseur minimum de 8 mm est exigée. De plus, l'installation d'une membrane acoustique de qualité adaptée au type de bois (laminé ou ingénierie) et de pose (installation flottante ou double encollage) est obligatoire.

Une membrane AcoustiTECH Lead 6 ou un équivalent (AIIIC 54-55) est obligatoire pour une installation en double-encollage de bois d'ingénierie.

Une membrane AcoustiTECH Premium ou un équivalent (AIIIC 54-56) est obligatoire pour une installation flottante tant pour le bois laminé que pour le bois d'ingénierie.

Le copropriétaire doit vérifier auprès du fabricant si le revêtement de sol choisi exige la pose d'un pare-vapeur pour la garantie du plancher. La membrane AcoustiTECH Premium est munie d'un pare-vapeur intégré.

L'installation de bois franc est interdite pour l'ensemble de la copropriété, y compris pour les unités situées au rez-de-chaussée.

17.16.2 Revêtement de vinyle

La pose de vinyle est autorisée sous certaines conditions.

Une épaisseur minimale de 5,5 mm est exigée ainsi que l'installation d'une membrane AcoustiTECH LV ou équivalent (AIIIC 54-57). Le copropriétaire doit vérifier auprès du fabricant si le revêtement de sol choisi est compatible avec la membrane recommandée.

La pose de vinyle n'est autorisée qu'en installation flottante pour maintenir la garantie de la membrane AcoustiTECH LV.

17.16.3 Plancher de céramique

Ce type de revêtement est limité aux cuisines, salles de bains, salles de lavage, pièces de chauffe-eau et vestibules d'entrée. En conséquence, la pose de ce type de revêtement ne peut être considérée pour le salon, la salle à manger, les chambres et le corridor.

La membrane AcoustiTECH Ceramic ou un équivalent (AIIIC 45-50) est obligatoire, sous la céramique, pour l'insonorisation.

17.16.4 Chauffage radiant

Aucun chauffage radiant ne peut être installé avec un revêtement de sol en installation flottante. Il est cependant autorisé pour les installations en double-encollage en respectant les conditions spécifiées dans le tableau ci-après.

<u>Revêtement de bois d'ingénierie collé</u>	Adhésif AD-844 MS ou AD-532 + Autonivellant MAPEI d'une épaisseur de 1/4" à 1/2" au-dessus des piliers de la membrane Mapeheat. Système de plancher chauffant Mapeheat Membrane Mapeheat collée à la membrane AcoustiTECH LEAD avec adhésif AD-844MS ou AD-532+ Membrane AcoustiTECH LEAD (AICC 54-55) Adhésif AD-844 MS ou AD-532 +
Installation garantie par MAPEI ET AcoustiTECH	
<u>Céramique</u>	Ciment-colle modifié aux polymères Système de plancher chauffant installé dans une membrane MapeHeat de MAPEI. Ciment-colle modifié aux polymères Membrane AcoustiTECH Ceramic (AICC 45-50) Adhésif AD-280
Installation garantie par MAPEI ET AcoustiTECH	

17.16.5 Conformité aux normes

Une pose professionnelle est requise pour assurer la conformité aux normes d'insonorisation.

Le copropriétaire qui désire utiliser une autre membrane que les membranes indiquées au présent article ou la compagnie d'assurance qui procéderait à un remplacement d'un revêtement de sol avec une membrane différente de celles indiquées au présent article, doivent faire la démonstration au conseil, avant l'installation, de la performance acoustique de celle-ci. Les services d'un acousticien choisi par le syndicat pourront être exigés par le conseil et les frais seront assumés par le copropriétaire.

Une fois le projet approuvé par le conseil, le copropriétaire doit prévenir celui-ci au moins un mois à l'avance de la date de l'installation prévue. Le conseil vérifiera la conformité des matériaux selon les normes. Il vérifiera également que les travaux sont effectués dans les règles de l'art à chacune des étapes de l'installation, notamment la préparation de la surface à couvrir et la réparation de fissures au besoin, la présence de joints d'expansion, la pose de scellant acoustique, ainsi que la pose des moulures et quarts de rond, pour éviter d'éventuels transferts de bruit par vibration.

17.16.6 Précautions après installation

Afin de minimiser la transmission des bruits d'impact produits dans les unités recouvertes de planchers à surfaces dures, les résidents doivent : éviter de marcher avec des souliers à talons durs; installer un tapis dans les aires de circulation plus fréquentées; installer des feutres de protection sous le mobilier ; placer les enceintes acoustiques des chaînes stéréo sur des coussins de feutre ou de caoutchouc.

17.17 Électricité plomberie : installations électriques et de plomberie

Les copropriétaires doivent s'assurer d'utiliser convenablement les installations électriques et de plomberie sans les endommager ou les surcharger ; les copropriétaires doivent signaler au syndicat, dès qu'ils le constatent, les défauts de fonctionnement des installations électriques ou de plomberie qui sont communes, qu'ils constatent dans leur partie privative, pour requérir l'intervention du syndicat pour les réparer ; les copropriétaires doivent faire réparer par des professionnels autorisés, les installations privatives sous leur responsabilité et rapporter au syndicat tout mauvais fonctionnement des systèmes sous la responsabilité du syndicat.

17.18 Locations - règles

La location d'un appartement sera possible seulement aux conditions suivantes :

17.18.1 Durée

Tout bail de location devra être d'une durée d'au moins douze (12) mois ; le syndicat peut exiger de vérifier si la durée d'un bail remis par un copropriétaire en est bien la durée réelle, lorsque les administrateurs ont des raisons de croire que ledit bail n'est pas conforme à l'occupation faite par les locataires en cours ou successifs.

17.18.2 Autre que bail de douze mois et plus interdit

De plus, et afin d'être clair, aucun copropriétaire ou locataire ou occupant d'une unité n'a le droit d'héberger à la journée ou à la semaine, ou au mois, dans son unité, moyennant rémunération, des personnes inconnues de lui, avec qui il aurait été mis en contact par un site internet d'hébergement/location/partage/prêt/échange d'espaces résidentiels, tels airbnb ou autres, et ce même si le propriétaire, le locataire ou l'occupant de l'unité demeure lui-même présent dans son unité pendant la présence de ces hébergés temporaires. Les administrateurs pourront intervenir pour interdire eux-mêmes l'accès à l'immeuble à des personnes hébergées dans un tel cadre.

17.18.3 Copie du bail à remettre

Le copropriétaire doit remettre aux administrateurs du syndicat une copie du bail signé, identifiant le locataire avec son numéro de téléphone, son adresse de courriel, et les autres occupants de l'unité, dans les 10 jours de l'emménagement du locataire dans son unité. Un suivi doit être fait de la modification de ces renseignements au syndicat. Les véhicules utilisés par les résidents doivent aussi être identifiés au conseil (marque, couleur et immatriculation).

17.18.4 Engagement du locataire / Assurance du locataire

Le copropriétaire doit faire signer par son locataire et les occupants du logement, une déclaration confirmant que ceux-ci se sont vu remettre la déclaration de copropriété et qu'ils s'engagent à la respecter intégralement et remettre cette déclaration aux administrateurs du syndicat dans les dix jours de l'emménagement du locataire.

Le bail doit prévoir que le locataire doit souscrire une assurance pour ses biens et sa responsabilité et une copie de la face de cette police doit être remise au conseil par le copropriétaire-bailleur, la première année avec la copie du bail et par la suite, au renouvellement annuel de la police.

17.18.5 Entrée dans l'unité louée

Le locataire doit être avisé que le syndicat a les clés de l'unité, et que les administrateurs peuvent accéder à l'unité en cas d'urgence tel quel prévu à la déclaration de copropriété et que le locataire ne peut pas changer les serrures ou mettre d'autres restrictions à l'accès.

17.18.6 Pas de location de chambres

La location de chambres ou le partage à plusieurs des unités privatives est interdit. Toutefois, les locataires/occupants des unités peuvent être des colocataires (qui doivent être signataires au bail) ne formant pas une unité familiale (maximum trois par unité) ou des unités familiales de conjoints ou parents au premier degré, sans restriction de nombre dans ce cas (parent/grand-parent/enfant/frère-sœur).

17.18.7 Responsabilité pour les locataires

Le copropriétaire-locateur demeure responsable de façon solidaire du fait ou de la faute ou négligence du locataire ou des occupants de son unité pouvant entraîner des dommages (bris, dégâts d'eau, etc.).

17.18.8 Assurances de locateur

Le copropriétaire doit démontrer au syndicat qu'il détient une assurance responsabilité civile relativement à sa responsabilité de locateur, en fournissant aux administrateurs du syndicat, à chaque renouvellement, une copie de la face de cette police, dans les 30 jours de sa réception de l'assureur ou du courtier.

17.18.9 Assimilé à la location

Toute forme de prêt à usage d'une partie privative est régie par les règles ici prévues pour les locations

17.18.10 Animaux interdits

Les locataires et occupants avec eux ne peuvent garder des animaux dans la partie privative qu'ils louent et leur bail doit le prévoir.

Clause grand-père

Toute personne résidant dans une partie privative d'habitation à la date de l'adoption des présents règlements, le 5 septembre 2023, comme locataire ou résidant avec le locataire, et qui possède déjà des oiseaux en cage, des poissons (en aquarium incassable) et des chats (un maximum de deux chats par unité) pourront continuer à les garder. Un registre spécial identifiant les animaux bénéficiant de la présente est tenu par le syndicat; les locataires doivent y inscrire leurs animaux, avec photos, avant le 1er décembre 2023 pour bénéficier de la présente.

17.18.11 Tabac et cannabis interdit

Les locataires ne peuvent pas fumer de produits du tabac ou du cannabis à aucun endroit au syndicat, y compris dans la partie privative qu'ils occupent et sur le balcon de celle-ci. Leur bail doit le prévoir.

17.18.12 Recours du syndicat

Le syndicat peut demander au tribunal administratif du logement de résilier un bail ou mettre fin à l'occupation par prêt à usage d'une partie privative, si les occupants de la partie privative contreviennent de manière préjudiciable au syndicat ou à un copropriétaire à la Loi ou à la déclaration de copropriété.

17.18.13 Armes à feu et munitions

Tout copropriétaire qui possède une arme à feu doit, en tout temps, la ranger à l'intérieur de sa partie privative. Il est strictement défendu de garder des armes à feu dans les parties communes et/ou parties communes à usage restreint.

Le propriétaire d'une arme à feu qu'il range dans sa partie privative à la copropriété doit avoir un permis de possession d'arme valide et prendre les mesures indiquées par la loi et la réglementation applicable pour l'entreposer de manière sécuritaire.

17.19 Température minimale

Les parties privatives doivent être maintenues à une température minimale de quinze degrés Celsius. Les copropriétaires doivent acquitter leur facture du fournisseur d'électricité de manière à éviter une coupure d'alimentation de leur unité.

17.20 Matières dangereuses

Il est interdit d'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) à la copropriété.

17.21 Absence prolongée

Les copropriétaires qui s'absentent de leur unité pour plus de deux semaines consécutives en informent le syndicat, ils doivent fermer leur entrée d'eau et fermer le disjoncteur de leur chauffe-eau ; les copropriétaires doivent éviter de faire fonctionner leurs appareils qui nécessitent une alimentation en eau en leur absence ;

17.22 Prévention des sinistres/ Vérification des installations/ Changement des chauffe-eaux

Les copropriétaires doivent toujours faire installer leurs installations/appareils

alimentés en eau par des plombiers certifiés.

Les chauffe-eaux, les valves (valve du chauffe-eau et entrée d'eau de l'unité), les brise-vides doivent être changés au moins tous les dix ans. Les chauffe-eaux doivent être placés sur un bassin de rétention et connectés au drain central de l'immeuble.

Lors du changement de chauffe-eau, le plombier doit effectuer une vérification de la présence de valves d'arrêt d'eau (cuisine et lavabo de salle de bain) et des risques de sinistre, procéder lui-même au remplacement des éléments à risque, et/ou dresser la liste des réparations recommandées.

Le copropriétaire a l'obligation d'agir avec diligence pour effectuer les correctifs recommandés.

Le syndicat peut exiger lors de l'intervention du plombier, la présence d'un administrateur pour s'assurer du respect des normes de la copropriété et avoir une bonne compréhension des correctifs recommandés en vue de diminuer les risques de sinistre.

Une preuve du changement de chauffe-eau et des autres éléments remplacés doit être transmise au syndicat, qui en conserve un registre.

Le chauffe-eau et l'entrée d'eau de l'unité doivent en tout temps être accessibles. Leur accès ne peut être obstrué ou limité d'aucune façon pour permettre une intervention rapide en cas d'urgence.

Il est par ailleurs interdit de bloquer l'accès à l'arrivée d'eau de la laveuse.

17.23 Cannabis ou tabac fumé Il est interdit de fumer ou de cultiver du cannabis ou un produit du tabac dans les parties privatives. Un copropriétaire qui loue son unité doit indiquer cette restriction dans le bail de son locataire. Toutefois, la clause grand-père suivante s'applique à compter de la présente interdiction **pour la consommation du tabac fumé seulement** :

Clause « grand-père » : Toute personne résidant dans une partie privative d'habitation à la date de l'adoption des présents règlements, le 5 septembre 2023, comme copropriétaire ou résidant avec le copropriétaire ou comme locataire ou résidant avec le locataire, et qui fume déjà des produits du tabac, pourra continuer à fumer des produits du tabac uniquement sur le balcon de la partie privative qu'il occupe et devra respecter la demande d'un voisin qui serait dérangé par la fumée, de se déplacer ou d'éteindre la cigarette qu'il est en train de fumer.

Le présent droit d'exemption, exceptionnellement accordé dans un cadre de clause « grand-père », ne survivra pas à la revente de l'unité par son copropriétaire actuel ou à la fin du bail avec le locataire, en vigueur au moment de l'adoption de ces présents règlements.

CHAPITRE 18 : COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

18.1 Nombre des membres, élection, terme, éligibilité, démission, vacances et déchéance

18.1.1 Nombre

Le conseil d'administration compte huit (8) administrateurs élus chaque année par l'assemblée des copropriétaires, qui participent à la gestion commune des quatre syndicats du Projet RUCHSF des 3200, 3220, 3240 et 3260 rue France-Prime («les quatre syndicats»): le présent syndicat élit d'abord deux (2) administrateurs parmi ses copropriétaires ou en absence de candidats, parmi les copropriétaires des autres syndicats du Projet RUCHSF ; après l'élection de deux (2) administrateurs par chacun des trois autres syndicats, le présent syndicat considère comme également élu au conseil les six autres administrateurs élus par les trois autres syndicats. En vue de cette administration commune des quatre syndicats, les informations devant être partagées par l'un ou l'autre des syndicats à leurs copropriétaires peuvent également être portées à la connaissance de tout copropriétaire de chacun des quatre syndicats. Notamment, les procès-verbaux

individuels de chacun des quatre syndicats (conseils et assemblées générales) pourront contenir des informations concernant chacun d'entre eux, si utile, pratique ou nécessaire (N.B. Les quatre syndicats ont toujours fonctionné en gestion commune depuis leur création et donc cette règle était déjà en place informellement entre les syndicats)

18.1.2 Fin du mandat

Le mandat d'un administrateur se termine soit :

- le jour de sa démission,
- à la date qu'il indique aux autres membres du conseil, en faisant l'annonce de sa démission, mais dans un tel cas, les autres administrateurs peuvent lui demander de quitter immédiatement le conseil ;
- au moment où les autres administrateurs constatent son inhabilité à siéger au conseil parce qu'il a négligé de payer ses charges depuis plus de 90 jours ;
- ou
- au plus tard, à l'assemblée générale annuelle, lors de l'élection des administrateurs pour l'année suivante.

Une reddition de compte des mandats de cet administrateur peut être exigée par le conseil au moment de sa démission.

18.1.3 Éligibilité

Tout copropriétaire du Projet RUCHSF, majeur, apte (non en tutelle ou en curatelle), non failli, non en défaut du paiement de ses charges au moment de son élection/nomination, sans dossier criminel non pardonné 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, qui commet une infraction ou une offense criminelle liée à sa fonction à la copropriété ou à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction, est déchu de celle-ci. Par ailleurs, nul ne peut être élu ou demeurer administrateur, s'il n'y consent expressément. Préférentiellement, les mêmes résidents d'une unité ne devraient pas siéger au même moment au conseil d'administration.

18.1.4 Vacances à combler

Lorsque survient une vacance au sein du conseil d'administration, d'un des deux administrateurs représentant le présent syndicat, l'autre administrateur représentant le présent syndicat peut désigner, pour le terme à se terminer, un autre administrateur représentant le présent syndicat qui est un copropriétaire du présent syndicat. Il agit entre temps comme seul administrateur représentant le présent syndicat au conseil, mais il dispose alors, de deux voix au conseil d'administration.

Lorsque les deux représentants du présent syndicat quittent prématurément le conseil au même moment, le conseil convoque, dans les trente jours de leur départ, une assemblée du présent syndicat pour élire deux nouveaux administrateurs. Si le conseil n'agit pas de la manière ici prévue pour remplacer les deux représentants ex officio du présent syndicat, un copropriétaire du présent syndicat peut lui-même convoquer une assemblée du présent syndicat pour désigner deux administrateurs représentant le syndicat.

18.1.5 Démettre un administrateur

Un administrateur peut être démis de ses fonctions, pour cause, par l'assemblée des copropriétaires, par un vote à majorité simple.

18.1.6 Aucun administrateur en poste

Si, à la suite de l'assemblée générale annuelle, faute de candidats, ou par la suite, pendant l'année, par suite de démissions, aucun des huit postes d'administrateurs

ne parvient à être comblé, un copropriétaire peut convoquer une assemblée générale spéciale des quatre syndicats, aux frais, partagés également, des quatre syndicats, pour tenter d'élire des administrateurs. Au cas où l'assemblée des copropriétaires, après cette convocation, négligerait, omettrait ou refuserait de combler suffisamment de postes vacants pour assurer un quorum au conseil, tout copropriétaire pourra, par requête, s'adresser à un juge de la Cour Supérieure pour que ce dernier nomme un administrateur du syndicat ; cette requête devra alors être signifiée à tous les copropriétaires et tous les frais de celle-ci, y compris les frais juridiques extrajudiciaires, seront considérés comme une dépense commune de la copropriété.

18.2 Fonctionnement du conseil d'administration

18.2.1 Fonctions

Les administrateurs désignent parmi les huit membres du conseil un président, un secrétaire et un trésorier.

18.2.2. Secrétaire

L'administrateur qui en est chargé dresse les procès-verbaux.

18.2.3 Conflit d'intérêts

Lorsqu'un administrateur a un intérêt direct ou indirect dans une décision qui doit être prise par le syndicat, sauf son intérêt à titre de copropriétaire, il devra déclarer son intérêt, se retirer de la réunion et ne pas participer à un vote sur cette décision qui pourrait être prise par les autres administrateurs.

18.2.4 Assemblées

Les administrateurs se réunissent aussi souvent que l'exigent les affaires de la copropriété ; ils peuvent, si tous sont d'accord, participer à une assemblée à l'aide de moyens électroniques permettant à chacun d'eux de communiquer immédiatement avec les autres (téléphone, virtuel, hybride).

18.2.5 Quorum du conseil

Le quorum, aux assemblées du conseil d'administration, est de quatre administrateurs.

18.2.5.1 Exercice des votes au conseil

Exceptionnellement, vu le mode de fonctionnement commun du conseil d'administration pour les quatre syndicats, le présent syndicat dispose, pour ses administrateurs, de deux voix au conseil sur huit voix au total : l'administrateur représentant le présent syndicat, s'il est seul présent à une réunion du conseil, ou seul en poste, notamment afin de convenir d'une résolution unanime, est présumé mandaté et peut exercer le second vote octroyé au syndicat. Un des deux administrateurs représentant le syndicat peut indiquer, par un écrit remis au conseil, qu'il n'autorise pas l'autre administrateur représentant son syndicat à exercer son vote à sa place, malgré son absence au conseil. En cas d'égalité le vote peut être repris, après une discussion et/ou des modifications à la proposition à voter.

18.2.6 Convocation

Les assemblées du conseil d'administration sont convoquées par le président. L'avis de convocation doit être remis au moins 24 heures avant l'heure de la tenue de l'assemblée et il peut être remis, notamment, par courriel.

18.2.7 Résolutions unanimes

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

18.2.8 Indemnisation

Les administrateurs sont tenus indemnes par l'assemblée des copropriétaires et n'encourent aucune responsabilité :

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

18.2.9 Responsabilité

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

18.2.10 Transmission des Procès-verbaux

Les décisions du conseil sont transmises aux copropriétaires (ou publiées sur une plateforme informatique accessible) dans les 30 jours de leur adoption par le conseil (soit par le procès-verbal ou par des extraits de celui-ci).

CHAPITRE 19 : L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

19.1 Fréquence et lieu des assemblées

19.1.1 Une fois l'an

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

19.1.2 Endroit

Les assemblées se tiennent à l'endroit fixé par le conseil d'administration ou, si la convocation est faite à l'initiative de copropriétaires en raison du défaut des administrateurs d'agir, à l'endroit où s'est tenue la dernière assemblée des copropriétaires ou si cet endroit n'est pas disponible, à un endroit se trouvant, dans la mesure du possible, à moins cinq (5) kilomètres de l'immeuble du syndicat. Le conseil peut décider de tenir l'assemblée en mode virtuel ou hybride (en personne et virtuel) dans la mesure où les copropriétaires peuvent avoir accès à une plateforme virtuelle choisie pour la tenue de celle-ci, pour y intervenir et y voter.

19.2 Convocations

19.2.1 Le conseil convoque

Le conseil d'administration ou son président convoque les assemblées générales annuelles des syndicats du 3200, 3220, 3240 et 3260 France-Prime pour une tenue consécutive de ces assemblées, au même endroit et au même moment.

19.2.2 Demande de convocation par des copropriétaires

S'ils représentent dix pour cent (10%) des voix, des copropriétaires du présent syndicat des copropriétaires peuvent requérir des administrateurs la convocation d'une assemblée du présent syndicat individuel seulement, en précisant, dans un avis écrit, les questions qui devront y être traitées. Si des résolutions doivent être votées, ou des modifications sont proposées à la déclaration de copropriété, les textes précis de ces résolutions ou modifications doivent être prévus à la demande. La réquisition doit être transmise à un administrateur en poste, avec preuve de réception.

19.2.3 Réponse à une demande de convocation

Les administrateurs doivent répondre, dans un délai de 21 jours, à cette demande, soit en refusant la demande d'assemblée pour cause d'illégalité, soit en acceptant de la convoquer. En cas de refus, les copropriétaires peuvent reformuler leur

demande. Les administrateurs peuvent, s'ils le jugent opportun, convoquer également une assemblée des autres syndicats du 3200, 3220, 3240 ou 3260 rue France-Prime pour être tenue au même moment et au même endroit. Si les administrateurs acceptent de convoquer, l'assemblée doit être tenue dans les 30 jours de la date de leur réponse aux copropriétaires demandeurs. À défaut pour les administrateurs de répondre à la demande d'assemblée ou de la tenir dans le délai prévu de leur acceptation, tout copropriétaire signataire de la demande peut convoquer l'assemblée de son syndicat seulement, aux frais du syndicat, pour qu'elle soit tenue dans un délai de dix jours de la transmission d'un avis de convocation aux copropriétaires. L'avis de convocation doit être identique à la demande formulée au conseil d'administration et ne peut contenir de sujets nouveaux ou différemment traités.

19.2.4 Frais de convocation

Le syndicat est tenu de rembourser aux copropriétaires les frais utiles qu'ils ont pris en charge pour tenir l'assemblée.

19.2.5 Méthode de convocation

La convocation se fait par avis envoyé au copropriétaire par courrier ordinaire ou courriel, à l'adresse désignée par le copropriétaire aux administrateurs. La seule preuve nécessaire de transmission est la copie de l'enveloppe ou du courriel transmis comportant la bonne adresse du copropriétaire. L'avis de convocation est également affiché dans l'entrée principale (sans ordre du jour) de l'immeuble dès son envoi. Une erreur dans l'adresse de convocation à un copropriétaire n'invalide pas pour autant la validité de l'assemblée convoquée : toutefois un vote, autre que pour l'élection des administrateurs, doit être repris à une nouvelle assemblée, si les administrateurs constatent que le nombre de voix détenues par l'ensemble des copropriétaires pour lequel une erreur a été commise, aurait pu modifier le décompte des voix exprimées en faveur ou contre la décision votée.

19.2.6 Délai pour la tenue

Il doit y avoir un délai d'au moins quinze (15) journées complètes (journées de minuit à 23h59), entre l'envoi de l'avis de convocation d'une assemblée générale et la tenue de cette assemblée (ex. une assemblée tenue le 17 doit être convoquée au plus tard le 1er). Il doit y avoir un délai d'au moins (5) journées complètes entre la convocation d'une assemblée spéciale et la tenue de cette assemblée.

19.2.7 Pour mettre fin à la copropriété

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) journées et ne peut être de plus de quarante-cinq (45) journées complètes.

19.2.8 Contenu de la convocation

L'avis de convocation d'une assemblée indique le lieu, la date et l'heure de l'assemblée et contient son ordre du jour. Pour l'assemblée générale, cet avis doit également être accompagné des états financiers de l'exercice écoulé et du budget de l'exercice en cours. L'ordre du jour doit contenir, ou annexer, le texte précis des résolutions et des modifications à la déclaration de copropriété que doivent voter les copropriétaires. Une formule de procuration est également jointe.

19.2.9 Ordre du jour de l'assemblée générale

En principe, l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle, comporte au moins les sujets suivants : Rapport du conseil d'administration ; Rapport sur les états financiers et questions/interventions des copropriétaires ; Examen du budget et questions/interventions des copropriétaires ; Projet de modifications à la déclaration ; Élection des administrateurs.

19.2.10 Ajout de questions à l'ordre du jour par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites. Le conseil d'administration traite les demandes et met à

l'ordre du jour, au rang qu'il décide, les points à traiter, en indiquant de qui provient la demande d'ajout. Si le conseil le juge approprié, la question peut être mise à l'ordre du jour des assemblées de plusieurs ou de tous les quatre syndicats. Le conseil d'administration peut refuser de mettre des points demandés à l'ordre du jour qui ne respectent pas les règles de la déclaration de copropriété et du Code civil du Québec, notamment par lesquels on voudrait soumettre au vote des copropriétaires une décision qui ne relève pas d'un vote de l'assemblée.

19.3 Procurations

19.3.1 Mandataire

Tout copropriétaire ou autre détenteur de votes peut donner une procuration écrite en faveur d'un mandataire pour agir ou voter pour lui à une assemblée des copropriétaires. La procuration doit être remise à un administrateur avant le début de l'assemblée pour être valide. Une procuration peut également être acceptée par la suite, par le président d'assemblée, jusqu'à la levée de celle-ci.

19.3.2 Si le copropriétaire est une personne morale

La désignation par résolution écrite d'un mandataire est obligatoire lorsque le propriétaire d'une fraction est une personne morale.

19.3.3 Copropriétaires d'une même unité

Les copropriétaires indivis d'une même fraction sont présumés être mandatés les uns par les autres pour l'exercice des droits de vote attachés à cette fraction : de même le syndicat peut valablement adresser tout document de la copropriété à l'un ou l'autre des indivisaires d'une même fraction, sans nécessité d'en transmettre un exemplaire à chacun. S'ils sont plusieurs à être présents à l'assemblée des copropriétaires, ils peuvent s'exprimer individuellement, mais un seul d'entre eux exprime l'ensemble des votes attachés à la fraction dont ils sont propriétaires à moins que l'un d'entre eux ne demande de voter séparément au président de l'assemblée.

19.3.4 Mandataire unique

La désignation d'un mandataire unique doit également avoir lieu si une unité fait l'objet d'usufruit et de nue-propriété, de substitution, d'emphytéose ou d'un autre mode de possession en faveur de plusieurs individus ou corporations et dans les cas de tutelle et curatelle et le document qui en fait état doit être remis au conseil d'administration avant l'assemblée.

19.4 Avis pour les unités en processus de revente

19.4.1 Responsabilité des vendeurs

Les copropriétaires en processus de revente de leurs unités sont seuls responsables d'informer leurs acheteurs de la tenue d'assemblées des copropriétaires convoquées alors qu'ils sont encore propriétaires de leur unité, mais tenues après la signature de leur contrat de vente. Les acheteurs d'unités privatives au syndicat sont seuls responsables d'informer les administrateurs de leur nouveau titre.

19.5 Quorum

19.5.1 Nombre de voix

Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs mandataires du présent syndicat détenant la majorité des voix et ce quorum doit être maintenu pour le présent syndicat jusqu'à la levée de l'assemblée.

19.5.2 Ajournement faute de quorum

Si le quorum du présent syndicat n'est pas atteint dans les quinze minutes de l'heure fixée pour le début de l'assemblée, ou est perdu en cours d'assemblée, l'assemblée est ajournée à une nouvelle date établie par le conseil d'administration, pas plus de dix journées complètes, de minuit à 23h59, plus tard. Le conseil transmet un avis de la nouvelle date et heure choisie aux copropriétaires. Les trois

quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés du présent syndicat au début de cette assemblée y constituent le quorum (c'est-à-dire que le quorum peut être de huit copropriétaires et demeure valide si pas plus de deux copropriétaires quittent pendant l'assemblée). À cette assemblée, les décisions prévues à l'article 1097 du Code civil du Québec ne peuvent être prises que si le quorum atteint est d'au moins 50% des voix de tous les copropriétaires. Les assemblées ajournées peuvent être tenues à des dates distinctes pour chacun des quatre syndicats qui doivent les tenir faute de quorum lors des assemblées initiales.

19.6 Président et secrétaire d'assemblée

19.6.1 Élection du président et du secrétaire

À chacune de leurs assemblées, les copropriétaires élisent une personne pour présider l'assemblée et un secrétaire de l'assemblée. Il est préférable que le président ne soit pas un copropriétaire ou résident au syndicat. Leurs fonctions se terminent à la levée de l'assemblée. Ils restent toutefois en fonction dans le cas d'un simple ajournement de l'assemblée. Il est préférable que le président et le secrétaire soient les mêmes pour les assemblées consécutives des quatre syndicats.

19.6.2 Fonctions

Le président préside l'assemblée. Le secrétaire enregistre l'assemblée et dresse le procès-verbal des délibérations de l'assemblée et le remet au conseil d'administration dès que possible à la suite de l'assemblée. Le procès-verbal est transmis et mis à la disposition des copropriétaires dans les 30 jours de l'assemblée. Ceux-ci disposent d'un délai de 30 jours de sa réception pour transmettre des demandes de corrections justifiées, aux administrateurs. Ceux-ci peuvent corriger le procès-verbal en conséquence (ils transmettent alors les corrections aux copropriétaires) ou soumettre la demande à l'assemblée générale suivante pour approbation.

19.7 Feuille de présence

19.7.1 Contenu

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 qui y sont rattachées, le nom du propriétaire et, s'il y a lieu, de son mandataire. 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 est annexée au procès-verbal.

19.8 Délibérations

19.8.1 Sujets à l'ordre du jour

L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles figurant à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne peut pas être modifié lors de l'assemblée, sauf quant à l'ordre des points traités, si le président de l'assemblée le décide ou si les copropriétaires y consentent par un vote ordinaire. Les copropriétaires peuvent proposer des modifications mineures aux projets de résolutions ou de modifications de la déclaration annoncées à l'ordre du jour, si le président y consent et l'assemblée vote alors sur la proposition modifiée d'abord et si celle-ci est rejetée, sur la proposition originale. Lors de l'assemblée annuelle, chaque copropriétaire peut soulever toute question d'intérêt pour le syndicat ou les copropriétaires, qui est alors mise au varia ; ces questions ne peuvent faire l'objet d'un vote des copropriétaires.

19.9 Votation

19.9.1 Décisions ordinaires

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".

19.9.2 Vote sur les décisions ordinaires

Les décisions ordinaires sont prises à la majorité absolue des voix des

copropriétaires présents ou représentés du présent syndicat à l'assemblée, c'est-à-dire que le nombre de voix exprimées en faveur doit dépasser le nombre de voix contre et les abstentions. Parmi celles-ci se trouvent les décisions suivantes :

- l'adoption ou le rejet des règlements soumis à l'assemblée des copropriétaires, qui modifient, ajoutent ou retranchent aux règlements existants, contenus à la DEUXIÈME PARTIE du présent acte ;
- la correction d'une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

19.9.2.1 Particularités pour les votes afin de modifier les règlements

Si une modification des règlements est soumise au vote du présent syndicat à la demande d'un copropriétaire, ladite modification devra également être proposée d'abord à un vote consultatif des autres syndicats du projet RUCHSF avant d'être votée par le présent syndicat, permettant aux copropriétaires de juger de l'impact de leur décision sur l'ensemble des syndicats du projet RUCHSF avant de voter. Si un tel règlement est voté, les administrateurs devront également en proposer l'adoption aux autres syndicats du projet RUCHSF.

19.9.3 Décisions extraordinaires

Les décisions extraordinaires doivent être prises par les copropriétaires du présent syndicat à une majorité spéciale. Le Code civil du Québec les énumère aux articles 1097, 1098 et 1108 actuellement en vigueur et y fixe la majorité requise. Lorsqu'un copropriétaire est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour la prise de décisions extraordinaires.

19.9.4 Immuable

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

19.9.5 Droit d'assister

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 mandat ne soit interdit de voter dans le mandat qu'il a donné.

19.9.6 Mode de votation général/vote pour l'élection des administrateurs

Le président de l'assemblée établit le mode de votation des copropriétaires. Il décide de la tenue d'un vote à main levée ou d'un vote par bulletins écrits, à sa discrétion. Si le vote se tient électroniquement, il est par nature « par bulletins écrits », le résultat électronique compilé faisant foi du résultat du vote. Le président doit toutefois tenir un vote par bulletins écrits pour le présent syndicat si un détenteur de vote en fait la proposition et que cette proposition est appuyée par quatre autres détenteurs de vote du syndicat. Le président ou cinq détenteurs de vote peuvent également demander un vote par bulletins écrits, si un vote tenu à main levée laisse subsister un doute sur un résultat clair. Si une demande de vote par bulletins écrits sur un sujet est faite pour un seul syndicat des quatre syndicats du 3200, 3220, 3240 ou 3260 France-Prime, le président d'assemblée peut décréter le vote par bulletins écrits pour les quatre syndicats, s'il l'estime approprié.

Pour l'élection des 2 administrateurs représentant le présent syndicat au conseil, la procédure est la suivante : après les mises en candidature parmi les copropriétaires du syndicat (les administrateurs en poste qui veulent se représenter et les autres candidats éligibles doivent faire l'objet d'une proposition appuyée et accepter d'être soumis au vote) et le mot de présentation des candidats; le président déclare élus tous les candidats éligibles, si seulement un ou deux candidats éligibles se présentent, après avoir vérifié que les copropriétaires représentant la majorité absolue des voix sont d'accord. S'il y a plus de 2 candidats éligibles, le président tient un vote par bulletins écrits et demande aux copropriétaires d'indiquer sur le bulletin de vote un nom de candidat pour chacun des deux postes à combler au conseil. Le président déclare élus les candidats qui recueillent le plus de voix ET au moins la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, selon le nombre de postes à combler. Si le premier tour ne réussit pas à pourvoir

tous les postes, le président dévoile les résultats exacts en nombre de voix du premier tour et demande aux candidats non élus au premier tour s'ils veulent être soumis à un deuxième tour de votation. Si le nombre de candidats restant dépasse le nombre de postes encore à combler, un deuxième tour est tenu et ainsi de suite.

Si aucun candidat du syndicat ne veut se présenter, le président peut demander à tout autre propriétaire du Projet RUCHSF s'il souhaite être élu comme administrateur du présent syndicat et il procède alors à une élection parmi les candidats, selon les règles ici prévues.

19.9.7 Privé de voter / non-paiement des charges

Le copropriétaire qui depuis plus de trois mois n'a pas acquitté ses avis de cotisation de charges est privé de son droit de vote, à moins qu'il ne règle complètement sa dette avant l'ouverture de l'assemblée.

19.10 Divers

19.10.1 Un vote lie tous

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

19.10.2 Renonciation

Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée, par avis au conseil. Ils y renoncent en étant présents à l'assemblée malgré qu'ils affirment ne pas avoir reçu cette convocation.

19.10.3 Résolutions unanimes des copropriétaires

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.

19.10.4 Impasse à l'assemblée

Le Code civil du Québec prévoit que si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

CHAPITRE 20 : PROCÉDURE DE COTISATION ET DE RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES, PÉNALITÉS ET FRAIS DES PROCÉDURES JUDICIAIRES

20.1 Paiement de l'avis de cotisation

Sur réception de l'avis de cotisation prévu aux présentes chaque copropriétaire doit remettre au conseil d'administration les paiements requis, au moyen de versements bancaires préautorisés directement virés de leur compte bancaire à celui du syndicat, pour couvrir les versements de charges communes dues pour l'année financière du syndicat. Les administrateurs déterminent les échéances des paiements de charges et notamment ils peuvent déterminer que certaines cotisations dont le besoin est urgent, doivent être payées par un ou des versements accélérés.

20.2 Avant le nouvel avis de cotisation

Jusqu'à ce qu'il reçoive l'avis de cotisation qui fait suite à l'assemblée générale annuelle, chaque copropriétaire doit continuer à payer, mensuellement, les charges mensuelles qu'il payait au cours de l'exercice précédent.

20.3 Budget révisé en cours d'année/ cotisation spéciale

Si au cours d'un exercice financier le conseil d'administration juge que les prévisions

budgétaires adoptées en début d'année sont insuffisantes, il peut présenter pour consultation, à une assemblée spéciale des copropriétaires convoquée à cette fin, un budget révisé, prévoyant une modification des cotisations mensuelles ou une cotisation spéciale immédiate ou à jour de versements fixes. À la suite de cette assemblée, les copropriétaires reçoivent un avis de cotisation révisée, qu'ils acquittent au syndicat dans le délai indiqué à cet avis.

20.4 Charges indivisibles

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.

20.5 Intérêts sur les charges

Les charges communes impayées au syndicat à l'échéance décrétée sont sujettes à intérêt au taux annuel de 8% à compter de la date où elles sont exigibles.

20.6 Frais pour la perception des charges payables par le copropriétaire

Tous les frais encourus par le syndicat, notamment ceux de son gestionnaire et notamment une compensation de frais de 100 \$ pour le temps consacré par les administrateurs, sont également payables par le copropriétaire en défaut. Si le syndicat y a recours, les honoraires professionnels et les frais de publication d'une hypothèque légale du syndicat pour non-paiement des charges, et pour la radiation de cette hypothèque après paiement, sont également à la charge du copropriétaire en défaut.

20.7 Les charges contestées doivent être payées quand même

Puisque le syndicat doit disposer des charges communes pour le fonctionnement du syndicat, et par justice pour les copropriétaires qui acquittent leurs charges aux échéances décrétées, le copropriétaire qui conteste en justice le paiement de ses charges communes au syndicat, doit tout de même les acquitter pendant l'instance et le syndicat peut s'adresser au tribunal pour obtenir une ordonnance intérimaire à cet effet ; si le tribunal conclut que le syndicat avait tort de réclamer en justice des charges à ce copropriétaire, lesdites charges sont remboursées par le syndicat, avec un intérêt de dix 10% annuellement, à compter de la date du paiement fait par le copropriétaire.

20.8 Paiement en cas de vente

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 nouvel acquéreur d'une fraction, par quelque mode que ce soit, est personnellement tenu aux charges échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de son acquisition, à moins d'avoir exigé du syndicat, avant la vente, un état des charges communes dues relativement à cette fraction et dans un tel cas, l'acquéreur n'est pas tenu au paiement de ces charges communes, si l'état ne lui est pas fourni par le syndicat dans les 15 jours de sa demande.

20.9 Pas de remboursement en cas de vente

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 les différents fonds du syndicat.

20.10 Intérêt pour toute réclamation du syndicat

Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement contre un copropriétaire ou un résident de la copropriété porte intérêt à un taux annuel de 8% à compte de la date où la somme est exigible.

CHAPITRE 21 : DISPOSITIONS DIVERSES

21.1 Vues illégales

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

21.2 Empiètements

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

TROISIÈME PARTIE **ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**

EXEMPLE POUR LE 3220

CHAPITRE 22: DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

22.1 Parties privatives

Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir les lots :

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-vingts-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.

22.2 Parties communes

Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir 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.

CHAPITRE 23: DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

23.1 Droits réels/servitudes

L'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

- servitude de nonaccès 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 682,209;
- 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 1,075,057

DATE

SIGNATURES
