



# Jardins du Golf

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

**DÉCLARATION DE  
COPROPRIÉTÉ**

**10 OCTOBRE 2024**

N/D 111369

ACTE DE MODIFICATION INTÉGRALE D'UNE DÉCLARATION DE  
COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE**  
**LE sept octobre**  
**DEVANT Me MARIE-CLAUDE LEBLANC**  
**NOTAIRE À Montréal**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**

COMPARAIT :

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES JARDINS DU GOLF, PHASE IV**, un syndicat de copropriété constitué par la publication de la déclaration de copropriété reçue par Me Guy Beaulieu, notaire, le 13 décembre 1988, au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, le 14 décembre 1988, sous le numéro 802 371, ayant son siège au 1665 avenue Victoria, Saint-Lambert, Québec, J4R 2T6, ici représenté par Réginald ALLARD, André MIREAULT et Guy BERGERON autorisés aux termes de résolutions de l'assemblée des copropriétaires adoptées le 18 septembre 2024, et de résolutions écrites du conseil d'administration adoptées le 21 mai 2024, une copie conforme du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires et un exemplaire des résolutions écrites du conseil d'administration demeurent annexés à l'original des présentes après avoir été reconnus véritables et signés pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné, lequel déclare que les résolutions sont toujours en vigueur.

Ci-après appelé « **comparant** » ou « **syndicat** ».

**PRÉAMBULE**

**1. DÉCLARATIONS**

Le comparant, pour en venir au présent acte de modification intégrale de la déclaration de copropriété f (telle que ci-après définie à l'article 2.9), déclare ce qui suit :

- 1.1. Le comparant est le syndicat d'une copropriété divisée établie sur l'immeuble désigné ci-dessous à l'État descriptif des fractions par la publication au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, le 14 décembre 1988, sous le numéro 802 371, de la déclaration de copropriété reçue par Me Guy Beaulieu, notaire, le 13 décembre 1988. Elle a été modifiée aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Guy Bergeron, notaire, le 13 octobre 1992 et publié au

bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, le 20 octobre 1992, sous le numéro 921 761.

- 1.2. La copropriété ainsi constituée en est une dite « verticale », composée d'un seul immeuble où s'y trouve 58 parties privatives d'habitation, 64 parties privatives étant des stationnements intérieurs et 20 parties privatives étant des stationnements extérieurs. L'immeuble comporte également des stationnements pour visiteurs, des rangements intérieurs situés au sous-sol de l'immeuble et des rangements extérieurs situés sur les terrasses des 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étages étant des parties communes à usage restreint.
- 1.3. Le syndicat a décidé d'amender la déclaration de copropriété, la modification mentionnée ci-dessus ainsi que les règlements adoptés au fil du temps et de les combiner en un seul acte qui remplace tous ces actes et règlements. Ce document tient compte des changements législatifs et de l'évolution du droit de la copropriété.
- 1.4. Tous les lots mentionnés aux présentes sont du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.
- 1.5. En conséquence, et ces déclarations faites, le syndicat, pour donner effet aux susdites résolutions des copropriétaires, modifie intégralement la déclaration de copropriété d'origine incluant toute modification non publiée au Règlement de l'immeuble, sans affecter toutefois toute servitude ou autre droit réel qui aurait pu y être constitué.

## 2. DÉFINITIONS

Les termes utilisés aux présentes ainsi que leur signification se retrouvent aux articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divisée d'un immeuble. De plus, à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant :

- 2.1. « **Acte constitutif de copropriété** » signifie la Partie I des présentes et ses modifications notariées et publiées conformément à la loi ;
- 2.2. « **Bail** » signifie le bail et la permission d'occuper qui résulte d'un prêt à usage ;
- 2.3. « **C.c.Q.** » signifie le *Code civil du Québec* ;
- 2.4. « **Cannabis** » signifie toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) ainsi que tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.).
- 2.5. « **Charges communes** » signifie les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance, sauf stipulations contraires ;
- 2.6. « **Conseil d'administration** » signifie les membres du conseil d'administration du syndicat désignés par les copropriétaires ;

- 2.7. « **Copropriétaire** », « **chaque copropriétaire** », « **chacun des copropriétaires** » signifie la personne détenant le droit de propriété d'une fraction ou l'ensemble des indivisaires lorsque la fraction est détenue par plusieurs personnes ;
- 2.8. « **Déclaration de copropriété** » signifie le présent acte de modification intégrale de la déclaration de copropriété d'origine ;
- 2.9. « **Déclaration de copropriété d'origine** » signifie la déclaration de copropriété reçue par Me Guy Beaulieu, notaire, le 13 décembre 1988, publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly le 14 décembre 1988, sous le numéro 802 371, laquelle a par la suite fait l'objet d'une modification aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Guy Bergeron, notaire, le 13 octobre 1992 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly, le 20 octobre 1992, sous le numéro 921 761 ;
- 2.10. « **Déménagement** » signifie chaque déménagement et chaque emménagement dans une partie privative visant à transporter un nombre significatif de biens ou de boîtes d'un lieu à un autre ;
- 2.11. « **État descriptif des fractions** » signifie la Partie III du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la loi ;
- 2.12. « **Fumer** » signifie l'utilisation de tout dispositif qu'on porte à la bouche pour inhaler toute substance, contenant ou non de la nicotine ou du cannabis, y compris la cigarette électronique, la pipe ou le bong ;
- 2.13. « **Fonds d'auto assurance** » signifie le fonds dans lequel sont consignées les sommes d'argent destinées au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat et à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir ;
- 2.14. « **Fonds de prévoyance** » signifie le fonds dans lequel sont consignées les sommes d'argent destinées aux paiements des réparations majeures et du remplacement des parties communes ;
- 2.15. « **Fraction** » comprend une partie privative, une quote-part des parties communes comme stipulé ci-dessous et, à titre accessoire, certains droits d'usage exclusif de certaines parties communes à usage restreint lorsque ces droits d'usage exclusif sont inclus dans la fraction par la déclaration de copropriété et non simplement conférés personnellement au copropriétaire ;
- 2.16. « **Gestionnaire** » signifie une personne physique ou morale qui assure la gestion et l'administration des affaires du syndicat de copropriétaires, mais qui ne participe pas, en principe, à la prise de décision ;
- 2.17. « **Immeuble** » signifie l'immeuble désigné ci-après à l'État descriptif des fractions et comprenant le terrain, la construction et les aménagements ;
- 2.18. « **Locataire** » signifie le locataire d'une partie privative ainsi que l'occupant en vertu d'un prêt à usage ;

- 2.19. « **Louer une partie privative, une fraction ou une partie commune à usage restreint** » signifie aussi consentir un prêt à usage ;
- 2.20. « **Parties communes** » signifie les parties de l'immeuble qui sont la propriété de tous les copropriétaires, qui servent à leur usage ou à l'usage de certains d'entre eux et qui entrent dans la composition du ou des lots identifiés comme parties communes à l'État descriptif des fractions ;
- 2.21. « **Parties privatives** » signifie les parties de l'immeuble qui sont la propriété d'un copropriétaire et qui entrent dans la composition du ou des lots identifiés comme parties privatives à l'État descriptif des fractions ;
- 2.22. « **Prêt à usage** » signifie le contrat à titre gratuit (ou l'entente) par lequel un copropriétaire, le prêteur, autorise une autre personne, l'emprunteur, à occuper sa fraction pour que l'emprunteur en use, à la charge de la lui rendre après un certain temps ;
- 2.23. « **Registres de la copropriété** » signifie, à moins d'une précision à l'effet contraire, le registre imposé par l'article 1070 du *Code civil du Québec* et tous les autres registres tenus par le syndicat en application des présentes ;
- 2.24. « **Règlement de l'immeuble** » signifie la Partie II du présent acte et tous les règlements adoptés, conformément à la loi, et consignés aux registres de la copropriété ;
- 2.25. « **Syndicat** » signifie la personne morale constituée par la publication de la déclaration de copropriété d'origine et composée de la collectivité des copropriétaires ;
- 2.26. « **Système de détection des fuites d'eau** » signifie les équipements visant à détecter les fuites d'eau et à interrompre l'alimentation en eau afin de prévenir ou limiter les dégâts d'eau. Cela comprend tout accessoire utile à son bon fonctionnement, notamment toute valve, sonde et unité de contrôle ;
- 2.27. « **Visiteur** » signifie une personne qui n'est pas un occupant de l'immeuble et qui rend visite à un copropriétaire, un occupant de l'immeuble ou un locataire chez lui.

## **PARTIE I : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ**

- 3. OPPOSABILITÉ DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE SES MODIFICATIONS**
- 3.1. 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 les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription au registre foncier.
- 3.2. Les modifications apportées à l'Acte constitutif et à l'État descriptif des fractions doivent être notariées en minutes, sont signées par le syndicat et sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Ces modifications doivent être apportées exclusivement en français.

- 3.3. Les modifications apportées au Règlement de l'immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées dans le registre de la copropriété. Elles sont présumées être déposées dans ce registre dès que la décision de modifier le Règlement de l'immeuble est consignée de manière expresse dans un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires dûment signé ou dans une de ses résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter. Ces modifications doivent être apportées exclusivement en français.
- 3.4. Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au Règlement de l'immeuble, doit être formellement adoptée par l'assemblée des copropriétaires réunie en assemblée ou par résolution écrite, sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec*. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide.
- 3.5. Le Règlement de l'immeuble et les modifications qui peuvent lui être apportées par la suite, sont opposables aux locataires et aux occupants d'une partie privative dès qu'un exemplaire leur est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat ou par tout intéressé.

#### **4. RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES**

##### 4.1. Généralités

Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'immeuble est composé de 58 parties privatives d'habitation, 64 parties privatives étant des stationnements intérieurs et 20 parties privatives étant des stationnements extérieurs et de 2 lots étant les parties communes de la copropriété.

##### 4.2. Parties privatives

- 4.2.1 Les parties privatives sont celles décrites ci-après à l'État descriptif des fractions, et comprennent leur contenu et leurs accessoires, notamment les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tel que ci-après stipulé.
- 4.2.2 Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.
- 4.2.3 Les bornes des parties privatives sont de façon générale, celles apparaissant aux plans de cadastre. Elles ont généralement été décrites à la déclaration de copropriété d'origine comme suit :

###### 4.2.3.1. Parties privatives d'habitation

###### Horizontalement

- Pour chacune de leurs surfaces inférieures, par la face du haut du plancher de béton ou ciment (étant entendu que le recouvrement en bois, les carrelages, les dalles et tout autre revêtement font partie des parties privatives quelle que soit la façon dont ils sont fixés au

plancher de béton ou ciment en question).

- Pour chacune de leurs surfaces supérieures, par la limite inférieure du placoplâtre du plafond suspendu, le revêtement de tel plafond suspendu étant alors partie exclusive.
- La totalité des planchers et plafonds de béton ou ciment sont des parties communes, de même que tout l'espace compris entre ledit plafond de béton ou de ciment et le plafond suspendu.

Verticalement :

- Pour ce qui est des surfaces verticales, la borne est constituée par la surface cachée du revêtement des murs en placoplâtre, gypse ou autre revêtement, c'est-à-dire que le placoplâtre ou autre revêtement des murs de chaque unité d'habitation est partie privative.
- Pour ce qui est des portes et fenêtres situées sur le périmètre de l'unité d'habitation, la borne est constituée de la surface brute intérieure de ces portes ou de ces fenêtres, y inclus la face intérieure des encadrements de ces portes ou fenêtres.

4.2.3.2. Parties privatives de stationnement intérieur

Horizontalement : Par la surface supérieure du plancher de béton pour sa surface inférieure jusqu'à une hauteur de deux mètres et vingt centièmes (2,20 m) à partir de la surface supérieure dudit plancher.

Verticalement : Selon le cas, par les murs, blocs et colonnes de béton, les unités de stationnement intérieur contiguës et les parties communes de la copropriété.

4.2.3.3. Parties privatives de stationnement extérieur

Horizontalement : Par la surface supérieure de la couche d'asphalte jusqu'à une hauteur de deux mètres (2 m) calculée à partir de ladite couche d'asphalte.

Verticalement : Selon le cas, par les unités de stationnements extérieur contiguës et les parties communes de la copropriété.

4.2.4 Conformément à la déclaration de copropriété d'origine, les copropriétaires, locataires et occupants de l'immeuble ont un droit de passage, à pied, à travers toute partie privative de stationnement pour se rendre aux parties communes auxquelles ils ont accès. Ce droit de passage ne doit pas nuire au stationnement des véhicules.

4.2.5 Les membres du conseil d'administration, le gestionnaire, les employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives de stationnement pour les fins permises par la déclaration de copropriété et généralement pour toutes fins nécessaires à l'exercice de leur fonction.

#### 4.3. Parties communes

4.3.1 Toutes les parties qui ne sont pas parties privatives sont des parties communes et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :

4.3.1.1. le sol, en surface et en profondeur, les fondations, les murs extérieurs, le gros œuvre, la toiture;

4.3.1.2. les rangements intérieurs et extérieurs, les fenêtres, les escaliers, les corridors, les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative, l'ascenseur ;

4.3.1.3. les salles communes, le hall d'entrée, les saunas, la piscine, la salle d'exercice, la terrasse commune sur le toit ;

4.3.1.4. les systèmes de chauffage, de climatisation, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives ; tous les effets mobiliers servant à l'usage commun, etc.

4.3.2 La jouissance exclusive de certaines de ces parties communes peut être attribuée à un ou plusieurs copropriétaires en particulier.

4.3.3 Sont notamment accessoires aux parties communes :

4.3.3.1. le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;

4.3.3.2. le droit de construire et d'aménager des équipements ou des bâtiments nouveaux sur toute partie commune;

4.3.3.3. le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;

4.3.3.4. le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;

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

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

#### 4.4. Parties communes à usage restreint

4.4.1 Définitions et composition



Les parties communes à usage restreint sont des parties communes qui, soit par leur nature, soit par leur situation, sont destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement ou à un groupe de copropriétaires et comprennent ce qui suit :

- 4.4.1.1. les fenêtres et portes situées dans les murs qui constituent le périmètre de chacune des parties privatives d'habitation, y compris la surface intérieure des dites fenêtres et portes ;
- 4.4.1.2. les balcons et les terrasses attenants à chacune des parties privatives d'habitation ;
- 4.4.1.3. les rangements intérieurs et extérieurs;
- 4.4.1.4. les cheminées, les tuyaux, les canalisations et autres éléments accessoires aux foyers qui sont situés à l'extérieur des bornes des parties privatives d'habitation à la condition de desservir un seul foyer ;
- 4.4.1.5. le système électrique qui dessert exclusivement une partie privative de stationnement intérieur et qui est nécessaire à la présence d'une borne de recharge d'un véhicule électrique dans ce stationnement;
- 4.4.1.6. tout conduit et toute canalisation ainsi que tous les éléments mécaniques, de chauffage et de climatisation et de services aux parties privatives, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et assurant le service exclusif d'une partie privative sans servir à l'usage de l'ensemble des parties privatives, notamment le filage électrique et toute composante du système électrique d'une partie privative situés à l'extérieur des bornes de celle-ci et assurant uniquement le service de cette partie privative, de même que tous conduits, tuyaux et canalisation de plomberie et de ventilation d'une partie privative situés à l'extérieur des bornes de celle-ci et assurant uniquement le service de cette partie privative.

#### 4.4.2 Attributions

Les parties communes à usage restreint sont attribuées à chaque copropriétaire pour entrer dans la composition de sa fraction, selon l'usage qu'il en retire, conformément à la situation des lieux et conformément à la déclaration de copropriété d'origine et aux attributions auxquelles le déclarant de la déclaration de copropriété d'origine a pu procéder lors de la première mutation des fractions.

##### 4.4.2.1 Fenêtres et portes

Les copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive des fenêtres et portes situées dans les murs qui constituent le

périmètre de leur partie privative d'habitation.

4.4.2.2. Balcons et terrasses

Les copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive du balcon ou de la terrasse attenant à leur partie privative d'habitation.

4.4.2.3. Rangements intérieurs et extérieurs

Chaque copropriétaire a droit à la jouissance exclusive d'au moins un (1) rangement intérieur. Certains copropriétaires du 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étage ont également droit à la jouissance exclusive d'un rangement extérieur situé sur la terrasse adjacente à leur partie privative. Une liste des attributions des rangements intérieurs en date des présentes demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

4.4.2.4. Cheminées, tuyaux, canalisations et autres éléments accessoires aux foyers

Les copropriétaires dont la partie privative d'habitation est desservie par un foyer ont la jouissance exclusive des cheminées, tuyaux, canalisations et autres éléments accessoires au foyer qui sont situés à l'extérieur des bornes de leur partie privative d'habitation et qui desservent uniquement leur foyer.

4.4.2.5. Système électrique nécessaire à la présence d'une borne de recharge d'un véhicule électrique

Les copropriétaires dont la partie privative de stationnement intérieur est desservie par une borne de recharge ont la jouissance exclusive de tout le système électrique requis à la présence de la borne de recharge et qui dessert exclusivement cette borne de recharge.

4.4.2.6. Conduits et canalisations, éléments mécaniques et de service

Les copropriétaires ont individuellement droit à la jouissance exclusive de tout conduit et de toute canalisation, ainsi que de tout élément mécanique de chauffage et de climatisation et de service à l'immeuble, qui assure le service de leur partie privative respective sans assurer le service de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble. Sont notamment inclus dans ce qui précède le filage électrique et toute composante du système électrique d'une partie privative située à l'extérieur des bornes de celle-ci et assurant uniquement le service de cette partie

privative, de même que tous conduits, tuyaux et canalisation de plomberie et de ventilation d'une partie privative situés à l'extérieur des bornes de celle-ci et assurant uniquement le service de cette partie privative.

#### 4.4.3 Caractères et modalités d'exercice des droits conférés

- 4.4.3.1. Le droit de jouissance exclusive dans une partie commune à usage restreint est réel et perpétuel, cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires de la fraction à laquelle il est rattaché seulement, sauf stipulations contraires.
- 4.4.3.2. Tout échange entre copropriétaires du droit de jouissance exclusive dans un rangement intérieur est interdit.
- 4.4.3.3. Les attributions de droit de jouissance exclusive dans une partie commune à usage restreint sont faites en raison de l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et communes.
- 4.4.3.4. Aucun droit d'usage exclusif d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ou à sa partie privative ne peut lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par la déclaration d'origine ou par tout acte d'attribution à ce copropriétaire fait en application de la déclaration de copropriété.
- 4.4.3.5. Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage restreint déterminées ci-après dans le Règlement de l'immeuble.
- 4.4.3.6. Ces attributions de parties communes à usage restreint n'empêchent pas les membres du conseil d'administration, le gestionnaire, les employés et contractants du syndicat d'avoir libre accès à ces parties communes à usage restreint pour les fins permises par la déclaration de copropriété et généralement pour toutes fins nécessaires à l'exercice de leur fonction. Toutefois, si tel accès doit se faire en passant par une partie privative d'habitation, il doit être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures, sauf en cas d'urgence.

## 5. PATRIMOINE DU SYNDICAT

### 5.1. Composition

Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

- 5.1.1 tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés pour décorer ou exploiter l'immeuble ainsi que les biens meubles et accessoires acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété;
- 5.1.2 toute somme d'argent perçue par le syndicat et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges communes;
- 5.1.3 le fonds de prévoyance, le fonds d'auto assurance ainsi que tout autre fonds du syndicat, tel que le fonds d'imprévus, le cas échéant;
- 5.1.4 tous les livres, les registres, les rapports, les déclarations, les certificats, les contrats et les documents dont la loi et la déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;
- 5.1.5 le système de détection des fuites d'eau, y compris les parties de ce système situé dans les parties privatives d'habitation.

5.2. Particularité : immeubles

Le patrimoine du syndicat comprend en outre tout immeuble acquis par le syndicat avec mention expresse dans le titre d'acquisition qu'il acquiert cet immeuble pour son patrimoine propre ; dans le cas contraire, le syndicat est présumé agir pour la collectivité des copropriétaires et doit modifier l'État descriptif des fractions en conséquence du titre d'acquisition.

**6. DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

6.1. Destination de l'immeuble

- 6.1.1 Conformément à la déclaration de copropriété d'origine, l'immeuble est destiné à des fins d'habitation résidentielle.

6.2. Destination des parties privatives

Chaque copropriétaire, locataire et occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après stipulées au Règlement de l'immeuble.

6.2.1 Destination des parties privatives d'habitation

- 6.2.1.1. Les parties privatives sont destinées à l'habitation résidentielle.

6.2.2 Destination des parties privatives de stationnement intérieur et des parties privatives stationnement extérieur

- 6.2.2.1. Les parties privatives de stationnement intérieur et les parties privatives de stationnement extérieur sont destinées au stationnement de véhicules moteurs.

6.2.2.2. Les parties privatives de stationnement sont des accessoires aux parties privatives d'habitation de sorte qu'il est contraire à leur destination et à la destination de l'immeuble de vendre, céder, donner ou autrement aliéner ces parties privatives séparément de la partie privative d'habitation, sous réserve des dispositions stipulées à l'article 11.1.6.

### 6.3. Destination des parties communes

6.3.1 Les parties communes qui ne sont pas réservées à l'usage restreint d'un copropriétaire sont destinées à l'usage commun dans le cadre d'une utilisation résidentielle. Chacune des parties communes doit être utilisée selon sa vocation par les copropriétaires, les locataires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires.

6.3.2 Chaque copropriétaire, locataire et occupant doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après édictées au Règlement de l'immeuble. Les servitudes grevant ou bénéficiant aux parties communes doivent également être respectées.

### 6.4. Destination des parties communes à usage restreint

6.4.1 Les parties communes à usage restreint sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire, de sa famille et des occupants de sa fraction dans le cadre d'une utilisation résidentielle.

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

## 7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE, DE LA QUOTE-PART DES CHARGES, DU NOMBRE DE VOIX ET DE LA QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES A CHAQUE FRACTION

### 7.1. Valeur relative de chaque fraction

7.1.1 La valeur relative de chaque fraction est déterminée au tableau reproduit à l'article 7.5.

7.1.2 Les valeurs relatives reproduites aux présentes sont celles établies par la déclaration de copropriété d'origine.

### 7.2. Quote-part des charges communes afférente à chaque fraction et responsabilité de l'exécution des travaux

#### 7.2.1 Contribution aux charges communes

7.2.1.1. La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la

fraction, telle qu'indiquée au tableau reproduit à l'article 7.5, sous réserve de ce qui est établi ci-après quant aux charges d'entretien et de réparations courantes (ou mineures) résultant des parties communes à usage restreint et quant à la contribution au fonds de prévoyance pour certaines autres parties communes à usage restreint.

7.2.1.2. En cas d'insuffisance de fonds, ou sur décision du conseil d'administration, selon les modalités stipulées aux présentes, le syndicat peut exiger des copropriétaires qu'ils acquittent une cotisation spéciale.

7.2.2 Contribution aux charges communes pour l'usage des parties communes à usage restreint

7.2.2.1. Conformément à l'article 1064 du C.c.Q., lorsque le calcul est possible et significativement utile, les charges résultant de l'usage des parties communes à usage restreint, soit les charges d'entretien et de réparations courantes (ou mineures) sont assumées par les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint. Les copropriétaires qui partagent l'usage exclusif de parties communes à usage restreint, à l'exclusion de certains autres copropriétaires, assument ces charges en proportion entre eux de la valeur relative de leur fraction.

7.2.3 Contribution au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement des parties communes à usage restreint

7.2.3.1. De manière générale, le coût de réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage restreint est acquitté à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 C.c.Q. Les contributions aux fonds de prévoyance visant à payer ces coûts sont réparties en proportion des valeurs relatives des fractions.

7.2.3.2. Malgré ce qui précède, toutes les charges communes résultant des réparations majeures et du remplacement des parties communes à usage restreint ci-après énumérées seront assumées par les copropriétaires en ayant la jouissance :

7.2.3.2.1. les balcons, mais uniquement en ce qui a trait au matériel de recouvrement dudit balcon ;

7.2.3.2.2. le système électrique qui dessert exclusivement une partie privative de stationnement intérieur et qui est nécessaire à la présence d'une borne de recharge d'un véhicule électrique dans ce

stationnement.

#### 7.2.4 Autres charges

7.2.4.1. Le syndicat peut fournir des services aux parties privatives comme, par exemple, et de façon non limitative, la câblodistribution, les services téléphoniques, etc. Ces charges ne sont pas considérées comme des charges communes. Elles sont donc attribuées aux copropriétaires en fonction du coût réel du service fourni à la partie privative, sans égard à la valeur relative de la fraction.

#### 7.2.5 Responsabilité de l'exécution des travaux concernant les parties communes et les parties communes à usage restreint

7.2.5.1. Les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement effectués aux parties communes, y compris les parties communes à usage restreint, sont exécutés sous la supervision exclusive du conseil d'administration, par ses employés et contractants, sous réserve d'une décision du conseil d'administration à l'effet contraire, pour certains travaux déterminés.

7.2.5.2. Nonobstant l'article 7.2.5.1 et à titre de précision, l'entretien ordinaire et journalier et les réparations courantes (réparations mineures) des parties communes à usage restreint sont la responsabilité du copropriétaire ayant le droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint.

#### 7.3. Nombre de voix attachées à chaque fraction

À l'assemblée des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction établie au tableau reproduit à l'article 7.5. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du Règlement de l'immeuble.

#### 7.4. Quote-part dans les parties communes afférente à chaque fraction

La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, telle qu'établie au tableau reproduit à l'article 7.5.

#### 7.5. Tableau

Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes (sauf stipulations contraires), le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes.

Ancien lot	Nouveau lot Cadastré du Québec	Valeur relative, quote- part dans les parties communes et quote- part de charges communes	Nombre de voix
<b>Stationnement intérieur</b>			
740-A01	2 610 817	0,110	11
740-A02	2 610 831	0,110	11
740-A03	2 610 805	0,110	11
740-A04	2 610 779	0,110	11
740-A05	2 610 769	0,110	11
740-A06	2 610 804	0,110	11
740-A07	2 610 799	0,110	11
740-A08	2 610 841	0,110	11
740-A09	2 610 812	0,110	11
740-A10	2 610 794	0,110	11
740-A11	2 610 785	0,110	11
740-A12	2 610 819	0,110	11
740-A13	2 610 770	0,110	11
740-A14	2 610 803	0,110	11
740-A15	2 610 813	0,110	11
740-A16	2 610 776	0,110	11
740-A17	2 610 768	0,110	11
740-A18	2 610 811	0,110	11
740-A19	2 610 815	0,110	11
740-A20	2 610 784	0,110	11
740-A21	2 610 832	0,110	11
740-A22	2 610 835	0,110	11
740-A23	2 610 826	0,110	11
740-A24	2 610 796	0,110	11
740-A25	2 610 822	0,110	11



740-A26	2 610 823	0,110	11
740-A27	2 610 790	0,110	11
740-A28	2 610 839	0,110	11
740-A29	2 610 847	0,110	11
740-A30	2 610 855	0,110	11
740-A31	2 610 856	0,110	11
740-A32	2 610 848	0,110	11
740-A33	2 610 782	0,110	11
740-A34	2 610 778	0,110	11
740-A35	2 610 820	0,110	11
740-A36	2 610 846	0,110	11
740-A37	2 610 836	0,110	11
740-A38	2 610 808	0,110	11
740-A39	2 610 849	0,110	11
740-A40	2 610 802	0,110	11
740-A41	2 610 825	0,110	11
740-A42	2 610 777	0,110	11
740-A43	2 610 837	0,110	11
740-A44	2 610 801	0,110	11
740-A45	2 610 824	0,110	11
740-A46	2 610 771	0,110	11
740-A47	2 610 773	0,110	11
740-A48	2 610 798	0,110	11
740-A49	2 610 842	0,110	11
740-A50	2 610 853	0,110	11
740-A51	2 610 854	0,110	11
740-A52	2 610 851	0,110	11
740-A53	2 610 852	0,110	11
740-A54	2 610 834	0,110	11
740-A55	2 610 786	0,110	11
740-A56	2 610 858	0,110	11

740-A57	2 610 859	0,110	11
740-A58	2 610 843	0,110	11
740-A59	2 610 844	0,110	11
740-A60	2 610 800	0,110	11
740-A61	2 610 788	0,110	11
740-A62	2 610 828	0,110	11
740-A63	2 610 775	0,110	11
740-A64	2 610 830	0,110	11
<b>Stationnement extérieur</b>			
740-S01	2 610 780	0,049	4,9
740-S02	2 610 816	0,049	4,9
740-S03	2 610 806	0,049	4,9
740-S04	2 610 833	0,049	4,9
740-S05	2 610 772	0,049	4,9
740-S06	2 610 818	0,049	4,9
740-S07	2 610 857	0,049	4,9
740-S08	2 610 814	0,049	4,9
740-S09	2 610 850	0,049	4,9
740-S10	2 610 787	0,049	4,9
740-S11	2 610 829	0,049	4,9
740-S12	2 610 838	0,049	4,9
740-S13	2 610 793	0,049	4,9
740-S14	2 610 774	0,049	4,9
740-S15	2 610 795	0,049	4,9
740-S16	2 610 840	0,049	4,9
740-S17	2 610 809	0,049	4,9
740-S18	2 610 821	0,049	4,9
740-S19	2 610 783	0,049	4,9
740-S20	2 610 827	0,049	4,9
<b>Habitation</b>			
740-101	2 394 657	1,432	143,2

740-102	2 394 658	1,470	147
740-103	2 394 659	1,629	162,9
740-104	2 394 660	1,750	175
740-105	2 394 661	1,426	142,6
740-106	2 394 662	0,839	83,9
740-107	2 394 663	1,555	155,5
740-108	2 394 664	1,548	154,8
740-201	2 394 665	1,448	144,8
740-202	2 394 666	1,483	148,3
740-203	2 394 667	1,728	172,8
740-204	2 394 668	1,743	174,3
740-205	2 394 669	1,474	147,4
740-206	2 394 670	1,399	139,9
740-207	2 394 671	1,566	156,6
740-208	2 394 672	1,559	155,9
740-301	2 394 673	1,451	145,1
740-302	2 394 674	1,482	148,2
740-303	2 394 675	1,735	173,5
740-304	2 394 676	1,753	175,3
740-305	2 394 677	1,468	146,8
740-306	2 394 678	1,411	141,1
740-307	2 394 679	1,560	156
740-308	2 394 680	1,551	155,1
740-401	2 394 681	1,448	144,8
740-402	2 394 682	1,479	147,9
740-403	2 394 683	1,734	173,4
740-404	2 394 684	1,753	175,3
740-405	2 394 685	1,475	147,5
740-406	2 394 686	1,396	139,6
740-407	2 394 687	1,548	154,8
740-408	2 394 688	1,557	155,7

740-501	2 394 689	1,432	143,2
740-502	2 394 690	1,474	147,4
740-503	2 394 691	1,723	172,3
740-504	2 394 692	1,735	173,5
740-505	2 394 693	1,478	147,8
740-506	2 394 694	1,397	139,7
740-507	2 394 695	1,560	156
740-508	2 394 696	1,552	155,2
740-601	2 394 697	1,436	143,6
740-602	2 394 698	1,471	147,1
740-603	2 394 699	1,717	171,7
740-604	2 394 700	1,731	173,1
740-605	2 394 701	1,476	147,6
740-606	2 394 702	1,395	139,5
740-607	2 394 703	1,558	155,8
740-608	2 394 704	1,541	154,1
740-701	2 394 705	1,434	143,4
740-702	2 394 706	2,126	212,6
740-703	2 394 707	2,124	212,4
740-704	2 394 708	1,403	140,3
740-705	2 394 709	1,556	155,6
740-706	2 394 710	1,541	154,1
740-801	2 394 711	2,273	227,3
740-802	2 394 712	2,240	224
740-803	2 394 713	1,879	187,9
740-804	2 394 714	1,880	188
Total		100,002	10 000,2

Si, malgré l'attention portée à la préparation du tableau ci-dessus, il arrivait qu'une erreur matérielle se soit glissée, le contenu du tableau devra être interprété de façon à lui donner un sens en y faisant les adaptations nécessaires, et ce, malgré cette erreur matérielle.

## **8. LE SYNDICAT**

### **8.1. Constitution du syndicat**

- 8.1.1 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. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. Cette personne morale s'appelle « syndicat ».
- 8.1.2 Le syndicat porte le nom de LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES JARDINS DU GOLF, PHASE IV et il a été immatriculé sous ce nom.
- 8.1.3 Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante, à savoir : 1665 avenue Victoria, Saint-Lambert, Québec, J4R 2T6 ou à toute autre adresse déterminée de temps à autre par résolution par le conseil d'administration.
- 8.1.4 Le syndicat comporte deux organes décisionnels à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

### **8.2. Le conseil d'administration**

- 8.2.1 Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie, doivent être signés par la ou les personnes désignées soit par le conseil d'administration, soit par l'assemblée des copropriétaires.
- 8.2.2 L'avis prévu à l'article 2729 du C.c.Q. et la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne que désigne le conseil d'administration.
- 8.2.3 La composition du conseil d'administration, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées au Règlement de l'immeuble.

### **8.3. Obligations et devoirs du conseil d'administration**

- 8.3.1 Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi, la déclaration de copropriété et les règlements. Ils doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat.
- 8.3.2 Dans le cadre d'une réunion du conseil d'administration, les administrateurs ne doivent adopter aucune décision qui soit partielle, ou dans l'intention de nuire aux copropriétaires (ou à l'un d'entre eux) ou au

mépris de leurs droits, le tout sous peine de contestation conformément à ce que prévoit l'article 1086.2 du C.c.Q.

- 8.3.3 Les administrateurs doivent éviter de se placer dans une situation de conflit entre leur intérêt personnel et celui du syndicat. Dans les trente (30) jours qui suivent leur nomination, ils doivent déposer aux registres de la copropriété une déclaration écrite mentionnant l'existence des intérêts pécuniaires ou autres qu'ils ont dans des personnes morales, des sociétés et des entreprises qui sont en rapport avec le syndicat.
- 8.3.4 Un administrateur présent à une réunion du conseil d'administration au moment où doit être prise en considération une question dans laquelle il a directement ou indirectement un intérêt pécuniaire particulier ou autre doit divulguer la nature générale de cet intérêt avant le début des délibérations sur cette question et s'abstenir de participer à celle-ci et de voter ou de tenter d'influencer le vote sur cette question. Il doit aussi quitter la séance après avoir divulgué la nature générale de son intérêt, pendant toute la durée des délibérations et du vote sur la question.
- 8.3.5 Afin d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, chaque administrateur doit notamment refuser tout avantage, de quelque nature qu'il soit, qu'un tiers propose de lui accorder afin d'influencer une décision du conseil d'administration, que cet avantage lui soit versé personnellement ou à quelqu'un d'autre, et quel que soit le moment où cet avantage lui serait versé. Il doit aussi s'abstenir de solliciter de tels avantages.
- 8.3.6 Outre les obligations et les devoirs que la loi et toute disposition des présentes leur imposent, les administrateurs du syndicat doivent :
  - 8.3.6.1. assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la déclaration de copropriété, assurer le respect de toute servitude qui peut ou pourra affecter les parties communes et assurer le respect des décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, locataires, occupants et visiteurs ;
  - 8.3.6.2. administrer l'immeuble; voir à sa conservation et à son entretien ; voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard ;
  - 8.3.6.3. à compter de l'entrée en vigueur de l'article 1070.2 du C.c.Q. et donc du règlement du gouvernement qui établit la forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, faire établir le carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire, le tenir à jour et le faire réviser périodiquement, en conformité avec le règlement susdit, et ce, au plus tard dans les trois ans, plus un jour, à compter de la date

d'entrée en vigueur dudit règlement – avant l'entrée en vigueur dudit règlement et s'ils l'estiment approprié, obtenir un tel carnet dans les meilleurs délais et en suivre les recommandations;

- 8.3.6.4. procéder aux travaux d'entretien que prescrit le carnet d'entretien, et y consigner les travaux d'entretien effectués, et y consigner également les travaux d'entretien que prescrit toute loi applicable à l'immeuble;
- 8.3.6.5. veiller à établir un plan de sécurité d'incendie et des mesures d'urgence, en fonction des particularités de l'immeuble et/ou de la réglementation applicable;
- 8.3.6.6. obtenir, en conformité avec les normes que prescrit le règlement du gouvernement à ce sujet, une étude du fonds de prévoyance établissant, sur une période maximale de 30 années (ou plus si le susdit règlement du gouvernement le permet) à compter de la date d'établissement de l'étude, les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes, et ce, au plus tard dans les trois (3) ans, plus un jour, à compter de la date d'entrée en vigueur dudit règlement – avant l'entrée en vigueur dudit règlement et s'ils l'estiment approprié, obtenir une telle étude dans les meilleurs délais et en suivre les recommandations;
- 8.3.6.7. établir les sommes à verser au fonds de prévoyance sur la base des recommandations que contient l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance;
- 8.3.6.8. une fois la première étude du fonds de prévoyance obtenue en application de l'article 8.3.6.6, faire réviser celle-ci selon la fréquence déterminée par le règlement du gouvernement;
- 8.3.6.9. représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat et conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires ;
- 8.3.6.10. conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble :
  - 8.3.6.10.1. établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux

- charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance;
- 8.3.6.10.2. décider de toute cotisation spéciale aux charges communes et en établir le montant;
- 8.3.6.10.3. soumettre le budget annuel ou la cotisation spéciale aux copropriétaires en assemblée pour consultation;
- 8.3.6.10.4. adopter ensuite le budget annuel ou la cotisation spéciale par résolution du conseil d'administration;
- 8.3.6.10.5. après avoir adopté le budget annuel et toute cotisation spéciale, faire parvenir aux copropriétaires, dans les trente (30) jours de l'assemblée, une copie du budget annuel ou de la cotisation spéciale et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles;
- 8.3.6.10.6. percevoir les contributions des copropriétaires et en suivre le paiement;
- 8.3.6.10.7. si nécessaire, inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;
- 8.3.6.11. établir une comptabilité des recettes et déboursés ou de revenus et dépenses effectués au cours de leur administration ; tenir tous les livres nécessaires à cette fin et respecter les principes généralement reconnus en comptabilité, notamment quant à l'amortissement de certains biens meubles du syndicat ;
- 8.3.6.12. ouvrir et maintenir ouverts, au nom du syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations bancaires de l'administration du syndicat et conserver toutes les pièces justificatives;
- 8.3.6.13. acquitter les comptes et les dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;
- 8.3.6.14. convoquer, chaque année, l'assemblée annuelle des copropriétaires du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;



- 8.3.6.15. rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée annuelle des copropriétaires et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;
- 8.3.6.16. s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les documents dont la loi et la déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation, principalement les registres de la copropriété, et s'assurer que tous ces documents soient à la disposition des copropriétaires si ces derniers peuvent les consulter au sens de la loi;
- 8.3.6.17. conserver dans les registres de la copropriété et tenir à la disposition des copropriétaires une copie authentique de la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que le ou les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles, les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement concernant les parties communes et les parties privatives, le carnet d'entretien, l'étude de fonds de prévoyance, la description d'une partie privative type (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type), les déclarations de revenus du syndicat, et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;
- 8.3.6.18. désigner une personne pour tenir les livres et registres de la copropriété; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire et jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur, à défaut de désignation expresse, le secrétaire du conseil d'administration est désigné de plein droit pour exercer cette fonction ;
- 8.3.6.19. assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et à cet effet, embaucher, maintenir, congédier et payer tout le personnel nécessaire;
- 8.3.6.20. acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et des administrateurs, afin de meubler et d'entretenir les parties communes et afin d'assurer l'administration du syndicat, avec en plus le droit de vendre et d'échanger ces biens;
- 8.3.6.21. retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et du syndicat et pour assurer le respect de la loi et de la déclaration de copropriété et des règlements;

- 8.3.6.22. contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu par la loi et par les présentes, ci-après à l'article 9;
- 8.3.6.23. nommer un fiduciaire d'assurance à la suite d'une perte importante;
- 8.3.6.24. faire évaluer, au minimum à tous les cinq (5) ans, les coûts de reconstruction de l'immeuble et ce, par un évaluateur agréé, le tout afin qu'il soit établi que la valeur assurée de l'immeuble de la copropriété est suffisante pour couvrir les susdits coûts de reconstruction;
- 8.3.6.25. décider pour le syndicat de se prévaloir ou non de la garantie prévue par un contrat d'assurance du syndicat en cas de sinistre et, s'il ne s'en prévaut pas, de voir avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés;
- 8.3.6.26. remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le copropriétaire concerné s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications qui sont apportées au Règlement de l'immeuble;
- 8.3.6.27. voir à l'entretien et aux réparations mineures, ou lorsque la déclaration de copropriété le prévoit, aux réparations majeures ou au remplacement, qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est réputé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède à l'entretien, aux réparations ou au remplacement requis, et le copropriétaire doit rembourser au syndicat le coût de telles dépenses. Ces dépenses peuvent inclure les frais de perception et les honoraires légaux encourus pour le recouvrement des dépenses ainsi entraînées et portent intérêt au profit du syndicat à un taux établi conformément à ce qui est prévu à l'article 15.2.9 – le conseil d'administration peut accepter le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de ce copropriétaire;
- 8.3.6.28. accepter et signer, si besoin est, en outre du mandataire désigné, les modifications cadastrales et signer les actes de modifications à la déclaration de copropriété adoptées par les copropriétaires;

- 8.3.6.29. aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice notifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa notification;
- 8.3.6.30. transmettre, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date où la demande lui en est faite, à tout copropriétaire qui projette de vendre sa fraction, une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement;
- 8.3.6.31. transmettre, avec toute la diligence requise dans les circonstances, à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat, conditionnelle ou non, tout document ou renseignement concernant l'immeuble ou le syndicat qui sont de nature à permettre à cette personne de donner un consentement éclairé à la transaction d'achat projetée – le syndicat a l'obligation de fournir tout tel document ou renseignement sous réserve de ses obligations relatives à la protection de la vie privée, et a également l'obligation de transmettre au copropriétaire-vendeur tous les documents et renseignements qu'il a ainsi communiqués à cette personne;
- 8.3.6.32. répondre, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date où la demande lui en est faite, à toute demande que formule une personne qui se propose d'acquérir une fraction (ou son notaire, ou un autre représentant), concernant l'état des charges communes (incluant les intérêts, le cas échéant) que doit le copropriétaire-vendeur relativement à cette fraction, sous réserve de l'obligation d'en aviser préalablement ce dernier ou ses ayants cause – le syndicat doit remettre à cette personne (ou à son notaire, ou à tout autre représentant) un état des charges communes dues ajusté en fonction du dernier budget annuel de la copropriété ;
- 8.3.6.33. produire, au nom du syndicat, les déclarations de revenus annuelles et les remettre aux autorités fiscales;
- 8.3.6.34. faire les déclarations annuelles et ponctuelles auprès du Registraire des entreprises du Québec et aux autorités gouvernementales qui sont requises par la loi et y inscrire, le cas échéant, le gérant ou le gestionnaire à titre d'administrateur du bien d'autrui ;
- 8.3.6.35. imposer des frais administratifs et/ou des pénalités suivant les modalités prévues à la déclaration de copropriété;
- 8.3.6.36. obtenir au besoin un certificat de localisation de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

8.3.6.37. requérir du nouvel acquéreur à la suite d'une vente d'une fraction, une copie de tout nouveau certificat de localisation qu'il peut avoir en sa possession et représentant sa partie privative, et déposer cette copie aux registres de la copropriété; à cette occasion vérifier, au meilleur de leurs capacités, si des modifications ont été apportées à la partie privative, et si celles-ci ont des répercussions sur les parties communes (empiètements, respect de la réglementation en vigueur, etc.); si nécessaire voir à régulariser la situation en conformité avec la déclaration de copropriété;

#### 8.4. Pouvoirs du conseil d'administration

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

- 8.4.1 en cas d'urgence, ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble, ou de l'une de ses parties privatives ou communes;
- 8.4.2 emprunter auprès d'une institution financière les sommes nécessaires afin d'assurer la conservation de l'immeuble et la réalisation des objets du syndicat et donner toute garantie sur les biens du syndicat, sous réserve des dispositions impératives de la loi et des dispositions ci-après relatives à une hypothèque mobilière ;
- 8.4.3 consentir une hypothèque mobilière sur toute créance spécifique du syndicat résultant des charges communes sous réserve des obligations suivantes :
  - 8.4.3.1. obtenir, pour consentir une telle hypothèque, l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires en fonction de la majorité prévue par la loi, à la date de l'assemblée;
  - 8.4.3.2. si l'hypothèque vise à financer de tels travaux, consulter l'assemblée des copropriétaires à propos des travaux de réparations majeures et de remplacement des parties communes;
  - 8.4.3.3. si l'hypothèque vise à financer de tels travaux, obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires en fonction de la majorité prévue par la loi, à la date de l'assemblée, pour les travaux de transformation, d'améliorations ou d'agrandissement des parties communes;
  - 8.4.3.4. ne pas consentir d'hypothèque sur l'universalité des créances du syndicat, toute hypothèque mobilière consentie par le syndicat devant être limitée à une créance

spécifique ou à une universalité de créances spécifiques;

- 8.4.3.5. si le conseil d'administration l'estime approprié ou s'il est dans la situation où il doit le faire, déléguer le pouvoir du syndicat pour la publication d'un avis d'hypothèque légale, mais seulement au créancier titulaire d'une hypothèque mobilière sur une créance spécifique ou une universalité de créances spécifiques du syndicat résultant de l'application des présentes, la publication de cet avis par un créancier du syndicat ne pouvant concerner que la créance ou l'universalité de créances sur laquelle il est lui-même créancier aux termes des présentes.
- 8.4.4 décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de tout droit réel ou de tout bail sur une partie commune ou une fraction appartenant au syndicat, à la condition d'être dûment autorisé en vertu de la loi et de la déclaration de copropriété;
- 8.4.5 approuver tout contrat relatif à l'entretien, aux réparations et au remplacement des parties communes ou d'une composante de celles-ci, conformément au budget dûment adopté; ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux (2) ans;
- 8.4.6 confier à un gérant ou un gestionnaire, choisi ou non parmi les copropriétaires, contre rémunération ou à des conditions qu'ils peuvent déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges communes ;
- 8.4.7 décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétaires constituée pour la création, l'administration, et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs ;
- 8.4.8 demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires; semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé ;
- 8.4.9 après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble – pour les mêmes motifs, et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une fraction ;

- 8.4.10 tenter 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 ;
  - 8.4.11 consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude qui existe en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'applications de telle servitude dans la mesure où il n'y a pas acquisition ou aliénation immobilière ;
  - 8.4.12 donner aux copropriétaires des directives lorsque cela est prévu par la déclaration de copropriété ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété, le présent pouvoir ne permettant pas au conseil d'administration d'adopter des règlements relatifs aux conditions de jouissance des parties communes et privatives de l'immeuble ;
  - 8.4.13 utiliser les sommes dans le fonds de prévoyance pour l'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes ;
  - 8.4.14 lorsque survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, décider de se prévaloir ou non de cette assurance, et, si le conseil d'administration décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, procéder avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés, en puisant les sommes requises à même le fonds d'auto assurance et, si les sommes accumulées dans celui-ci sont insuffisantes, à même le fonds de prévoyance ;
  - 8.4.15 adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, autres que des règles de jouissance des parties communes et privatives de l'immeuble, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption ;
  - 8.4.16 obtenir aux frais du syndicat, les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur ;
  - 8.4.17 Donner des directives aux copropriétaires quant à l'entretien, la réparation ou le remplacement des systèmes de détection des fuites d'eau. Prendre toutes les mesures nécessaires aux frais de tout copropriétaire concerné, en cas de défaut d'entretien, de réparation et de remplacement du système de détection des fuites d'eau desservant sa partie privative d'habitation.
- 8.5. Responsabilité et immunité du conseil d'administration
- 8.5.1 Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. De même, les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté

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

8.5.2 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.

8.5.3 Les administrateurs sont individuellement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, en ce qui concerne :

8.5.3.1. tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur suite à 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 ;

8.5.3.2. tous autres coûts, dépenses et autres frais occasionnés aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.

## 8.6. L'assemblée des copropriétaires

### 8.6.1 Devoir de l'assemblée des copropriétaires

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

### 8.6.2 Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires

#### 8.6.2.1. Décisions courantes

L'assemblée des copropriétaires, agissant avec la majorité prévue par la loi, soit à ce jour, avec la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée :

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

8.6.2.1.2. se prononce à titre consultatif sur le budget annuel ou la cotisation spéciale que propose le conseil d'administration;

8.6.2.1.3. a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'immeuble;

- 8.6.2.1.4. ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration, le cas échéant;
- 8.6.2.1.5. destitue et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes si celle-ci dure moins de trois (3) mois, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;
- 8.6.2.1.6. corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété ou toute modification à celle-ci;
- 8.6.2.1.7. autorise tout contrat à exécution successive d'une durée qui excède deux (2) ans.

#### 8.6.2.2. Décisions extraordinaires

Les décisions concernant les actes énumérés ci-après doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires suivant les dispositions du *Code civil du Québec* en vigueur à la date de l'assemblée. À titre indicatif, à la date de la publication des présentes, les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* se lisent comme suit.

- 8.6.2.2.1. L'article 1097 du C.c.Q. édicte que sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent : a) les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat; b) les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer; c) la construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions; d) la modification de l'Acte constitutif de copropriété ou de l'État descriptif des fractions; e) la modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070 du C.c.Q.
- 8.6.2.2.2. L'article 1098 du C.c.Q. édicte que sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires, les décisions : a) qui changent la destination de l'immeuble; b) qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est



nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble; c) qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

- 8.6.2.2.3. Nonobstant l'article 1098 du C.c.Q., l'article 53 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil édicte que la stipulation de la déclaration d'une copropriété établie avant le 1er janvier 1994 qui pose la règle de l'unanimité pour les décisions visant à changer la destination de l'immeuble est maintenue, ce qui est le cas de la présente déclaration.
- 8.6.2.2.4. L'article 1101 du C.c.Q. édicte qu'est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue au C.c.Q.
- 8.6.2.2.5. L'article 1102 du C.c.Q. édicte qu'est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative.
- 8.6.2.2.6. Le premier alinéa de l'article 1108 du C.c.Q. édicte qu'il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.
- 8.6.2.2.7. L'article 1099 du C.c.Q. édicte que lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant.

## 8.7. Les copropriétaires

Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la présente modification à la déclaration de copropriété et à toutes les modifications qui pourront lui être apportées. En cas de refus de l'un d'eux de se conformer à la présente modification à la déclaration de copropriété, le syndicat ou un autre copropriétaire peut demander au tribunal de l'enjoindre à s'y conformer, au moyen notamment d'une injonction, sans avoir à prouver un préjudice sérieux et irréparable. Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir et qu'il en résulte, pour

le syndicat ou l'un des copropriétaires, un préjudice sérieux et irréparable, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction de copropriété conformément aux dispositions du *Code de procédure civile* relatives à la vente du bien d'autrui.

## **9. ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ**

### 9.1. Généralités

- 9.1.1 Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.
- 9.1.2 Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat. De même, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.
- 9.1.3 L'assureur ne peut invoquer contre l'assuré la déchéance de l'une ou l'autre police d'assurance prévue aux présentes, s'il n'a pas été informé d'un sinistre, sauf s'il en a subi un préjudice et si une disposition précise de la police le prévoit.
- 9.1.4 Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne.

### 9.2. Responsabilité du syndicat

- 9.2.1 Le conseil d'administration doit, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant les coûts de reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment, et incluant les coûts liés à la mise aux normes si requis, aux frais de déblaiement, aux honoraires professionnels résultant du sinistre et de son règlement, et aux taxes applicables, le tout à l'exclusion des coûts de reconstruction des améliorations qui se trouvent dans une partie privative lorsqu'il est possible d'établir quelles sont ces améliorations eu égard à la description d'une partie privative type étant l'unité de référence. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.
- 9.2.2 Conformément aux dispositions ci-devant, le conseil d'administration doit faire évaluer, au minimum à tous les cinq (5) ans ou lorsque requis, les coûts de reconstruction de l'immeuble tels que ci-devant définis, et ce, par un évaluateur agréé, le tout afin qu'il soit établi que la valeur assurée est suffisante pour couvrir lesdits coûts de reconstruction. Dans tous les cas, le conseil d'administration a le devoir de s'assurer que le montant de la protection est suffisant. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes.

- 9.2.3 Tout contrat d'assurance du syndicat afférent à l'immeuble de la copropriété doit au minimum couvrir de plein droit les risques que la loi prévoit, soit le vol, l'incendie, la foudre, une tempête, la grêle, les explosions, les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment, une grève, une émeute ou un mouvement populaire, un impact d'aéronef ou d'un véhicule, et les actes de vandalisme ou de malveillance, à moins que le contrat ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus.
- 9.2.4 Le conseil d'administration doit également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris des équipements, s'il y a lieu, et pour une limite appropriée, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.
- 9.2.5 Cette assurance de bien doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.
- 9.2.6 Cette assurance de biens doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance, que le conseil d'administration doit désigner sans délai lorsque survient une telle perte. Les critères permettant de qualifier une perte d'importante sont établis par la loi; à défaut, il est établi qu'il se produit une perte importante dans les cas suivants, notamment : a) les coûts de réparation, ou de reconstruction de l'immeuble, tels que résultant du sinistre, équivalent à 10% ou plus de la valeur de reconstruction de l'immeuble telle qu'établie dans la police d'assurance du syndicat; b) un sinistre entraîne la perte partielle de 25% ou plus de parties privatives (unités d'habitation) de l'immeuble.
- 9.2.7 Le conseil d'administration doit contracter et maintenir en vigueur, au nom du syndicat, à titre d'assuré désigné, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.
- 9.2.8 Nonobstant l'article 2474 du C.c.Q., un assureur ne peut être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de ces personnes : a) le syndicat; b) un copropriétaire; c) une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire; d) une personne dont le syndicat doit couvrir la responsabilité au moyen d'un contrat d'assurance. Il est fait exception à ce qui précède lorsqu'est en cause un préjudice corporel ou moral, ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.
- 9.2.9 Dans l'éventualité où survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat et que le conseil d'administration décide de ne pas se prévaloir de cette

assurance, le syndicat doit procéder avec diligence à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

- 9.2.10 Lorsque le conseil d'administration décide de ne pas se prévaloir d'une assurance prévue au contrat d'assurance de biens du syndicat lorsque survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties de ce contrat d'assurance, le syndicat ne peut tenter des procédures judiciaires à l'encontre des personnes suivantes, en vue de récupérer les dommages résultant d'un sinistre et pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé aux termes de son contrat d'assurance: a) un copropriétaire; b) une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire; c) une personne dont il doit couvrir la responsabilité au moyen d'un contrat d'assurance, notamment les administrateurs, les officiers d'assemblée et le gérant.
  - 9.2.11 Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait ou des activités d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.
  - 9.2.12 Les sommes qu'engage le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas que prévoit le *Code civil du Québec*, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.
  - 9.2.13 Le montant des franchises du contrat d'assurance auquel le syndicat souscrit doit être raisonnable.
- 9.3. Responsabilité des administrateurs, des dirigeants et officiers d'assemblée
- 9.3.1 Le conseil d'administration doit contracter une assurance couvrant la responsabilité civile des administrateurs pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.
  - 9.3.2 Le syndicat doit également souscrire une assurance couvrant la responsabilité civile des dirigeants qu'a nommés le conseil d'administration, du gérant de la copropriété s'il en est un, de même que des personnes qui, à quelque assemblée de copropriétaires que ce soit, assument les rôles de président et de secrétaire, ou voient au bon déroulement de l'assemblée. Le montant de cette couverture d'assurance doit être au minimum de deux millions de dollars (2 000 000 \$), ou de tout autre montant que peut déterminer l'assemblée. Malgré ce qui précède, dans l'éventualité où les personnes qui, occupent au sein du syndicat, des postes de dirigeants ou d'officiers d'assemblée (ou voient au bon déroulement d'une assemblée sans en

être un officier), et que la responsabilité civile de ces personnes est déjà couverte par leur police d'assurance professionnelle et/ou par la police d'assurance de leur employeur, le conseil d'administration n'a pas à souscrire l'assurance responsabilité additionnelle susdite à leur égard, s'il juge que leur couverture d'assurance est suffisante.

#### 9.4. Responsabilité individuelle des copropriétaires

- 9.4.1 Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à sa partie privative en fonction de la description de ces parties privatives contenues aux registres du syndicat. Il doit aussi contracter une assurance couvrant les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.
- 9.4.2 Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers, y compris le syndicat, les copropriétaires, les locataires et les occupants de l'immeuble. Le montant d'assurance doit respecter les exigences de toute loi ou règlement en vigueur applicables, le cas échéant, mais ne peut être pour un montant inférieur à deux millions de dollars (2 000 000,00 \$). La présente obligation s'applique à tout copropriétaire, qu'il réside ou non dans l'immeuble.
- 9.4.3 Les copropriétaires ont l'obligation de remettre au syndicat la note de couverture montrant qu'ils ont contracté une assurance de biens et une assurance de responsabilité civile conforme aux stipulations des présentes, et ce, soit : a) dans les quinze (15) jours qui suivent la date où ils ont contracté une police d'assurance conformément aux présentes; b) dans les quinze (15) jours qui suivent la date où ils ont acquis le droit de propriété d'une fraction de la copropriété; c) dans les quinze (15) jours qui suivent le renouvellement de leur police d'assurance; d) au plus tard et dans tous les cas, lors de la tenue de l'assemblée générale annuelle de la copropriété, lorsqu'ils signent la feuille des présences avant d'entrer dans la salle où se tient l'assemblée. Dans l'éventualité où l'assemblée générale annuelle de la copropriété se tient, en tout ou en partie, de manière virtuelle, les copropriétaires ont alors l'obligation de faire parvenir telle note de couverture au syndicat par voie de courriel, par courrier ordinaire, de main à main ou autrement, et ce, dans les quinze (15) jours qui précèdent la date de l'assemblée qui se tient, en tout ou en partie, de manière virtuelle. Tout manquement à ce qui précède est passible de pénalités pour chaque jour où se continue l'infraction, conformément à ce qui est prévu aux présentes.
- 9.4.4 Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

## 9.5. Fiduciaire aux fins d'assurance

- 9.5.1 Le conseil d'administration doit conclure au nom du syndicat, sans délai à la suite d'une perte importante, avec tout notaire, tout avocat ou toute autre personne ou société habilitées par la loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, prévoit les clauses énoncées ci-dessous :
- 9.5.1.1. La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, laquelle devra être autorisée préalablement par le conseil d'administration, à la suite d'une perte importante;
- 9.5.1.2. La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la déclaration de copropriété;
- 9.5.1.3. La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues;
- 9.5.1.4. La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue les concernant personnellement, le cas échéant;
- 9.5.1.5. La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la déclaration de copropriété, le cas échéant;
- 9.5.2 Le syndicat n'est tenu de conclure une telle entente que lorsque survient un sinistre qui cause une perte importante et le versement d'une indemnité. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion pour conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.
- 9.5.3 Le conseil d'administration peut, au nom du syndicat et à sa discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, tout acte ou toute omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

## 9.6. Indemnités d'assurance

- 9.6.1 À chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure prévue dans l'entente le nommant à cette fonction.
- 9.6.2 En cas de liquidation du syndicat conformément à une décision du syndicat adoptée en vertu de l'article 10, le fiduciaire détermine d'abord la part de l'indemnité d'assurance de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction et paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant la loi. Il remet ensuite, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport. Ce dernier procède alors à la liquidation

suivant la loi et comme stipulée ci-après.

- 9.6.3 Si un acte d'hypothèque publié contre une fraction contient une stipulation permettant au créancier d'imputer le montant reçu à la réduction de la créance garantie par l'hypothèque, cette stipulation ne vaut pas contre le syndicat ni contre le fiduciaire. En publiant une hypothèque contre une fraction, le créancier hypothécaire reconnaît la priorité de la déclaration de copropriété et des dispositions du C.c.Q. qui concernent tant le paiement des indemnités d'assurance que la décision de réparation ou de reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet égard, le créancier renonce à l'application de toute disposition légale ou conventionnelle lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du copropriétaire-débiteur au sujet de la réparation ou de la reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.
- 9.6.4 Pour tout dommage causé aux parties communes, le conseil d'administration a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat, de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, le conseil d'administration a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.
- 9.6.5 Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrites par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

## **10. FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **10.1. Destruction du bâtiment**

- 10.1.1 En cas de destruction totale ou importante du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres

modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

- 10.1.2 Les administrateurs avisent par écrit, dans les plus brefs délais, le fiduciaire d'assurance, nommé conformément à l'article 0, de la décision de l'assemblée des copropriétaires.
- 10.1.3 Si les copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété, le syndicat est liquidé. Le fiduciaire d'assurance détermine la part de l'indemnité d'assurance de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction et paie, à même cette part et jusqu'à concurrence de cette part, les créanciers hypothécaires et prioritaires détenant des droits sur cette fraction, selon leur rang. Il remet ensuite au liquidateur le solde de l'indemnité d'assurance, qui procède à la liquidation selon ce que prévoit la déclaration de copropriété.
- 10.1.4 Si les copropriétaires décident de ne pas mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration voit, en collaboration avec le fiduciaire, à la reconstruction de l'immeuble, dans les meilleurs délais et dans les meilleures conditions possibles. Le syndicat peut contracter à cet effet.
- 10.1.5 Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, le syndicat doit procéder à la réparation ou à la reconstruction de l'immeuble, par des personnes qualifiées et accréditées, sans qu'il soit nécessaire de consulter l'assemblée des copropriétaires et il est autorisé à octroyer tout contrat. Dans ce cas, le conseil d'administration est habilité à prendre toute décision. Il fait parvenir, par écrit, à chacun des copropriétaires un rapport l'informant sur la situation.

## 10.2. Décision de l'assemblée des copropriétaires

- 10.2.1 L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble au moyen d'une décision adoptée avec la majorité prévue à l'article 1108 du *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.
- 10.2.2 Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires où il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme le liquidateur du syndicat.
- 10.2.3 Dans l'éventualité où les copropriétaires décident de mettre fin à la copropriété, les administrateurs doivent produire et déposer les avis prévus par la loi.
- 10.2.4 Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq (5) ans de tous les biens du syndicat, de l'immeuble ainsi que de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble. Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration.



- 10.2.5 Le liquidateur peut exiger des administrateurs tout document et toute explication concernant le syndicat, l'immeuble et les droits et obligations dont il est saisi.
- 10.2.6 Le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du syndicat et partage ensuite l'actif entre les copropriétaires en proportion de leurs droits dans l'immeuble après avoir vu au paiement de leurs charges respectives.
- 10.2.7 La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.
- 10.2.8 Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres de la copropriété pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

## **11. CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS**

### 11.1. Aliénation d'une fraction

- 11.1.1 Chaque copropriétaire a le droit de vendre sa fraction, ou de l'aliéner autrement.
- 11.1.2 Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires et sans respecter les formalités que prévoit la loi à cet égard, aliéner une partie divisée de leur fraction.
- 11.1.3 Aucune fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction et aucune fraction ne peut être aliénée dans ce but.
- 11.1.4 Les stipulations de l'article 11.1 s'appliquent :
  - 11.1.4.1. non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, notamment la nue-propriété, l'usufruit et le droit d'usage.
  - 11.1.4.2. à toutes les mutations en pleine propriété ou non, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux, y compris celles qui résultent de l'exercice par un créancier hypothécaire de son droit de prise en paiement d'une fraction.
- 11.1.5 Lors d'une telle mutation :
  - 11.1.5.1. la déclaration de copropriété et ses modifications, y compris les modifications au Règlement de l'immeuble,

publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une fraction, doivent être portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

- 11.1.5.2. la personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir un état des charges communes dues (incluant les intérêts, le cas échéant) relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer, conformément à l'article 13.11, un montant au copropriétaire-vendeur afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication de cet état des charges communes dues ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant ou du gestionnaire relatifs à cette demande, le cas échéant.
- 11.1.5.3. tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec le copropriétaire-vendeur des charges communes échues (incluant les intérêts, le cas échéant) et non payées par ce dernier au moment de l'acquisition de sa fraction. Il peut, tel que prévu ci-devant, demander au syndicat un état des charges communes dues relativement à la fraction qu'il acquiert. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard du nouveau copropriétaire. Si ce dernier n'obtient pas l'état des charges dans les quinze (15) jours à compter de la date où il a transmis sa demande, il ne peut être tenu au paiement des charges communes dues.
- 11.1.5.4. le copropriétaire-vendeur reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. Le copropriétaire-vendeur ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds d'opérations courantes, dans le fonds de prévoyance, dans le fonds d'auto assurance et dans tout autre fonds du syndicat. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par le copropriétaire-vendeur sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.
- 11.1.5.5. la personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir tout document ou renseignement concernant l'immeuble ou le syndicat qui sont de nature à permettre à cette personne de donner un consentement éclairé à la transaction d'achat projetée. Le syndicat a l'obligation de fournir à cette personne tout tel document et renseignement, et peut lui facturer, conformément à l'article 13.11, des frais

administratifs afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication desdits documents et renseignements ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant ou du gestionnaire relatifs à cette demande, le cas échéant.

- 11.1.5.6. tout copropriétaire qui projette de vendre sa fraction a le droit d'obtenir une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. Le syndicat a l'obligation de fournir ladite attestation et peut facturer au copropriétaire concerné, conformément à l'article 13.11, des frais administratifs afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré à la préparation de l'attestation ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant ou du gestionnaire relatifs à la préparation de l'attestation, le cas échéant.
- 11.1.5.7. toute personne qui acquiert le droit de propriété d'une fraction, ou une quote-part indivise dudit droit de propriété, ou qui établit à l'égard d'une fraction une servitude, une emphytéose, un droit d'usufruit ou d'usage, ou qui acquiert l'un de ces droits à l'égard d'une fraction, doit le notifier par écrit au syndicat dans les quinze (15) jours à compter de la date où survient la constitution ou le transfert de l'un des susdits droits.
- 11.1.5.8. tout copropriétaire, ou tout titulaire (emphytéote, nu-propriétaire, usufruitier ou usager) d'un droit résultant de l'établissement d'une emphytéose, d'un usufruit ou d'un droit d'usage sur une fraction, doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, comme élu à l'adresse de la partie privative de la fraction concernée. Il relève de la responsabilité de chacune de ces personnes de s'assurer que son domicile, son adresse de correspondance et son courriel sont connus du syndicat afin que ces informations soient inscrites aux registres de la copropriété. Tout avis ou tout document transmis par le syndicat à la dernière adresse connue ou, à défaut, à l'adresse de la partie privative est valablement transmis.
- 11.1.6 Conditions particulières relatives à la vente de la fraction comprenant une partie privative de stationnement intérieur ou une partie privative de stationnement extérieur
  - 11.1.6.1. Afin de donner effet à la destination des parties privatives de stationnement intérieur et des parties privatives de stationnement extérieurs stipulée à l'article 0, les parties privatives de stationnement ne peuvent être vendues, cédées, données ou autrement aliénées séparément d'une partie privative d'habitation.

11.1.6.2. Nonobstant l'article 11.1.6.1, un copropriétaire étant propriétaire de plus d'une (1) partie privative de stationnement pourra aliéner un de ces espaces supplémentaires à un autre copropriétaire d'une partie privative d'habitation. Les échanges de parties privatives de stationnement entre les copropriétaires sont autorisés.

## 11.2. Location de la fraction comprenant une partie privative d'habitation

11.2.1 Les dispositions contenues à l'article 11.2 sont également applicables aux sous-locations et aux autorisations d'occuper une fraction qui ne constituent pas des locations, notamment le prêt à usage, en faisant les adaptations nécessaires.

11.2.2 Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction, sujet au respect de la déclaration de copropriété et plus particulièrement des dispositions de la présente rubrique et des lois et règlements applicables à l'immeuble.

11.2.3 Le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat dans les cinq (5) jours de la date de conclusion du bail, et ce, en remettant une copie dudit bail au conseil d'administration. Le bail doit préciser si la partie privative de stationnement est incluse ou non dans la location. Cette location est inscrite aux registres de la copropriété. Il doit également aviser le syndicat, lorsque le bail prend fin. Le syndicat peut facturer au copropriétaire-locataire, conformément à l'article 13.11, des frais administratifs afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré à la mise à jour de ses registres.

11.2.4 Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble et des modifications qui lui sont apportées. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article 11.2.3, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation et indiquer dans ledit avis à quelle date il a remis au locataire le Règlement de l'immeuble. À cet effet, le copropriétaire doit faire compléter par son locataire tout formulaire requis par le conseil d'administration. Copie de ces formulaires doivent être transmis au conseil d'administration avec l'avis prévu à l'article 11.2.3.

Lorsque le copropriétaire fait défaut de prouver qu'il a rempli cette obligation, le conseil d'administration doit se substituer à lui et remettre un exemplaire du Règlement de l'immeuble au locataire ou à l'occupant. Le syndicat peut facturer au copropriétaire concerné, conformément à l'article 13.11, des frais administratifs afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré à cette démarche ou pour se faire rembourser les honoraires du gestionnaire relatifs à la remise d'un exemplaire du Règlement de l'immeuble, le cas échéant.

11.2.5 Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit inclure dans le bail l'obligation pour son locataire de souscrire une assurance de responsabilité civile d'un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), conformément à l'article

13.10.6 ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée au moyen d'un acte de modification à la déclaration de copropriété. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article 11.2.3, doit remettre au syndicat une copie de telle police d'assurance de son locataire.

- 11.2.6 À défaut par le copropriétaire-locateur d'inclure dans le bail l'obligation pour son locataire de souscrire à une assurance de responsabilité civile de particulier pour le montant susdit ou si le locataire refuse de souscrire à une telle assurance ou est dans l'incapacité d'y souscrire, le copropriétaire-locateur a l'obligation de souscrire lui-même à une police d'assurance responsabilité civile tel que susdit, pour couvrir tout dommage que son locataire pourrait causer. Le copropriétaire-locateur, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article 11.2.3, doit remettre au syndicat une copie de telle police d'assurance.
  - 11.2.7 Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. Il peut, pour les mêmes motifs, et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une fraction.
  - 11.2.8 Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.
  - 11.2.9 En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou de travaux non urgents, et lorsque ces travaux s'effectuent dans une partie privative louée ou en passant par celle-ci, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus aux articles 1922 et 1931 du C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux. Le locataire ne peut faire obstacle à l'exécution de tels travaux ni à celle de travaux urgents.
- 11.3. Location d'une partie privative de stationnement intérieur ou d'une partie privative de stationnement extérieur
- 11.3.1 Les parties privatives de stationnement ne pourront être louées qu'à un autre copropriétaire ou au locataire de ce dernier.
  - 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.2 s'appliquent aux locations d'une partie privative de stationnement en y faisant les adaptations requises.
- 11.4. Travaux dans les parties communes et dans les parties privatives
- 11.4.1 Approbation des travaux
    - 11.4.1.1. En conformité avec l'article 1100 du C.c.Q., les copropriétaires de parties privatives contiguës ne peuvent,

sans l'accord du conseil d'administration et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives. Une telle modification ne peut augmenter ou diminuer les valeurs relatives additionnées des fractions dont les parties privatives sont ainsi modifiées : la valeur relative d'une fraction peut diminuer mais celle de l'autre fraction concernée doit alors augmenter en conséquence de cette diminution, sans que ces opérations ne puissent affecter la valeur relative des autres fractions de la copropriété. Pour procéder tel que susdit, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Lorsque les limites de parties privatives sont modifiées tel que susdit, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral officiel aux frais du ou des copropriétaires concernés. Conformément à la loi, l'acte de modification à la déclaration de copropriété doit être accompagné des consentements des créanciers hypothécaires et des copropriétaires concernés. À l'exclusion de ce qui est ci-après mentionné à l'article 11.4.1.6, les stipulations qui suivent sont pour le reste applicables à l'unification des fractions, en faisant les adaptations nécessaires.

- 11.4.1.2. Tous les travaux majeurs que désire effectuer un copropriétaire dans sa partie privative doivent au préalable être soumis pour approbation au conseil d'administration, et ce, au moins trente (30) jours avant le début des travaux projetés. Toute demande d'approbation soumise au conseil d'administration doit être accompagnée de plans d'aménagement établis par une personne compétente en la matière (architecte, ingénieur, etc.), à moins que la modification soit mineure et qu'il soit irréaliste d'en faire établir le plan par un professionnel. Tant qu'il n'a pas obtenu l'autorisation du conseil d'administration lui permettant de procéder aux travaux projetés, le copropriétaire qui est à l'origine de la demande ne peut effectuer aucuns travaux, y compris toute démolition préparatoire à de tels travaux.
- 11.4.1.3. Le conseil d'administration doit approuver ces travaux à moins qu'ils puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'ils aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation ou qu'ils soient contraires à la destination de l'immeuble.
- 11.4.1.4. Le conseil d'administration peut émettre des directives concernant les exigences minimales de performance acoustique à atteindre lors de l'exécution de travaux affectant les revêtements de sol dans les parties privatives.

- 11.4.1.5. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou les autres parties privatives, plus particulièrement à l'égard de la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation. Si les travaux qu'un copropriétaire désire effectuer dans sa partie privative impliquent les structures du bâtiment (murs, plafonds, planchers ou toiture), le copropriétaire a l'obligation de fournir un rapport d'un ingénieur en structure de bâtiment afin d'établir que les travaux n'affecteront en rien la solidité de l'immeuble ou son intégrité esthétique. De la même manière, les copropriétaires ne peuvent exécuter, même dans leur partie privative, des travaux pouvant avoir pour effet de rendre l'immeuble, ou partie de l'immeuble, dérogatoire à tout règlement ou à toute loi de toutes autorités compétentes.
- 11.4.1.6. En considération de la destination de l'immeuble et de son caractère, et tel que susdit, l'exécution des travaux ayant une répercussion significative sur les parties communes est subordonnée à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, si les travaux impliquent une transformation des parties communes, leur agrandissement ou tendent à les améliorer.

#### 11.4.2 Conditions d'exécution des travaux

- 11.4.2.1. Une fois approuvés, les travaux doivent être exécutés dans les règles de l'art et conformément aux lois et aux règlements en vigueur par un ou des contractants détenant une licence en bonne et due forme de la Régie du bâtiment du Québec (ou de toute autre entité concernée), et une couverture d'assurance responsabilité d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$). Le conseil d'administration doit exiger que le copropriétaire qui fait exécuter les travaux lui fournisse la preuve que le ou les contractants retenus pour procéder aux travaux détiennent une telle licence et une telle couverture d'assurance.
- 11.4.2.2. Si la nature des travaux qu'un copropriétaire désire effectuer dans sa partie privative est telle que, de l'avis discrétionnaire du conseil d'administration, il pourrait en résulter des dommages à une autre partie privative ou aux parties communes, le conseil d'administration peut mandater un architecte ou un ingénieur (ou tout autre expert) en vue qu'il supervise et/ou surveille le déroulement des travaux. Dans cette éventualité, les honoraires de l'ingénieur ou de l'architecte (ou de tout autre expert) sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

11.4.2.3. Pendant les travaux et une fois ceux-ci terminés, le copropriétaire concerné doit permettre aux préposés du syndicat (architecte, ingénieur, etc.) et/ou aux administrateurs d'accéder à sa partie privative en vue de déterminer que les travaux sont (ou ont été) exécutés correctement et en conformité avec l'autorisation donnée. Le copropriétaire doit également communiquer au conseil d'administration les coordonnées de la personne à joindre en cas de besoin pendant la période d'exécution des travaux.

11.4.2.4. Le conseil d'administration est autorisé à établir des directives quant aux périodes d'exécution des travaux, quant à l'utilisation de machinerie lourde pour la livraison de matériaux ou requise pour l'exécution des travaux, quant à la manière de disposer des débris et quant au nettoyage général des parties communes. Il doit transmettre ces directives par écrit aux copropriétaires afin que celles-ci leur soient opposables. Les copropriétaires qui exécutent des travaux dans leur partie privative doivent se conformer à ces directives ; tout défaut à cet égard est assujéti à l'application de la clause pénale générale prévue aux présentes.

#### 11.4.3 Autres conditions relatives aux travaux

11.4.3.1. Tout copropriétaire qui désire effectuer des travaux majeurs à l'égard des parties communes à usage restreint dont il a la jouissance exclusive, ou des travaux visant à modifier leur configuration, se doit de procéder en conformité avec la présente section et plus particulièrement dans le respect de l'obligation établie à l'article 11.4.1.6.

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

11.4.3.3. En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou de travaux non urgents, et lorsque ces travaux s'effectuent dans une partie privative louée ou en passant par celle-ci, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus aux articles 1922 et



1931 du C.c.Q. relatifs aux améliorations et aux travaux. Lorsque la partie privative est occupée autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire. Ni le locataire ni l'occupant ne peuvent faire obstacle à l'exécution de tels travaux ni non plus à celle de travaux urgents.

11.4.3.4. En complément à ce qui précède, et à titre de précision, tous travaux majeurs de plomberie ou d'électricité que désire effectuer un copropriétaire dans sa partie privative doivent au préalable être soumis pour approbation au conseil d'administration, et ce, au moins trente (30) jours avant le début des travaux projetés ; dans sa demande, le copropriétaire concerné doit indiquer à quel professionnel il entend confier la réalisation des travaux. Le conseil d'administration doit approuver ces travaux pour autant que le professionnel que retient le copropriétaire : a) détient une licence en bonne et due forme émise par la corporation dont il relève (la CMMTQ pour les plombiers, et la CMEQ pour les électriciens), en conformité avec les principes établis par la Régie du bâtiment du Québec; b) a une couverture d'assurance conforme aux présentes pour couvrir tout dommage qu'il pourrait causer à l'immeuble pendant la durée des travaux ou après. Il relève de la responsabilité du copropriétaire qui désire effectuer de tels travaux de fournir au conseil d'administration une copie de la licence du professionnel avec qui il désire contracter, et de la couverture d'assurance de ce professionnel. **En cas d'urgence et de nécessité ne permettant pas de procéder à une demande d'approbation tel que susdit,** le copropriétaire qui retient les services d'un tel professionnel pour effectuer des travaux urgents de plomberie ou d'électricité doit exiger du professionnel la preuve qu'il détient une licence tel que susdit et une couverture d'assurance adéquate, faire des copies de ces documents et les soumettre au conseil dès que possible soit pendant que les travaux sont effectués, soit une fois les travaux terminés.

## 12. DISPOSITIONS DIVERSES

### 12.1. Droits des créanciers hypothécaires

En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, soit en vertu d'un acte de prêt ou de garantie hypothécaire, de la loi ou de la déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a

été notifié au syndicat pour inscription aux registres de la copropriété jouit des droits suivants :

- 12.1.1 le syndicat peut, à la demande d'un créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, lui faire rapport des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance;
- 12.1.2 le syndicat peut également, à la demande d'un créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction, lui faire parvenir une copie de tout avis de défaut de paiement ou de tout autre avis de défaut ou mise en demeure adressé à ce copropriétaire relativement à sa fraction, et notamment toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du C.c.Q.

## 12.2. Médiation et arbitrage

- 12.2.1 Tout désaccord ou différend pouvant naître, notamment et non limitativement, de l'interprétation ou de l'application du présent acte, incluant les servitudes qui y sont créées ainsi que de toute modification qui peut y être apportée par la suite, de même que toute impasse au sein du conseil d'administration, devra être soumis à la médiation. Les parties directement concernées devront désigner le médiateur d'un commun accord, lequel devra être un notaire ou avocat exerçant depuis au moins cinq (5) ans en droit de la copropriété. Les parties directement concernées, qu'il s'agisse de copropriétaires, d'administrateurs ou du syndicat, le cas échéant, devront collaborer de bonne foi en vue de la résolution du différend de façon expéditive ; ils devront, entre autres, participer à au moins une séance de médiation et y déléguer une personne en autorité de décision, sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires qui devront en tout temps être respectés. La médiation sera tenue et conduite conformément aux règles de droit et aux dispositions du Code de procédure civile du Québec en vigueur au moment du différend. Les frais afférents à la médiation seront assumés par les parties en parts égales entre elles.
- 12.2.2 Si aucune entente n'est conclue dans les soixante (60) jours suivant la désignation du médiateur, le litige sera tranché de façon définitive par voie d'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux, selon les lois du Québec. Malgré ce qui précède, les parties pourront à tout moment décider, d'un commun accord, de prolonger le délai avant de soumettre le différend à l'arbitrage.

À moins que les parties n'en décident autrement dans une convention d'arbitrage, l'arbitrage se déroulera sous l'égide d'un seul arbitre, et sera conduit conformément aux règles de droit et aux dispositions du Code de procédure civile du Québec en vigueur au moment de ce différend. L'arbitre sera choisi d'un commun accord par les parties directement

concernées. Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou avocat exerçant depuis au moins cinq (5) ans en droit de la copropriété. La sentence arbitrale sera rendue par écrit et sera finale, exécutoire, sans appel et liera les parties. Les frais afférents à l'arbitrage seront assumés par les parties en parts égales entre elles, à défaut de décision contraire de l'arbitre.

La procédure d'arbitrage ne s'appliquera pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation.

Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.

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

### 12.3. Registres de la copropriété

- 12.3.1 Les registres du syndicat doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Les renseignements contenus dans ces registres peuvent être conservés sur support papier ou informatique. Dans tous les cas, l'article 37 du *Code civil du Québec* doit être respecté : « Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution ; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. »
- 12.3.2 Les registres et les documents tenus à la disposition des copropriétaires doivent être rédigés en français.
- 12.3.3 Les registres du syndicat comportent notamment le registre imposé par le *Code civil du Québec* et d'autres registres. Le syndicat tient notamment les registres suivants :
  - 12.3.3.1. le registre des copropriétaires dans lequel sont notamment inscrits, pour chaque fraction, le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble, et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis ;
  - 12.3.3.2. le numéro de téléphone, l'adresse courriel, les coordonnées d'un contact en cas d'absence ou d'urgence des copropriétaires, locataires et occupants, ce registre ne pouvant être communiqué à d'autres personnes que les

administrateurs, le gérant ou le gestionnaire lorsque ceux-ci ont un intérêt à obtenir ces renseignements, à moins que la personne concernée n'y consente expressément ;

- 12.3.3.3. le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires; les suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant ;
- 12.3.3.4. les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu ;
- 12.3.3.5. les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu ;
- 12.3.3.6. le budget et les états financiers du syndicat ;
- 12.3.3.7. les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises du Québec ;
- 12.3.3.8. les déclarations de revenus faites par le syndicat aux autorités fiscales ;
- 12.3.3.9. les plans et devis de l'immeuble bâti et/ou les plans et devis de l'immeuble conformément à ce que prévoit la loi; une copie du plan cadastral officiel; les autres plans et devis relatifs à l'immeuble qui sont disponibles; les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles; tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement, le cas échéant ;
- 12.3.3.10. les plans et devis d'architecture ou d'ingénierie portant sur toute modification (addition, agrandissement, etc.) des parties communes et des parties privatives lorsque ces modifications sont effectuées par le syndicat ou des copropriétaires ;
- 12.3.3.11. une copie authentique de la déclaration de copropriété et de toutes les modifications qui y sont apportées, que ce soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif des fractions – lorsque le Règlement de l'immeuble n'est pas modifié par un acte notarié dûment publié au registre foncier, les modifications qui y sont apportées doivent être consignées de manière expresse dans un procès-verbal d'assemblée ou une résolution écrite des copropriétaires, et ce procès-verbal et

- résolution doivent être déposés aux registres de la copropriété ;
- 12.3.3.12. les copies de contrats conclus par le syndicat ;
  - 12.3.3.13. les copies des avis d'infraction ayant été remis à des copropriétaires ayant fait défaut de respecter la déclaration de copropriété, un tel avis d'infraction émis à un copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, pouvant être communiqué à l'acquéreur de la fraction du copropriétaire concerné ;
  - 12.3.3.14. le carnet d'entretien ;
  - 12.3.3.15. l'étude du fonds de prévoyance ;
  - 12.3.3.16. la description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient facilement identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. Il peut également être déposé dans ce registre les descriptions des améliorations apportées à certaines parties privatives lorsqu'elles sont portées à la connaissance du syndicat.
  - 12.3.3.17. les notes de couverture d'assurance des copropriétaires, telles que remis au syndicat conformément à ce que prévoit l'article 9.4.3 ;
  - 12.3.3.18. la liste d'attribution des rangements intérieurs et extérieurs;
  - 12.3.3.19. tout autre document ou renseignement relatif à l'immeuble et au syndicat, ou que prescrit un règlement du gouvernement pris en application de l'alinéa 2 de l'article 1070 C.c.Q.
- 12.3.4 Annuellement, si le conseil d'administration le demande, chaque copropriétaire doit fournir au conseil d'administration la fiche de renseignements que peut lui remettre le conseil d'administration visant à tenir à jour les registres de la copropriété. À titre indicatif et de façon non limitative, cette fiche peut contenir des renseignements sur le copropriétaire et ses coordonnées, les occupants de la fraction, des contacts en cas d'urgence, le nombre de clés détenues par les occupants, l'année du réservoir à eau chaude, les véhicules des occupants, les animaux occupant la partie privative, les coordonnées du locataire, le cas échéant, etc.
- 12.3.5 Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du syndicat et de la copropriété et dans le respect de l'article 37 du *Code civil du Québec*.

- 12.3.6 Les copropriétaires ont le droit de consulter certains des documents et certaines des informations que contiennent les registres de la copropriété, conformément à ce que prévoit l'article 1070 du C.c.Q. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres, dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires, en en faisant la demande au conseil d'administration.
- 12.3.7 Lorsque les copropriétaires consultent les registres du syndicat relativement aux documents et informations qu'ils contiennent et auxquels ils ont accès conformément à ce que prévoit l'article 1070 du C.c.Q. et sous réserve de l'article 37 du C.c.Q., la consultation se fait en fonction des modalités suivantes :
- 12.3.7.1. tout copropriétaire qui désire consulter un registre de la copropriété ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant ;
  - 12.3.7.2. lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter ;
  - 12.3.7.3. la consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration ;
  - 12.3.7.4. tout copropriétaire doit acquitter le paiement des frais de consultation établis ci-après à l'article 13.11, et ce, avant de consulter les registres ;
  - 12.3.7.5. le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire ;
  - 12.3.7.6. le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du C.c.Q.

#### 12.4. Clauses pénales et autres au même effet

##### 12.4.1 Principes généraux

- 12.4.1.1. Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la déclaration de copropriété est passible des pénalités suivant les montants établis de temps à autre par l'assemblée des copropriétaires, au moyen d'une modification au présent article 12.4, laquelle doit être notariée en minute. À défaut les montants de pénalités sont établis aux articles 12.4.2, 12.4.3 et 12.4.4.

- 12.4.1.2. Les pénalités, honoraires, déboursés et frais prévus au présent article 12.4 sont payables au syndicat, à demande, par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat à un taux établi conformément à ce qui est prévu à l'article 15.2.9.
- 12.4.2 Défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement à échéance
  - 12.4.2.1. Le défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation annuelle, ou un versement exceptionnel en paiement d'une cotisation spéciale, ou de tout paiement requis en vertu de la déclaration de copropriété donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$) pour chaque retard.
  - 12.4.2.2. Cette pénalité s'applique en sus des intérêts et du droit pour le conseil d'administration de se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme. Dans le cas où le conseil d'administration se prévaut du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, la pénalité de retard ne pourra être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.
- 12.4.3 Clause pénale spécifique aux locations de courte durée
  - 12.4.3.1. Tout copropriétaire qui contrevient à l'interdiction de louer sa fraction pour un terme moindre que celui établi à l'article 13.1.2 est passible des pénalités suivantes :
    - 12.4.3.1.1. À la première infraction, il lui est remis un avis d'infraction, lequel s'accompagne d'une pénalité équivalente à la moitié de la somme totale des loyers que le copropriétaire-locateur peut percevoir aux termes du bail conclu pour un terme moindre que celui établi à l'article 13.1.2;
    - 12.4.3.1.2. À la deuxième infraction, il lui est remis un avis d'infraction, lequel s'accompagne d'une pénalité équivalente à la somme totale des loyers que le copropriétaire-locateur peut percevoir aux termes du bail conclu pour un terme moindre que celui établi à l'article 13.1.2;
    - 12.4.3.1.3. À la troisième infraction et pour toutes les infractions subséquentes, il lui est remis un avis d'infraction, lequel s'accompagne d'une pénalité équivalente à la somme totale des loyers que le copropriétaire-locateur peut

percevoir aux termes du bail conclu pour un terme moindre que celui établi à l'article 13.1.2, majorée d'un montant équivalent à 50% de la somme totale desdits loyers.

- 12.4.3.2. Les pénalités qui précèdent sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas le règlement établi à l'article 13.1.2 et la destination de l'immeuble.
- 12.4.3.3. Malgré l'imposition des susdites pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect du règlement établi à l'article 13.1.2 et de la destination de l'immeuble, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tous autres recours en dommages-intérêts.
- 12.4.3.4. La présente clause pénale est spécifique aux cas de non-respect du règlement établi à l'article 13.1.2 (durée de la location) et de la destination de l'immeuble, et ne s'applique qu'aux contraventions à ce règlement et cette destination.
- 12.4.3.5. Pour les fins des présentes, il est établi que chaque location consentie pour un terme moindre que celui établi à l'article 13.1.2 constitue une infraction distincte et qu'il n'existe pas de période de référence pour ce type d'infraction.
- 12.4.3.6. Si le copropriétaire a fait défaut de fournir une copie du bail au syndicat comprenant le montant du loyer ou si le copropriétaire a fourni une information erronée au conseil d'administration, le loyer mensuel est présumé être de trois mille dollars (3 000 \$). Dans le cas d'une location à très court terme de type hôtelière, soit à la journée ou à la semaine, le loyer est présumé être de cinq cent dollars (500 \$) par jour.

#### 12.4.4 Autres infractions

- 12.4.4.1. Le premier avis d'infraction, pour chaque contravention spécifique autre que celles prévues aux articles 12.4.2 et 12.4.3, pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$); le second avis d'infraction pendant la période de référence, et ce, que ce soit pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une pénalité de cent cinquante dollars (150,00 \$); tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième 200,00 \$, quatrième



250,00 \$, etc.).

- 12.4.4.2. Pour les infractions continues (travaux illégaux, affichage illégal, etc.), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis donne lieu en plus à une pénalité de cent dollars (100,00 \$) par jour; par exemple, s'il s'agit d'un deuxième avis d'infraction pendant une période de référence, la journée de la réception de l'avis donnera lieu à une pénalité de cent cinquante dollars (150,00 \$) et toutes les journées d'infraction subséquentes, à une pénalité de cent dollars (100,00 \$) chacune; pour des infractions continues, un nouvel avis d'infraction n'est pas nécessaire et n'a pas à être émis par le conseil d'administration, sauf en cas d'interruption de l'infraction.
- 12.4.4.3. La période de référence est l'exercice financier du syndicat. Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.
- 12.4.4.4. Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.
- 12.4.4.5. Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'une personne qui fait partie de sa maison, de son locataire, de son employé, de son visiteur ou d'un occupant de sa partie privative ou d'une partie commune à usage restreint.
- 12.4.4.6. Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas la déclaration de copropriété. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes est assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.
- 12.4.4.7. Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la déclaration de copropriété, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tous autres recours en dommages-intérêts pour un préjudice à des biens ou à des personnes.

#### 12.4.5 Honoraires et déboursés extrajudiciaires

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

à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :

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

## 12.5. Convocations et communications diverses

- 12.5.1 Toutes communications par le syndicat, incluant notamment les avis de convocation et les notifications aux copropriétaires, locataires, créanciers hypothécaires et autres intéressés, doivent être faites, transmises ou délivrées sous forme de données numériques, par un procédé de communication électronique permettant un échange réciproque d'informations entre l'émetteur et le récepteur et/ou par courrier électronique, pourvu qu'une preuve de transmission et de réception soit disponible et conservée aux registres de la copropriété.
- 12.5.2 Pareillement, toutes communications des copropriétaires avec le syndicat, et plus particulièrement avec le conseil d'administration, peuvent s'effectuer conformément à ce qui précède.
- 12.5.3 À défaut, la transmission pourra être faite sous la forme d'un écrit papier au copropriétaire ou au tiers qui en fait la demande, moyennant un coût fixé par le conseil d'administration. Ce coût doit correspondre aux frais administratifs engendrés par la consultation et la transmission des documents. Ce coût est supporté par la personne qui en a fait la demande.
- 12.5.4 On entend par « courrier électronique » tout message, sous forme de texte, de voix, de son ou d'image, envoyé par un réseau public de communication, stocké sur un serveur du réseau ou dans l'équipement terminal du destinataire, jusqu'à ce que ce dernier le récupère.
- 12.5.5 En cas d'impossibilité d'avoir recours à un procédé de transmission électronique, la communication pourra être faite au moyen d'un avis écrit donné par courrier ordinaire ou de main à main, tel que stipulé au présent acte.
- 12.5.6 Lorsque l'avis est transmis par courrier recommandé, il est valablement transmis même si son destinataire refuse ou néglige d'en prendre livraison.
- 12.5.7 Les communications doivent être faites en français. Le conseil d'administration peut, à sa discrétion, faire traduire ces communications en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent et en charger les frais de traduction aux personnes concernées.

## 12.6. Interprétation

### 12.6.1 Principes généraux

- 12.6.1.1. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et du présent acte, ou de toute modification à celui-ci les dispositions des présentes et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi ou à une disposition d'ordre public, même d'ordre public de protection.
- 12.6.1.2. Le défaut d'instituer des procédures pour assurer l'application d'une des dispositions de la loi ou de la déclaration de copropriété ne doit pas être interprété comme une renonciation à cette disposition ou au droit d'appliquer les termes de cette disposition.
- 12.6.1.3. Aux fins des présentes, partout où le singulier est employé, il comprend le pluriel ou vice-versa selon le cas ; le masculin comprend le féminin ou vice-versa selon le cas, de plus le mot « propriétaire » signifie copropriétaire ou vice-versa selon le cas. Les mots et expressions utilisés sont interprétés au besoin selon la définition qui en est donnée à l'article 2.

### 12.6.2 Principes spécifiques à l'entrée en vigueur de certains articles du *Code civil du Québec*

- 12.6.2.1. Les dispositions de la déclaration de copropriété relatives à l'obligation du conseil d'administration de remettre à tout copropriétaire qui projette de vendre sa fraction une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété sont effectives à compter du moment où entre en vigueur le premier règlement du gouvernement pris en application de l'alinéa 1 de l'article 1068.1 du C.c.Q.
- 12.6.2.2. Les dispositions de la déclaration de copropriété relatives à l'obligation, pour le conseil d'administration, de faire établir un carnet d'entretien sont effectives à compter du moment où entre en vigueur le premier règlement du gouvernement pris en application de l'alinéa 2 de l'article 1070.2 du C.c.Q., ou avant si le conseil d'administration l'estime approprié et décide de faire établir un tel carnet d'entretien avant l'entrée en vigueur dudit règlement.
- 12.6.2.3. Les dispositions de la déclaration de copropriété relatives à l'obligation, pour le conseil d'administration, d'obtenir une étude du fonds de prévoyance sont effectives à compter du moment où entre en vigueur le premier règlement du gouvernement pris en application de l'article 1071 du C.c.Q., ou avant si le conseil d'administration l'estime approprié et décide d'obtenir une telle étude avant l'entrée

en vigueur dudit règlement.

## 12.7. Computation des délais

- 12.7.1 La computation des délais prévus dans la présente modification à la déclaration de copropriété sera faite comme suit, à savoir :
  - 12.7.1.1. le délai court à compter de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui en est la source ;
  - 12.7.1.2. lorsque le délai est exprimé en jours, le jour qui marque le point de départ du délai n'est pas compté, mais le jour de l'échéance l'est;
  - 12.7.1.3. lorsque le délai est exprimé en mois, le délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que l'acte, l'événement, la décision ou la notification qui fait courir le délai et à défaut de quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois ;
  - 12.7.1.4. le délai prend fin le jour de l'échéance à 24h00 ;
  - 12.7.1.5. les jours fériés sont comptés dans le calcul du délai ;
  - 12.7.1.6. les jours fériés sont : les dimanches ; les 1er et 2 janvier ; le Vendredi saint; le lundi de Pâques ; le 24 juin, jour de la fête nationale; le 1er juillet, anniversaire de la Confédération, ou le 2 juillet, si le 1er juillet tombe un dimanche ; le premier lundi de septembre, fête du Travail ; le deuxième lundi d'octobre ; les 25 et 26 décembre ; le jour fixé par proclamation du gouverneur général pour marquer l'anniversaire du Souverain et tout autre jour fixé par proclamation ou décret du gouvernement comme jour de la fête publique ou d'Action de grâces.

## **PARTIE II : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

### **13. CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE, A L'USAGE ET A L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

#### 13.1. Conditions relatives aux parties privatives

- 13.1.1 Chaque copropriétaire a le droit de jouir, comme bon lui semble, de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition : a) d'en respecter la destination; b) de respecter en tout temps la déclaration de copropriété, y compris le Règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent leur être apportées; c) de ne pas porter atteinte ou nuire aux droits des autres copropriétaires; d) de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.
- 13.1.2 La location des fractions est autorisée conformément aux présentes pour un terme minimal de douze (12) mois consécutifs.

- 13.1.3 En considération du fait que la location des fractions est autorisée pour un terme d'au moins douze (12) mois consécutifs, toute location des fractions pour des périodes de courte ou de moyenne durée (moins d'une année), suivant la formule « Airbnb » ou tout autre mode d'échange ou de location d'immeuble similaire à la formule « Airbnb » est strictement interdite.
- 13.1.4 Il est interdit de procéder à la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes. Il est également interdit de louer des chambres ou seulement une partie d'une partie privative d'habitation.
- 13.1.5 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs animaux, de leurs biens et de toute personne à qui ils donnent accès à l'immeuble ou qui se trouve dans leur partie privative. Notamment, ils doivent maintenir à un niveau raisonnable le bruit qu'ils génèrent à l'intérieur de leur partie privative de façon à assurer la quiétude de leurs voisins.
- 13.1.6 Tout copropriétaire doit laisser les clés de sa partie privative d'habitation ainsi que le code d'accès de son système de sécurité (le cas échéant) au conseil d'administration. Le conseil d'administration a libre accès aux parties privatives à toute heure raisonnable pour les fins permises par la loi et par la déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que tel accès doit être précédé d'un avis écrit remis au copropriétaire au moins vingt-quatre (24) heures avant l'accès, sauf en cas d'urgence. Le détenteur des clés doit être accompagné d'une autre personne lorsqu'il pénètre dans une partie privative d'habitation. À défaut de respecter le présent règlement, le copropriétaire est seul responsable de tout dommage qui peut être causé à la porte d'une partie privative pour en forcer l'ouverture ou au système de sécurité d'une partie privative pour l'arrêter ou des frais résultant notamment du déplacement des policiers, pompiers et ambulanciers, le cas échéant. Le conseil d'administration a l'obligation de conserver les clés et les codes dans un meuble ou une pièce fermée à clé où seuls le conseil d'administration, le gérant ou le gestionnaire ont accès.
- 13.1.7 Tout copropriétaire dont la partie privative d'habitation est munie d'un système de sécurité et dont ledit système se déclenche sans cause suffisante, troublant ainsi la jouissance paisible des lieux, est passible de pénalités, et des frais administratifs qu'un tel événement peut engendrer, conformément à ce qui est prévu aux présentes.
- 13.1.8 Afin notamment d'éviter les vibrations dans les canalisations et les dégâts d'eau, les robinets, les toilettes les douches, les bains, les réservoirs à eau chaude, les lave-vaisselles, les appareils de laveuse et sécheuse et tous les tuyaux et accessoires doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

- 13.1.9 Sauf lorsqu'ils sont utilisés, les robinets doivent être laissés fermés.
- 13.1.10 Les cabinets d'aisance et autres appareils sanitaires (lavabo, évier, etc.) ne doivent être utilisés que pour les fins auxquelles ils sont manifestement destinés. Ainsi, tout copropriétaire, locataire ou occupant d'une partie privative doit s'abstenir d'y jeter des chiffons, du papier, des cendres ou tout autre matière ou objet susceptible d'obstruer ou de boucher les canalisations d'eau. Tout copropriétaire, locataire ou occupant est ainsi responsable de tout dommage causé résultant d'une utilisation inadéquate des cabinets d'aisance et autres appareils sanitaires.
- 13.1.11 Les copropriétaires sont responsables, à l'égard des autres copropriétaires, locataires et occupants et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par leur faute ou leur négligence et celle des personnes de leur famille, de leurs invités et des personnes à qui ils donnent accès à l'immeuble ou qui se trouvent dans leur partie privative. Ils sont aussi responsables du fait de leurs animaux et de leurs biens ainsi que des biens dont ils ont la garde. Ainsi, lorsque des dommages à l'immeuble, à des biens mobiliers ou à des personnes sont causés en vertu de ce qui précède, ces copropriétaires, locataires et occupants responsables doivent rembourser au syndicat ou à la personne concernée à titre de dommages-intérêts toute somme qu'ils pourraient être appelés à payer suite à ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance et les frais de gestion d'un sinistre.
- 13.1.12 Tout copropriétaire, locataire et occupant est tenu de faire respecter par toutes les personnes qui font partie de sa maison, ses visiteurs et employés, les dispositions de la loi, de la déclaration de copropriété et des règlements en vigueur.
- 13.1.13 Tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux lois applicables, aux normes sanitaires et aux normes établies par le conseil d'administration, s'il en est.
- 13.1.14 Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un animal non domestique ou un animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux (2) semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, se départir définitivement de cet animal, sous peine de dommages-intérêts liquidés suivant les termes de la clause pénale stipulée aux présentes.

Un animal peut être considéré nuisible pour tout motif sérieux déterminé par le conseil d'administration, comme stipulé ci-dessus. Il peut aussi être considéré nuisible, sans limiter d'aucune manière la généralité de ce qui précède, s'il s'agit d'un animal bruyant, malodorant, agressif ou dangereux ou encore si leur maître pose des gestes avec cet animal

allant à l'encontre des conditions de jouissance des parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint.

- 13.1.15 Sauf pour ce qui est de petits poissons, il est interdit de garder à l'intérieur d'une partie privative plus de deux (2) animaux domestiques.
- 13.1.16 En cas d'absence de plus de vingt-quatre (24) heures, le copropriétaire, le locataire ou l'occupant doit déléguer la responsabilité de la garde et de l'entretien de son animal à une personne qui réside dans la copropriété, de préférence. Dans l'éventualité où aucune personne n'assumerait cette responsabilité et qu'il résulte de cette situation des inconvénients pour les copropriétaires dont la partie privative est adjacente ou voisine de la partie privative où se trouve ainsi un tel animal, le conseil d'administration, à son entière discrétion, pourra placer l'animal en gardiennage aux seuls frais de son propriétaire.
- 13.1.17 Aucun instrument, appareil, équipement ou autre objet ne peut être utilisé à l'intérieur d'une partie privative si, de l'opinion du conseil d'administration, il en résulte des inconvénients anormaux pour les autres copropriétaires.
- 13.1.18 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent tolérer les inconvénients normaux qui résultent du voisinage.
- 13.1.19 Il ne doit être introduit dans une partie privative aucune matière malodorante.
- 13.1.20 Tout copropriétaire, locataire ou occupant doit s'abstenir de poser tout acte susceptible d'augmenter les primes d'assurance et de posséder, entreposer, utiliser ou permettre que soient utilisés ou apportés dans sa partie privative des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, propane, etc.), ou des matières explosives ou dangereuses, ou toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurance.
- 13.1.21 Tout copropriétaire, locataire et occupant qui s'absente pour une période de plus d'une (1) semaine doit fermer la valve d'alimentation d'eau de sa partie privative d'habitation et avertir le conseil d'administration de son absence. Il doit également laisser la clé de son véhicule dans sa partie privative d'habitation et communiquer au conseil d'administration les coordonnées d'une personne pouvant aller chercher la clé du véhicule et le déplacer en cas de besoin.
- 13.1.22 Les parties privatives d'habitation doivent être maintenues à une température minimale de dix-sept degrés Celsius (17°C).
- 13.1.23 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie privative d'habitation.
- 13.1.24 Chaque partie privative d'habitation doit être équipée d'un détecteur de fumée en bon état de fonctionnement et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être changés avant qu'ils aient atteint dix (10) ans d'âge ou à toute fréquence plus courte selon les spécifications

de l'appareil. Les détecteurs doivent être équipés de pile au lithium.

- 13.1.25 Il est strictement interdit de modifier, d'altérer ou d'enlever les composants du système de protection d'incendie qui sont présentes à l'intérieur d'une partie privative d'habitation.
- 13.1.26 Aucun copropriétaire, locataire et occupant ne doit empêcher les réparations nécessaires à la conservation ou à l'entretien du bâtiment, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de leur partie privative.
- 13.1.27 Il est interdit de fumer dans les parties privatives de l'immeuble. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.
- 13.1.28 Il est interdit de faire la culture du cannabis à quelque fin que ce soit dans les parties privatives de l'immeuble.
- 13.1.29 Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts, et plus généralement de toute tuyauterie et de tout filage se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant uniquement à l'exploitation de cette dernière.
- 13.1.30 Les réservoirs à eau chaude qui sont situés dans les parties privatives d'habitation doivent être changés avant qu'ils aient atteint dix (10) ans d'âge ou à toute fréquence plus courte exigée par les assureurs du syndicat. Les administrateurs du syndicat ont le pouvoir de vérifier le respect de la présente clause et, en cas de défaut, de procéder au changement, aux frais du copropriétaire concerné et ce, à des fins de conservation de l'immeuble. Lors du changement d'un chauffe-eau, les copropriétaires doivent en faire parvenir la preuve au conseil d'administration. Le remplacement doit être effectué par un plombier détenant une licence en bonne et due forme. Un bac doit être installé sous le réservoir à eau chaude et doit demeurer en bon état de fonctionnement et toute réparation ou remplacement doivent être effectués sans délai, le cas échéant.
- 13.1.31 Chaque partie privative d'habitation doit être équipée d'un système de détection des fuites d'eau en bon état de fonctionnement.
- 13.1.32 Les copropriétaires sont responsables de l'entretien, de la réparation et du remplacement de ce système et doivent suivre les directives émises par le conseil d'administration à cet effet. En cas de nécessité ou en cas de défaut du copropriétaire de respecter ses obligations concernant le système de détection des fuites d'eau, le conseil d'administration peut y remédier à la charge du copropriétaire fautif.



- 13.1.33 Il est interdit de modifier, d'altérer ou d'enlever le système de détection des fuites d'eau sans autorisation préalable du conseil d'administration.
  - 13.1.34 Tout nouveau copropriétaire ou locataire doit, à ses frais, lors de la prise de possession, faire vérifier le fonctionnement du système de détection des fuites d'eau par le fournisseur de service et recevoir une formation sur le fonctionnement du système.
  - 13.1.35 Lors de la réception d'une alerte de défectuosité du système de détection des fuites d'eau, le copropriétaire doit apporter les correctifs nécessaires sans délai. En cas de défaut, le conseil d'administration peut y remédier à la charge du copropriétaire concerné.
  - 13.1.36 L'accès à la valve de fermeture de l'eau ne doit pas être encombré.
  - 13.1.37 Le conseil d'administration peut fixer des normes quant aux revêtements de fenêtres pouvant être installés dans la partie privative d'habitation et qui sont visibles de l'extérieur.
  - 13.1.38 Pour préserver la quiétude de la copropriété, il est permis d'effectuer des travaux dans une partie privative du lundi au vendredi de 8 h à 17 h, le tout sous réserve de la réglementation municipale applicable. Il est interdit d'effectuer des travaux les jours fériés.
- 13.2. Conditions particulières relatives aux parties privatives de stationnement intérieur et aux parties privatives de stationnement extérieur
- 13.2.1 Conformément à l'article 11.1.6 des présentes, les parties privatives de stationnement intérieur et les parties privatives de stationnement extérieur ne pourront être louées qu'à un copropriétaire ou au locataire de celui-ci.
  - 13.2.2 À moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat, seuls une automobile, une camionnette, une motocyclette ou autre véhicule du même genre en bon état de fonctionnement peuvent être stationnés dans quelque espace de stationnement. Ces espaces sont réservés aux véhicules de promenade. Tout véhicule mentionné ci-dessus n'est permis que dans la mesure où les dimensions de l'espace de stationnement le permettent et sans nuire aux droits des autres copropriétaires et du syndicat. Aucune roulotte, tente-roulotte, remorque, véhicule récréatif motorisé, bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte ne sont permis.
  - 13.2.3 Sauf en cas d'urgence ou sur autorisation écrite du conseil d'administration, aucune réparation ni aucun entretien d'un véhicule ne sont permis, sous réserve du droit de nettoyer le véhicule.
  - 13.2.4 Rien ne peut être entreposé sur les stationnements ni au plafond ou sur les murs des stationnements intérieurs. Aux fins des présentes, le remisage d'une voiture n'est pas considéré comme de l'entreposage.

- 13.2.5 Nonobstant l'article 13.2.4, lorsque l'espace le permet, il est permis d'entreposer un chariot pliable dans le stationnement intérieur à la condition de le faire sur des crochets qui peuvent être installés au mur. Cette permission peut être exercée à la condition de ne pas nuire en aucune façon aux autres copropriétaires et d'obtenir préalablement la permission écrite du conseil d'administration qui peut émettre toute directive qu'il juge à propos à ce sujet. Il est également permis d'entreposer des vélos dans les stationnements intérieurs, le tout aux risques du copropriétaire.
- 13.2.6 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé dans les stationnements.
- 13.2.7 Tout copropriétaire doit stationner son véhicule de façon à ne pas bloquer l'accès aux stationnements ou aux rangements intérieurs des autres copropriétaires ou à nuire à la circulation.

### 13.3. Conditions relatives aux parties communes

- 13.3.1 Sous réserve des dispositions du C.c.Q., de la déclaration de copropriété et particulièrement du Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations qui suivent.
- 13.3.2 Les portes intérieures donnant accès aux parties privatives, les portes-fenêtres, les fenêtres, les garde-corps des balcons et terrasses, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble de la copropriété, ne peuvent être peints, décorés ou autrement modifiés, même s'ils constituent une partie commune à usage restreint, sans que soit obtenue au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration.
- 13.3.3 Les copropriétaires, locataires ou occupants des parties privatives ne peuvent installer aucun store et auvent d'aucune sorte au dehors des fenêtres, des balcons et des terrasses, sans l'approbation préalable du conseil d'administration.
- 13.3.4 Il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble, ni ailleurs, aucune enseigne, plus spécifiquement « à louer » ou « à vendre », aucune réclame, ni aucun écriteau quelconque, sauf aux endroits désignés par le conseil d'administration ou, à défaut, sans avoir obtenu au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration.
- 13.3.5 Les copropriétaires, locataires et occupants ont la responsabilité d'aviser le conseil d'administration lorsqu'ils prennent connaissance d'une déféctuosité ou d'un besoin d'entretien à l'immeuble, afin que les mesures nécessaires soient prises pour y remédier dans les meilleurs délais.
- 13.3.6 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à la sécurité de l'immeuble. En conséquence, ils sont tenus de repérer les sorties

d'urgence et les extincteurs d'incendie et en connaître le mode d'utilisation. Ils doivent également prendre connaissance du plan de sécurité d'incendie et des mesures d'urgence établi par le conseil d'administration. Ils ne doivent pas permettre l'accès au bâtiment à des étrangers et sont tenus de faire preuve de vigilance afin de s'assurer que personne ne puisse y pénétrer par les portes d'entrée après les avoir personnellement franchies.

- 13.3.7 Les copropriétaires, locataires et occupants de l'immeuble doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par leur fait ou celui de leurs invités, notamment lorsqu'ils circulent dans les corridors et les escaliers.
- 13.3.8 Seuls les appareils sonores avec écouteurs sont autorisés dans les parties communes, sauf sur autorisation écrite du conseil d'administration.
- 13.3.9 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent tolérer les inconvénients normaux résultant de l'existence et du fonctionnement des parties communes, dont les systèmes mécaniques, les systèmes de ventilation, les chutes à déchets, le système de musique central, etc.
- 13.3.10 Les copropriétaires, locataires et occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement toutes parties communes autres qu'une partie commune à usage restreint qui leur est spécifiquement attribuée.
- 13.3.11 Sous réserve de ce qui est stipulé relativement aux parties communes à usage restreint, aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut s'approprier ou encombrer les entrées, paliers, espaces de circulation et autres endroits communs, ni entreposer ou laisser traîner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Notamment, ces espaces communs ne peuvent en aucun cas servir à l'entreposage, au remisage ou au dépôt, même temporaire, de bicyclettes, de voitures d'enfant, de landaus, de souliers, de bottes, de vêtements, de porte-parapluies, de bancs, etc.
- 13.3.12 Rien ne peut être placé ou entreposé dans ou sur les parties communes sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration, et ce dernier ne peut accorder qu'une permission temporaire, à la condition que cela ne contrevienne pas à une réglementation et/ou législation quelconque, et pour autant que cela ne nuise à quiconque
- 13.3.13 Les copropriétaires, les locataires et les occupants n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du conseil d'administration ou des employés, des préposés, contractants, etc. du syndicat aux fins d'administration, d'entretien, d'entreposage d'équipement ou de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes. Ils n'ont pas accès aux chambres électriques et de mécanique.

- 13.3.14 La chute à déchets doit être utilisée pour disposer des ordures ménagères seulement. Les ordures ménagères doivent être convenablement enveloppées dans des sacs doublés avant d'être déposées dans les chutes à ordures. Il est interdit de jeter dans ces chutes des objets cassants ou qui pourraient nuire à la sécurité des personnes et des lieux, des objets lourds ou des matériaux de construction. Les sacs contenant de la litière d'animaux ne peuvent être jetés dans les chutes à déchets et doivent être déposés directement dans les bacs prévus à cet effet dans le garage.
- 13.3.15 Aucun objet susceptible d'obstruer la chute à déchets ne peut y être déposé. Ces objets ainsi que les objets cassants ou qui pourraient nuire à la sécurité des personnes et des lieux doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué par le conseil d'administration du syndicat et suivant ses directives.
- 13.3.16 La porte de la chute doit être fermée délicatement. Il est interdit d'utiliser la chute à déchets entre 20 h et 8 h.
- 13.3.17 Les matières recyclables et les matières compostables doivent respectivement être déposées dans les bacs prévus à cet effet aux endroits déterminés par le conseil d'administration. Les copropriétaires doivent suivre les règlements municipaux sur les matières acceptées.
- 13.3.18 Aucun rebut de construction ne peut être laissé dans le garage ou laissé dans les conteneurs du syndicat ou dans les parties communes. Le copropriétaire ou son entrepreneur doit s'assurer d'en disposer par lui-même.
- 13.3.19 Lorsque les copropriétaires, locataires et occupants circulent dans les parties communes en vue d'amener leurs déchets, matières recyclables et matières compostables aux endroits déterminés par le conseil d'administration, ils doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas salir les parties communes de la copropriété. En cas de contravention à la présente clause, tout contrevenant est responsable de tous les frais, y compris les frais administratifs, résultant de l'enlèvement des déchets, des matières recyclables ou des matières compostables n'ayant pas été déposés aux endroits appropriés, ou au nettoyage des parties communes ayant été souillées lors du transport des déchets, des matières recyclables ou des matières compostables, auxquels s'ajoutent les pénalités prévues à la déclaration de copropriété.
- 13.3.20 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes ; les copropriétaires, locataires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux dans les parties communes aux fins d'entrée et de sortie à la condition que les animaux soient tenus en laisse, dans une cage ou une poussette à chien, ou dans les bras de leur propriétaire. Les animaux ne doivent jamais circuler seuls ou librement dans les parties communes.

Il est de plus précisé que les copropriétaires, locataires ou occupants sont responsables de la propreté de leur animal et, notamment, du ramassage de ses excréments sur les parties communes.

- 13.3.21 Malgré toute stipulation contraire des présentes, une personne ayant besoin des services d'un animal d'assistance (chien guide, animal de service, etc.) peut être accompagnée de cet animal partout dans l'immeuble, à la condition que cet animal ne soit pas bruyant et qu'il ne cause pas de dommage aux autres personnes qui sont en sa présence, ni aux parties communes. Le conseil d'administration peut exiger d'une personne une preuve raisonnable que son animal est un animal d'assistance pour cette personne, par exemple un billet médical, carte d'identité d'un chien guide, etc.
- 13.3.22 Il est interdit d'étendre du linge dans les parties communes.
- 13.3.23 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant ne peut poser quelque geste que ce soit susceptible d'endommager l'aménagement paysager ou de nuire à la croissance du gazon, des plantes, des fleurs, des arbres et des arbustes des parties communes de la copropriété ; il est également interdit de modifier l'aménagement paysager des parties communes de la copropriété.
- 13.3.24 Aucune antenne de télévision ou parabolique, aucune tour ou structure similaire et aucun équipement connexe ne peut être érigé ou installé sur quelque partie commune que ce soit, y compris les parties communes à usage restreint, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration et à la condition que l'apparence générale extérieure de la bâtisse n'en soit pas sérieusement affectée.
- 13.3.25 Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante.
- 13.3.26 Tout copropriétaire, locataire ou occupant doit s'abstenir de poser tout acte susceptible d'augmenter les primes d'assurance et de posséder, d'entreposer, d'utiliser ou de permettre que soient utilisés ou apportés dans l'immeuble des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, propane, etc.), ou des matières explosives ou dangereuses, ou toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances.
- 13.3.27 Il est interdit de circuler à vélo, en planche à roulettes, en patins à roues alignées ou avec tout autre équipement semblable dans les parties communes intérieures, notamment dans le hall d'entrée, les corridors, l'ascenseur, etc.
- 13.3.28 En dehors des espaces dédiés au sauna et à la piscine, le port de chaussures et d'une tenue appropriée est obligatoire dans les parties communes intérieures, notamment dans le hall d'entrée, les corridors, l'ascenseur, etc.

- 13.3.29 Aucun objet susceptible de causer un dommage aux parties communes ne peut être transporté dans le hall d'entrée du bâtiment, dans l'ascenseur, dans les cages d'escaliers, dans les corridors, etc.
- 13.3.30 Nul copropriétaire, locataire ou occupant ne peut utiliser l'ascenseur en vue d'effectuer un déménagement de meubles ou pour transporter des matériaux, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration et sans que les éléments de protection soient installés dans l'ascenseur.
- 13.3.31 Il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur pour transporter des meubles ou des matériaux dont le poids en dépasse la capacité.
- 13.3.32 Les déménagements et livraisons de biens (à l'exception notable des livraisons de nourriture ou de menus colis) ou de matériaux, et les travaux effectués dans une partie privative s'effectuent aux conditions suivantes (auxquelles s'ajoutent celles établies notamment pour les travaux effectués dans une partie privative) :
  - 13.3.32.1. Les copropriétaires, locataires et occupants sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas endommager ou salir les parties communes lors d'un déménagement, d'une livraison de biens ou de matériaux, ou de travaux effectués dans une partie privative.
  - 13.3.32.2. Sauf pour ce qui est des travaux effectués dans une partie privative (lesquels doivent être dénoncés au conseil d'administration au moins trente (30) jours avant leur réalisation conformément à l'article 11.4), les copropriétaires, locataires et occupants doivent aviser le conseil d'administration de l'une ou l'autre de ces opérations, et ce, au moins quarante-huit (48) heures avant la date prévue pour son déroulement, et respecter les directives qu'émet le conseil d'administration pour encadrer une telle opération. Le conseil d'administration peut à sa discrétion exiger que le copropriétaire fasse remise d'un dépôt de garantie conformément à l'article 13.11 en considération de l'opération projetée. S'il résulte de l'opération projetée des dommages aux parties communes, le conseil d'administration est autorisé à employer tout ou partie de cette somme à titre de compensation pour réparer lesdits dommages. Toutefois, si le coût de la réparation des dommages dépasse le montant du dépôt de garantie, le syndicat conserve tous ses recours. En l'absence de dommages ou si une somme résiduelle demeure après la compensation, le conseil d'administration doit faire remise de cette somme ou du résidu de celle-ci, le cas échéant, dans les 10 jours de la fin de l'une ou l'autre de ces opérations, ou de la fin des travaux de réparation des parties communes.

- 13.3.32.3. Les livraisons et les déménagements sont uniquement autorisés du lundi au vendredi de 8 h à 17 h. Il est interdit d'effectuer des livraisons ou des déménagements les jours fériés.
- 13.3.32.4. Pendant l'exécution des travaux d'un copropriétaire dans sa partie privative, les parties communes salies doivent être nettoyées et les déchets jetés à chaque fin de journée.
- 13.3.32.5. Aucun rebut de construction ne peut être laissé dans le garage ou dans les parties communes. Le copropriétaire ou son entrepreneur doit s'assurer d'en disposer par lui-même. À cet effet, le copropriétaire peut faire une demande au conseil d'administration afin de permettre l'installation temporaire d'un conteneur à l'extérieur. Le conseil d'administration émet toutes les directives qu'il juge utiles à cet égard.
- 13.3.33 Lors de travaux effectués à une partie privative, d'un déménagement ou d'une livraison de biens, il est interdit de stationner les véhicules moteurs de transport ailleurs qu'aux endroits autorisés par le conseil d'administration.
- 13.3.34 La circulation en véhicule automobile, en motocyclette ou en vélo n'est permise que sur les voies d'accès et les stationnements.
- 13.3.35 Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peut être stationné sur une partie commune qui n'est pas spécifiquement et expressément destinée au stationnement de tel véhicule moteur ou motocyclette.
- 13.3.36 Les copropriétaires, locataires et occupants ne peuvent pas utiliser les stationnements extérieurs destinés aux visiteurs. Les visiteurs ne peuvent utiliser les stationnements leur étant destinés que pour une durée n'excédant pas trois (3) jours, sauf sur autorisation écrite du conseil d'administration. Les dispositions de la déclaration de copropriété applicables aux parties privatives de stationnement extérieur s'appliquent également aux stationnements pour visiteurs en faisant les adaptations requises.
- 13.3.37 Il est interdit de se livrer à de la cuisson extérieure sur barbecue ou autre appareil au même effet dans les parties communes de l'immeuble.
- 13.3.38 Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.
- 13.3.39 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes de l'immeuble.

- 13.3.40 De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les personnes qui font partie de leur maison, leurs visiteurs, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions de la déclaration de copropriété et des règlements en vigueur.
- 13.3.41 Les directives du conseil d'administration pour faciliter le déneigement extérieur, l'entretien saisonnier et le lavage du garage doivent être suivies.

#### 13.4. Conditions particulières relatives aux parties communes : garage

- 13.4.1 La vitesse maximale autorisée dans le garage est de dix km/h (10 km/h) et les phares du véhicule doivent être allumés.
- 13.4.2 Sauf pour entrer et sortir, il est interdit de faire du vélo ou de la motocyclette à l'intérieur du garage.
- 13.4.3 Il est interdit d'utiliser le garage comme un espace de jeux, pour pratiquer des sports ou comme terrain d'exercice pour les animaux.
- 13.4.4 Le lavage des véhicules doit se faire uniquement aux endroits déterminés par le conseil d'administration. Les copropriétaires ont l'usage des équipements placés à cette fin dans l'espace prévu pour le lavage des véhicules, tel un boyau d'arrosage. Toute personne qui utilise l'espace prévu pour le lavage des véhicules doit s'assurer de le laisser en bon état de propreté.
- 13.4.5 Aucun stationnement n'est permis dans le garage à l'extérieur des parties privatives de stationnement, sauf dans le cadre du lavage du véhicule. Le véhicule doit immédiatement être déplacé après le lavage.
- 13.4.6 Sauf en cas d'urgence, il est interdit de klaxonner dans le garage.
- 13.4.7 Il est interdit de laisser couler volontairement de l'huile ou toute autre matière polluante.
- 13.4.8 Il est interdit d'utiliser des pneus à clous dans le garage.

#### 13.5. Conditions particulières relatives aux parties communes : piscine, salle communautaire, salle d'exercice, sauna, bibliothèque, salle de bricolage et terrasse commune sur le toit

- 13.5.1 La piscine ne peut être utilisée qu'entre 7 h et 23 h.
- 13.5.2 Les enfants de moins de seize (16) ans doivent être accompagnés d'un adulte en tout temps.
- 13.5.3 Tous les visiteurs doivent être accompagnés d'un copropriétaire, d'un locataire ou d'un occupant de l'immeuble lorsqu'ils utilisent la piscine, la salle communautaire, la salle d'exercice, le sauna, la bibliothèque, la salle de bricolage ou la terrasse commune sur le toit.



- 13.5.4 Il est obligatoire de prendre une douche avant d'entrer dans la piscine.
  - 13.5.5 Les personnes qui portent des couches ou souffrent d'incontinence ne sont pas admises dans la piscine. Malgré ce qui précède, la couche-culotte aquatique de plastique avec élastique à la cuisse pour bébés et jeunes enfants est permise dans la piscine.
  - 13.5.6 Le port du maillot de bain ou de vêtements conçus spécifiquement pour la baignade est obligatoire.
  - 13.5.7 Il est interdit de courir, pousser, sauter et de crier dans l'aire de la piscine.
  - 13.5.8 Il est interdit de plonger et de s'éclabousser dans la piscine.
  - 13.5.9 Les personnes ayant des lésions au corps ou des pansements ne peuvent utiliser la piscine.
  - 13.5.10 Aucun animal n'est admis à l'intérieur de l'enceinte de la piscine.
  - 13.5.11 Aucune nourriture n'est permise dans l'enceinte de la piscine.
  - 13.5.12 Seuls les breuvages dans un contenant en plastique ou en cannette sont permis. Il est interdit d'amener un breuvage dans la piscine.
  - 13.5.13 Les copropriétaires, locataires et occupants et leurs invités doivent veiller à la tranquillité des autres utilisateurs de la piscine.
  - 13.5.14 Les utilisateurs de la salle d'exercice doivent nettoyer les équipements après leur utilisation et fermer les lumières après leur départ.
  - 13.5.15 Le sauna ne doit être allumé que pour le temps d'utilisation prévu.
  - 13.5.16 La salle communautaire est réservée prioritairement aux activités du conseil d'administration. En d'autres temps, celle-ci peut être réservée, auprès du conseil d'administration, pour la tenue d'un événement privé par un copropriétaire ou un locataire. Lors de la réservation, le copropriétaire ou le locataire doit faire la remise d'un dépôt au conseil d'administration tel que prévu à l'article 13.11. Ce dépôt est entièrement remis au copropriétaire si la salle ne nécessite pas de nettoyage ou de réparations après son utilisation.
  - 13.5.17 La salle de bricolage ne peut être utilisée que pour de petits travaux et que de façon occasionnelle. Rien ne peut y être entreposé. La salle doit être laissée propre après usage.
- 13.6. Conditions relatives aux parties communes à usage restreint : généralités
- 13.6.1 Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans des parties communes à usage restreint énumérées ci-devant à l'Acte constitutif de copropriété doit les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement, donc procéder à leur entretien et aux réparations mineures requises, et est responsable des dommages

causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien (ou parce que des réparations mineures n'ont pas été effectuées en temps utile) ou par sa faute, ou que ce soit par son fait, par le fait d'une personne qui fait partie de sa maison, par le fait de son locataire, de son employé ou des personnes se trouvant chez lui, ou par la faute de telles personnes. À défaut pour le copropriétaire de procéder à tel entretien et réparations mineures, le syndicat peut y procéder, mais à la charge du copropriétaire concerné.

- 13.6.2 Il est interdit de fumer dans les parties communes à usage restreint de l'immeuble. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.
  - 13.6.3 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint.
  - 13.6.4 Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la déclaration de copropriété et particulièrement du Règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire, locataire et occupant use des biens ci-après énumérés aux conditions qui suivent.
- 13.7. Conditions particulières relatives aux parties communes à usage restreint : Fenêtres, portes, balcons et terrasses
- 13.7.1 Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive d'un balcon ou d'une terrasse ne peuvent en changer l'apparence ni la consistance.
  - 13.7.2 Il est interdit d'installer un spa ou autre équipement similaire sur un balcon ou une terrasse.
  - 13.7.3 Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ni aucun auvent n'est autorisé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres, ou sur les balcons. Les toiles solaires sont autorisées sous réserve d'obtenir l'autorisation préalable et écrite du conseil d'administration.
  - 13.7.4 Aucune corde à linge ni aucun séchoir à linge n'est autorisé sur les balcons et terrasses.
  - 13.7.5 Les copropriétaires, locataires ou occupants ne peuvent accrocher, installer ou déposer de manière générale aucun tapis, vêtement ou autre objet sur les garde-corps des balcons et terrasses, à l'exception de bacs à fleurs pouvant être accrochés à l'intérieur des garde-corps. Aucun bac à fleurs ne peut être accroché à l'extérieur des garde-corps.
  - 13.7.6 Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et terrasses, et il est strictement interdit d'y entreposer quoi que ce soit d'autre.

- 13.7.7 Nonobstant l'article 13.7.6, il est possible d'installer un climatiseur sur un balcon ou une terrasse. Tout copropriétaire qui souhaite faire installer un climatiseur doit obtenir au préalable l'approbation du conseil d'administration et obtenir un permis auprès de la municipalité.
- Le conseil d'administration peut donner toute directive qu'il juge nécessaire ou utile pour assurer la sécurité, la conservation de l'immeuble et l'exécution des travaux dans les meilleures conditions, ainsi que l'utilisation du climatiseur.
- 13.7.8 Les copropriétaires, locataires et occupants qui ont l'usage d'un balcon ou d'une terrasse peuvent y déposer, sur le revêtement du balcon, ou sur le dallage constituant le périmètre de la terrasse, des pots à fleurs ou à arbustes, pour autant que ces derniers ne dépassent pas 1,5 mètre de hauteur. La plantation d'arbres (ou d'arbustes de plus de 1,5 mètre de hauteur), en pots ou autrement, est interdite.
- 13.7.9 Il est interdit de fixer des installations électriques ou téléphoniques, ou des antennes de radio ou de télévision, ou des haut-parleurs, dans ou sur les balcons ou terrasses, ou en tout autre endroit des parties communes de la copropriété, y incluant les parties communes à usage restreint.
- 13.7.10 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent maintenir leur balcon et terrasse en bon état de propreté, et ce, en tout temps.
- 13.7.11 Lorsqu'ils entretiennent leur balcon en vue de le maintenir en bon état de propreté, les copropriétaires, locataires ou occupants doivent éviter de salir ou de souiller la façade du bâtiment ou le balcon ou la terrasse d'un autre copropriétaire située en contrebas.
- 13.7.12 Les copropriétaires, locataires ou occupants doivent procéder au déneigement de leur balcon ou terrasse dès que possible après une importante chute de neige. Lors du déneigement, il est strictement interdit de déverser la neige sur un balcon ou une terrasse située en contrebas ; les copropriétaires doivent en outre s'assurer qu'il ne se trouve aucune personne en contrebas de leur balcon ou terrasse lorsqu'ils déglacent ou déneigent tel que susdit, en vue d'éviter toute blessure causée par la chute de glace ou de neige.
- 13.7.13 Il est interdit de permettre à un animal domestique de faire ses besoins sur un balcon ou une terrasse ou d'y installer des litières pour animaux.
- 13.7.14 Il est interdit de laisser un animal domestique séjourner sur un balcon ou une terrasse, sans que son propriétaire ou son gardien y soit en tout temps présent avec son animal.
- 13.7.15 Rien ne doit être jeté par les fenêtres, portes et balcons d'une partie privative d'habitation. Il est strictement défendu de secouer des tapis, torchons, linges, balais, plumeaux ou autres objets similaires sur les balcons ou par les fenêtres et de les mettre à sécher, de les suspendre ou de les étaler sur les balcons et terrasses.

- 13.7.16 Il est strictement interdit d'utiliser, sur un balcon ou une terrasse, un appareil de cuisson.
  - 13.7.17 L'usage et la jouissance des balcons et des terrasses doivent être exercés de manière à préserver la tranquillité de l'immeuble et des copropriétaires, locataires et occupants. De plus, aucun objet ne peut y être utilisé, déposé ou installé, de quelque manière que ce soit, s'il a pour effet de porter atteinte à la tranquillité des copropriétaires, locataires et occupants.
- 13.8. Conditions particulières relatives aux parties communes à usage restreint : rangements
- 13.8.1 La hauteur maximale de toute paroi visant à restreindre la vue dans les rangements intérieurs est limitée à 7 pieds.
  - 13.8.2 Il est interdit d'entreposer dans les rangements toute matière malodorante, dangereuse, inflammable ou explosive ainsi que toute peinture à l'huile ou vernis.
  - 13.8.3 Aucune installation électrique ne peut être ajoutée sans l'approbation préalable du conseil d'administration.
  - 13.8.4 Aucun travaux ne peut être faits aux murs de béton des rangements intérieurs sans l'approbation préalable du conseil d'administration.
- 13.9. Conditions particulières relatives aux parties communes à usage restreint : Filage et conduits nécessaires à la présence d'une borne de recharge
- 13.9.1 Le conseil d'administration doit voir à tous les travaux d'installation, d'entretien, de réparation et de remplacement, le cas échéant, de toute partie du filage et des conduits nécessaires à la présence d'une borne de recharge dans une partie privative de stationnement intérieur. Le conseil d'administration doit également voir aux travaux d'installation et de raccordement de la borne de recharge. Ces travaux doivent être faits par le syndicat, sous l'autorité du conseil d'administration, même si toutes les charges communes en résultant sont assumées par le copropriétaire dont la partie privative de stationnement intérieur est desservie par la borne de recharge. Le conseil d'administration peut également engager tout professionnel ou expert s'il le juge nécessaire, le tout aux frais du copropriétaire concerné. Le conseil d'administration ne peut autoriser que des installations permettant d'établir clairement la consommation électrique personnelle et mensuelle de chaque copropriétaire.
  - 13.9.2 Tout copropriétaire qui souhaite faire raccorder une borne de recharge au système électrique de l'immeuble doit obtenir au préalable l'approbation du conseil d'administration. Le conseil d'administration peut donner toute directive qu'il juge nécessaire ou utile pour assurer la sécurité, la conservation de l'immeuble et l'exécution des travaux dans les meilleures conditions, ainsi que l'utilisation de ce système électrique et de la borne de recharge. Les bornes ne peuvent être installées que

dans les parties privatives de stationnement intérieur.

- 13.9.3 Le copropriétaire doit payer au syndicat les frais administratifs liés à une demande de branchement d'une nouvelle borne de recharge. Ces frais sont déterminés à l'article 13.11.
- 13.9.4 Le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, permettre à un fournisseur ou à toute personne de facturer directement le copropriétaire concerné, sans toutefois déroger autrement à ce qui est prévu aux présentes.
- 13.9.5 Le conseil d'administration doit, aux mêmes conditions que ci-dessus, autoriser les travaux de débranchement de la borne de recharge à la demande du copropriétaire concerné. Tout le reste du système électrique et des conduits doit demeurer en place.

#### 13.10. Conditions relatives à la location des fractions

- 13.10.1 Conformément à la loi, l'ensemble du Règlement de l'immeuble est opposable aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire leur en est remis par le copropriétaire-locateur ou par le syndicat.
- 13.10.2 Les stipulations de l'article 13.9 s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, à quelque titre que ce soit.
- 13.10.3 Les locataires sont tenus de respecter la destination résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.
- 13.10.4 Les locataires doivent respecter le Règlement de l'immeuble.
- 13.10.5 Les locataires et les copropriétaires-locateurs sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires, locataires et occupants, du respect du Règlement de l'immeuble.
- 13.10.6 Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires.
- 13.10.7 Conformément aux dispositions de la loi et de la déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire, un locataire ou à un autre occupant de l'immeuble. Il peut, pour les mêmes motifs, et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une fraction.
- 13.10.8 Le copropriétaire qui loue ou prête sa fraction de copropriété voit ses droits d'usage et de jouissance des parties communes exercés par son locataire ou son emprunteur. Il ne peut donc exercer lui-même ces droits en plus de son locataire ou son emprunteur.

### 13.11.Frais administratifs

Si, dans la déclaration de copropriété, il est fait référence à des frais administratifs, les frais suivants s'appliquent :

- 13.11.1 Frais pour fournir par écrit les informations sur l'état des charges communes à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction, ou au notaire instrumentant : 175,00 \$ par événement, facturés au copropriétaire-vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration ;
- 13.11.2 Frais pour fournir à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, ou au notaire instrumentant, à la condition d'avoir obtenu le consentement écrit du copropriétaire concerné : 50,00 \$ par heure, facturé au copropriétaire-vendeur (sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration) ou au promettant-acheteur (ou au notaire instrumentant) si ce dernier est à l'origine de la demande ;
- 13.11.3 Frais pour fournir à un copropriétaire une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété : 50,00 \$ par heure, payable par le copropriétaire-vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;
- 13.11.4 Frais de gestion lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 100,00 \$ par heure (un minimum de deux heures est facturé par événement);
- 13.11.5 Frais d'intervention du concierge lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 75,00\$ par heure;
- 13.11.6 Frais de nettoyage lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 75,00 \$ par heure;
- 13.11.7 Frais pour mise à jour des registres lors de chaque nouvelle location : 100,00 \$ par événement;
- 13.11.8 Dépôt en garantie pour dommages lors de livraison ou de déménagement : par événement, 200,00 \$ pour les livraisons et 1 000,00 \$ pour les déménagements ;
- 13.11.9 Dépôt en garantie pour dommages lors de travaux : 1 000,00 \$ par événement;
- 13.11.10 Frais de consultation des registres de la copropriété : 25,00 \$ ;
- 13.11.11 Frais pour fournir à un locataire ou à un occupant un exemplaire du Règlement de l'immeuble : 50,00 \$ par exemplaire ;
- 13.11.12 Frais pour une demande d'autorisation d'installation d'une borne de recharge : 208,77 \$ ;

13.11.13 Dépôt en garantie pour réservation de la salle communautaire : 250,00 \$.

## **14. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **14.1. Composition du conseil d'administration**

- 14.1.1 Le conseil d'administration du syndicat est composé de trois (3) administrateurs.
- 14.1.2 Les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle. Pour être élu, un candidat doit obtenir la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Seuls ceux qui ont obtenu le plus de voix sont élus.
- 14.1.3 Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Ils entrent en fonction le jour de leur acceptation. Toutefois, l'acceptation peut aussi être tacite et, alors, elle s'induit des actes et même du silence de l'administrateur.
- 14.1.4 Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de ce temps, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.
- 14.1.5 La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne physique. Cette personne peut ne pas être un copropriétaire.
- 14.1.6 Sont inhabiles à devenir ou à demeurer administrateurs :
  - 14.1.6.1. un mineur, un majeur en tutelle ou en curatelle, une personne inapte et celle à l'égard de laquelle a été homologué un mandat en cas d'inaptitude;
  - 14.1.6.2. une personne morale, même par l'intermédiaire d'un représentant;
  - 14.1.6.3. un failli non libéré;
  - 14.1.6.4. à moins d'avoir reçu le pardon, une personne ayant fait l'objet d'un jugement final la reconnaissant coupable d'une infraction criminelle;
  - 14.1.6.5. une personne ayant fait l'objet d'une condamnation personnelle, pénale ou criminelle, à l'égard d'actes accomplis dans l'administration ou la gestion d'un syndicat de copropriété;
  - 14.1.6.6. une personne à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction;
  - 14.1.6.7. un copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes – cette

inhabilité cesse dès que le copropriétaire concerné acquitte la totalité des charges communes qu'il doit, incluant les intérêts, et il peut alors être de nouveau élu administrateur – pour les fins d'interprétation des présentes, lorsqu'un administrateur est un employé, un actionnaire, un dirigeant ou un administrateur d'une personne morale qui est copropriétaire, ou un employé ou un associé d'une société de personnes qui est copropriétaire, et que cette personne morale ou cette société de personnes n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois, tel administrateur est alors inhabile à demeurer membre du conseil d'administration, tant que la personne morale n'a pas acquitté la totalité des charges communes qu'elle doit, incluant les intérêts;

- 14.1.6.8. une personne ayant fait l'objet d'une ordonnance d'outrage au tribunal ou d'une ordonnance de vente de sa fraction dans une copropriété en vertu de l'article 1080 du C.c.Q.;
  - 14.1.6.9. le gérant ou le gestionnaire de la copropriété, ainsi que tout employé sous son autorité;
  - 14.1.6.10. un administrateur ayant fait défaut de déposer auprès du syndicat, dans le délai requis, la déclaration d'intérêts prévue à l'article 8.3.3;
  - 14.1.6.11. un administrateur ayant été absent, sans raison valable, à plus de trois (3) réunions consécutives du conseil d'administration depuis sa nomination.
- 14.1.7 Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur. Lorsque la cause d'inhabilité cesse, il peut alors de nouveau être élu administrateur.
- 14.1.8 Les actes posés par un administrateur dans l'ignorance d'une cause qui le rend inhabile ne peuvent être remis en question pour cette raison.
- 14.1.9 Le conseil d'administration désigne parmi ses membres un président, un vice-président et un secrétaire et tout autre officier qu'il juge approprié, et en informe les copropriétaires par tout moyen approprié.
- 14.1.10 Les administrateurs occupent leur charge jusqu'à la nomination de leurs successeurs et peuvent être réélus, autant de fois qu'en décide l'assemblée. Ils peuvent démissionner au moyen d'un avis écrit, transmis au président ou au secrétaire du conseil d'administration pour être déposé aux registres de la copropriété. L'avis de démission devient effectif trente (30) jours après sa remise au président ou au secrétaire du conseil d'administration tel que susdit ; pendant cette période, la personne concernée demeure administrateur et doit en conséquence participer aux affaires du conseil d'administration et du syndicat. L'administrateur qui a démissionné a droit à la rémunération qui a été



déterminée par l'assemblée, le cas échéant, jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de sa démission.

- 14.1.11 Les vacances au sein du conseil d'administration peuvent être comblées par les administrateurs qui sont en fonction pour autant qu'il y ait toujours quorum au sein du conseil. Si les membres restants du conseil sont en nombre insuffisant pour atteindre le quorum, il incombe aux membres restants du conseil d'administration de convoquer une assemblée des copropriétaires en vue d'élire un nouveau conseil ou de combler les vacances. À défaut par les membres restants du conseil d'administration (où il n'y a plus quorum) de convoquer cette assemblée, tout copropriétaire ou tout groupe de copropriétaires représentant 10 % ou plus des voix peut la convoquer à leur place.
- 14.1.12 Au cas où l'assemblée des copropriétaires négligerait, omettrait ou refuserait de combler tout poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire peut demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge en suivant les dispositions de la loi. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.
- 14.1.13 Un administrateur peut être destitué de sa charge par l'assemblée des copropriétaires pour un motif sérieux, au moyen d'un vote pris à la majorité des voix exprimées. L'assemblée élit alors son remplaçant.
- 14.1.14 L'administrateur qui fait l'objet d'une demande de destitution doit être informé du lieu, de la date et de l'heure de l'assemblée dans le même délai que celui prévu pour la convocation de l'assemblée. Il peut y assister et y prendre la parole ou présenter une déclaration écrite qui doit alors être lue par le président de l'assemblée. Il peut notamment, dans cette déclaration, exposer les motifs de son opposition à la résolution proposant sa destitution.
- 14.1.15 L'administrateur destitué de ses fonctions avant terme même sans motif et à contretemps a droit à la rémunération déterminée par l'assemblée, le cas échéant, jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de sa destitution, à moins d'une décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.
- 14.1.16 Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

## 14.2. Modalités de la charge des administrateurs

- 14.2.1 La rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions financières et les avantages rattachés à leur charge, sont déterminées par l'assemblée des copropriétaires.
- 14.2.2 Dans la mesure du possible, les administrateurs doivent :

- 14.2.2.1. participer à toutes les réunions du conseil d'administration, à moins d'avoir un empêchement valable et, dans ce cas, prévenir le président du conseil ou un autre membre du conseil de leur absence anticipée;
- 14.2.2.2. se familiariser dès leur nomination avec les affaires du syndicat, notamment les procès-verbaux du conseil d'administration, les états financiers du syndicat, les contrats liant le syndicat, les procédures judiciaires auxquelles le syndicat est partie et tout document concernant l'état de l'immeuble;
- 14.2.2.3. se préparer adéquatement à toute réunion du conseil d'administration, notamment en prenant préalablement connaissance de la documentation qui leur est fournie aux fins de ces réunions;
- 14.2.2.4. maintenir une conduite courtoise, respectueuse et réservée lors des réunions du conseil d'administration et, à l'extérieur de ces réunions, dans leurs rapports avec le gérant ou le gestionnaire, les employés, les copropriétaires, les locataires et autres occupants;
- 14.2.2.5. collaborer avec les autres administrateurs afin d'assurer l'efficacité et la sérénité des réunions du conseil d'administration;
- 14.2.2.6. respecter les décisions du conseil d'administration, même s'ils ont exprimé leur dissidence ou qu'ils n'ont pas participé à la prise de décision;
- 14.2.2.7. ne pas utiliser à des fins personnelles les biens du syndicat ou les informations le concernant, sauf dans la mesure prévue à la déclaration de copropriété;
- 14.2.2.8. ne pas utiliser à des fins personnelles, et aux frais du syndicat, les services des employés du syndicat ni ceux des prestataires de service du syndicat;
- 14.2.2.9. ne pas chercher à profiter d'avantages particuliers auxquels les copropriétaires n'ont pas droit;
- 14.2.2.10. exécuter avec diligence et mener à bien toute affaire qui leur est confiée par le conseil d'administration;
- 14.2.2.11. s'assurer que les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration reflètent véritablement et complètement les décisions prises par le conseil;
- 14.2.2.12. respecter la confidentialité de toutes les délibérations du conseil d'administration;

- 14.2.2.13. porter à la connaissance du conseil d'administration toute demande qui leur est faite par un copropriétaire et qui relève de la compétence du conseil, sans prendre seuls de décision à cet égard;
- 14.2.2.14. référer aux procès-verbaux du conseil d'administration tout copropriétaire qui demande des explications à propos des décisions prises par le conseil d'administration;
- 14.2.2.15. ne pas profiter de leur position pour requérir ou obtenir, à propos des copropriétaires, des informations de nature privée qui ne sont pas utiles à l'exercice de leurs fonctions;
- 14.2.2.16. ne pas profiter de leur position pour intervenir sans raison valable dans les affaires privées des copropriétaires;
- 14.2.2.17. ne pas divulguer, à propos des copropriétaires, des informations de nature privée dont ils ont pris connaissance dans l'exercice de leurs fonctions, sauf dans la mesure où ils sont tenus de divulguer de telles informations;
- 14.2.2.18. respecter les règles régissant les relations entre le gérant ou le gestionnaire et le conseil d'administration, ainsi que le contrat liant le syndicat au gérant ou au gestionnaire;
- 14.2.2.19. lorsque nécessaire, se rendre raisonnablement disponible auprès des professionnels (avocats, notaires, comptables, etc.) dont les services sont retenus par le syndicat;

### 14.3. Réunions du conseil d'administration

- 14.3.1 Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat. Les réunions peuvent avoir lieu en tout endroit convenable à cette fin.
- 14.3.2 Si tous les administrateurs y consentent, les réunions du conseil peuvent également se tenir, en tout ou en partie, par tout moyen de télécommunication permettant un échange direct et instantané entre les administrateurs, tel que, mais sans limitation, la conférence téléphonique et la visioconférence. L'administrateur qui participe par un tel moyen à une réunion du conseil est réputé y avoir assisté.
- 14.3.3 Le président ou le secrétaire du conseil d'administration convoque les réunions du conseil par avis écrit donné au moins 48 heures avant le moment prévu pour telles réunions et transmis par la poste, de main en main ou par tout mode électronique prévu à la déclaration de copropriété ou auquel un administrateur a consenti. En cas d'urgence, ce délai est réduit à 12 heures. Les administrateurs peuvent renoncer à l'avis ou au délai de convocation et leur présence à la réunion, sans qu'ils n'en demandent l'ajournement pour ce motif, équivaut à renonciation.

- 14.3.4 Le quorum aux réunions du conseil d'administration est fixé à la majorité de ses membres et doit être maintenu pendant toute la réunion. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de la réunion.
- 14.3.5 Peuvent seuls assister aux réunions du conseil d'administration les administrateurs et les personnes que le conseil y admet. Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration, ni donner de procuration à un autre administrateur de voter en son nom.
- 14.3.6 Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des membres, chaque administrateur disposant d'un vote. Leur vote est pris à main levée, à moins que l'un d'eux ne demande un vote secret; en ce cas, le président du conseil en détermine les modalités.
- 14.3.7 Outre les règles prévues par l'article 341 C.c.Q., si les administrateurs 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 administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.
- 14.3.8 Lorsque le conseil d'administration discute d'une question dans laquelle l'un de ses membres a, directement ou indirectement, un intérêt pécuniaire particulier ou autre, ce dernier doit divulguer la nature générale de cet intérêt avant le début des délibérations sur cette question et s'abstenir de participer à celles-ci et de voter ou de tenter d'influencer le vote sur cette question. Il doit aussi quitter la séance après avoir divulgué la nature générale de son intérêt, pendant toute la durée des délibérations et du vote sur la question.
- 14.3.9 Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées au moyen d'un procès-verbal, qui est versé aux registres de la copropriété. Le procès-verbal est rédigé en français, et le conseil d'administration peut, à sa discrétion, le faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent.
- 14.3.10 Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires, dans les trente (30) jours à compter de la date où s'est tenue l'une de ses réunions, les extraits pertinents du procès-verbal certifié de telle réunion qui constatent une décision qu'a prise le conseil d'administration dans le cadre de telle réunion. Il n'a pas l'obligation de transmettre le procès-verbal certifié en entier, ou les extraits qui constatent les échanges intervenus avant que ne soit prise une décision.
- 14.3.11 Les résolutions écrites signées par tous les administrateurs, qu'elles soient ou non unanimes, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil et doivent être déposées aux registres de la copropriété. Le conseil d'administration doit transmettre toutes telles résolutions écrites aux copropriétaires, dans les trente (30) jours à compter de la date où elles ont été signées.

14.3.12 Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits. L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

#### 14.4. Convocation des assemblées des copropriétaires

14.4.1 L'assemblée des copropriétaires peut être convoquée en tout temps. Elle doit être tenue au moins une fois par année et convoquée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la fin de l'exercice financier du syndicat.

14.4.2 L'assemblée des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives. Elle peut aussi être convoquée par des copropriétaires détenant au moins dix pour cent (10 %) des droits de vote si, après avoir fait une demande écrite en ce sens au conseil d'administration spécifiant l'objet de l'assemblée projetée, le conseil d'administration refuse ou néglige de la convoquer dans un délai de vingt et un (21) jours de la réception de cette demande.

14.4.3 L'assemblée des copropriétaires est convoquée au moyen d'un avis écrit, transmis à chaque copropriétaire ainsi qu'aux créanciers hypothécaires habilités à voter et dont le nom est inscrit aux registres de la copropriété, sans que, cependant, l'absence de convocation envoyée aux créanciers hypothécaires n'affecte la validité de l'assemblée. Lorsqu'une fraction est détenue en indivision, l'avis de convocation doit être donné à chaque indivisaire. Si l'assemblée n'est pas convoquée par le conseil d'administration, cet avis doit aussi être transmis à tout administrateur qui n'est pas un copropriétaire.

14.4.4 L'avis transmis à une personne apparaissant aux registres de la copropriété comme propriétaire d'une fraction ne peut être contesté par le nouvel acquéreur de cette fraction si, au moment de la transmission de l'avis, le conseil d'administration n'avait pas été informé par écrit du nom et des coordonnées du nouveau propriétaire.

14.4.5 Un copropriétaire peut désigner, au moyen d'un écrit transmis au conseil d'administration, le nom et les coordonnées d'un représentant à qui doivent être transmis les avis de convocation qui lui sont destinés. En ce cas, l'avis de convocation est valablement donné s'il est transmis à ce représentant, tant et aussi longtemps que le conseil d'administration ne reçoit pas de révocation écrite de la part du copropriétaire.

14.4.6 L'avis de convocation d'une assemblée des copropriétaires est transmis conformément à ce que prévoit l'article 12.5.

14.4.7 L'avis de convocation est transmis au moins dix (10) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours, avant la date prévue pour la tenue de

l'assemblée. En cas d'urgence, il peut être transmis trois (3) jours avant la tenue de l'assemblée. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la copropriété comme prévu à l'article 10, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée.

- 14.4.8 L'avis indique la date, l'heure et l'emplacement où l'assemblée doit avoir lieu. Il contient un ordre du jour précisant les questions qui seront soumises à l'assemblée et est accompagné de tous les documents pertinents.
- 14.4.9 L'avis de convocation de l'assemblée annuelle doit être accompagné des documents suivants :
  - 14.4.9.1. le bilan, l'état des résultats de l'exercice financier écoulé et l'état des dettes et créances;
  - 14.4.9.2. le budget prévisionnel;
  - 14.4.9.3. tout projet de modification à la déclaration de copropriété, le cas échéant;
  - 14.4.9.4. une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
  - 14.4.9.5. le texte de tout projet de résolution ou de règlement soumis à l'assemblée.
- 14.4.10 L'avis de convocation transmis à un copropriétaire privé de son droit de vote en fait mention. L'absence d'une telle mention n'a pas pour effet de faire cesser cette suspension.
- 14.4.11 Les copropriétaires et les créanciers hypothécaires peuvent renoncer au délai de convocation d'une assemblée ou à l'avis de convocation. Leur présence à l'assemblée, sans qu'ils n'en demandent l'ajournement pour ce motif, équivaut à renonciation.
- 14.4.12 Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour dans la mesure où cette question nécessite un vote de l'assemblée, à défaut de quoi la question pourra être soulevée au point « varia » ou « questions diverses » à l'assemblée sans avoir à être inscrite à l'ordre du jour. Le copropriétaire qui désire faire ainsi inscrire une question à l'ordre du jour doit le faire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'il désire faire porter à l'ordre du jour. Les documents transmis au conseil d'administration doivent être suffisamment clairs, précis et complets pour permettre à ce dernier de faire la modification à l'ordre du jour et d'en aviser les copropriétaires conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de modifier l'ordre du jour de cette assemblée. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement

portées à l'ordre du jour.

- 14.4.13 Les frais de convocation de l'assemblée des copropriétaires sont à la charge du syndicat et font partie des charges communes. Lorsque la convocation émane de copropriétaires, le syndicat leur rembourse les frais de convocation, à moins que l'assemblée n'en décide autrement.
- 14.4.14 L'avis de convocation à une assemblée de copropriétaires et tous les documents qui l'accompagnent sont rédigés en français. Le conseil d'administration peut, à sa discrétion, les faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent.

#### 14.5. Déroulement des assemblées

- 14.5.1 L'assemblée des copropriétaires se tient dans l'immeuble, ou à tout autre endroit situé dans la ville où se trouve l'immeuble, que détermine le conseil d'administration et qui permet à l'assemblée de mener ses délibérations avec efficacité et discrétion.
- 14.5.2 Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée en donnant une procuration écrite à cette fin. Le représentant d'un copropriétaire peut participer à l'assemblée si la procuration qui le désigne est remise au président d'assemblée avant le début de l'assemblée ou, au plus tard, lorsqu'il se présente à l'assemblée.
- 14.5.3 Le copropriétaire indivis d'une fraction absent à l'assemblée est présumé, par l'effet de la loi, avoir donné mandat de le représenter à celui ou ceux de ses co-indivisaires qui y sont présents, à moins qu'il n'ait, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué son refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.
- 14.5.4 En complément à l'article 14.5.2, lorsqu'un copropriétaire est une personne morale ou une société de personnes, il est déterminé que toute personne physique qui est désignée au Registraire des entreprises du Québec comme administratrice ou associée de telle personne morale ou société de personnes, et qui se présente à l'assemblée des copropriétaires, est présumée agir à titre de mandataire de telle personne morale ou société de personnes, sans qu'il soit nécessaire qu'elle produise une résolution du conseil d'administration ou des associés la désignant pour agir à ce titre lors d'une telle assemblée. Il en va de même, en faisant les adaptations nécessaires, pour le commandité d'une société en commandite ou pour le fiduciaire d'une fiducie immatriculée au susdit registre.
- 14.5.5 La présence des copropriétaires est notée par le secrétaire d'assemblée sur une feuille de présence identifiant leur fraction, le nombre de voix qu'ils détiennent et, le cas échéant, le nom de la personne qui les représente à l'assemblée. Cette feuille de présence est signée par le copropriétaire ou son représentant et versée aux registres de la copropriété.

- 14.5.6 Seuls les copropriétaires, leurs représentants et les administrateurs ont le droit d'assister aux assemblées des copropriétaires. L'assemblée des copropriétaires peut aussi autoriser toute autre personne à assister à l'assemblée ou à y prendre la parole. À moins que l'assemblée n'en décide autrement, le gérant ou le gestionnaire peut également être présent à l'assemblée.
- 14.5.7 L'assemblée désigne un président d'assemblée, un vice-président et un secrétaire et toute autre personne exerçant des fonctions particulières aux fins des assemblées des copropriétaires. Ces personnes occupent leur fonction jusqu'à ce que l'assemblée leur désigne un remplaçant ou qu'elles ne démissionnent de cette fonction.
- 14.5.8 Le président d'assemblée doit présider toutes les assemblées des copropriétaires et peut certifier conformes les procès-verbaux et extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires. Au cours d'une assemblée, les fonctions du président d'assemblée sont les suivantes :
- 14.5.8.1. Il dirige les délibérations avec impartialité.
  - 14.5.8.2. Il veille au maintien de l'ordre et du décorum.
  - 14.5.8.3. Il peut lever la séance ou la suspendre pour un temps déterminé en cas de désordre grave.
  - 14.5.8.4. Il suit les sujets à l'ordre du jour, les soumet au vote s'il y a lieu et annonce les résultats du scrutin.
  - 14.5.8.5. Il peut limiter le temps d'intervention d'un copropriétaire ou de son mandataire, et il peut également lui retirer la parole si son intervention n'est pas pertinente eu égard au sujet en discussion, s'il s'écarte du sujet en discussion ou si son comportement ou le langage qu'il utilise nuit au bon déroulement de l'assemblée.
  - 14.5.8.6. Il peut expulser de l'assemblée un copropriétaire ou un mandataire qui a été rappelé à l'ordre deux fois.
  - 14.5.8.7. Il clôture l'assemblée lorsque tous les points à l'ordre du jour ont été épuisés.
- 14.5.9 Le vice-président remplace le président si celui-ci doit quitter prématurément l'assemblée ou s'il lui est impossible de s'y présenter, et assume alors le rôle du président pendant l'assemblée.
- 14.5.10 Le secrétaire d'assemblée doit assister à toutes les assemblées des copropriétaires; il doit également rédiger les procès-verbaux de ces assemblées. Il doit de plus certifier conformes les procès-verbaux et les extraits des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires.
- 14.5.11 Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Si le quorum n'est pas



atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure à laquelle l'assemblée a été convoquée, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure que détermine le conseil d'administration. Ce dernier transmet aux copropriétaires un avis écrit de la date à laquelle l'assemblée a été ajournée, et ce, dans les quinze (15) jours qui suivent la date de l'assemblée où le quorum n'a pu être atteint, ledit avis devant être transmis conformément à ce que prévoit l'article 12.5. Le quorum à l'assemblée ainsi ajournée est constitué par les trois quarts des membres présents ou représentés. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 du C.c.Q. ne peuvent être prises à une assemblée ainsi ajournée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- 14.5.12 L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire ou un autre participant ayant le droit de vote le réclame, ou si le président de l'assemblée constate de lui-même qu'il n'y a plus quorum. Les stipulations de l'article 14.5.11 s'appliquent, en faisant les adaptations nécessaires, pour la convocation et la tenue de l'assemblée ainsi ajournée.
- 14.5.13 À l'assemblée, les échanges, délibérations et discussions s'effectuent en français. Tout copropriétaire qui ne comprend pas ou ne parle pas le français peut s'y exprimer dans sa langue maternelle mais doit prendre toutes les mesures appropriées pour que ses propos puissent être compris par les autres copropriétaires, notamment en se faisant accompagner par un interprète, à ses frais ; ce dernier n'est autorisé à prendre la parole que pour relayer les questions, propos et commentaires du copropriétaire qui retient ses services. Le conseil d'administration n'a en aucun cas l'obligation de retenir les services d'un interprète pour un tel copropriétaire, et le président d'assemblée n'a en aucun cas l'obligation de traduire les propos d'un copropriétaire qui, ne comprenant pas ou ne parlant pas le français, a omis de retenir les services d'un interprète pour les fins de l'assemblée.
- 14.5.14 L'assemblée ne peut délibérer et prendre des décisions sur des sujets autres que ceux énoncés à l'ordre du jour, ou qui ont été régulièrement inscrits à la demande d'un copropriétaire, à moins que tous les copropriétaires ne soient présents ou représentés à l'assemblée et qu'ils y consentent à l'unanimité. Lors de l'assemblée annuelle, les copropriétaires peuvent soulever toute question présentant un intérêt pour le syndicat ou les copropriétaires, sans qu'une décision ne soit prise à ce sujet.
- 14.5.15 Chaque copropriétaire dispose à l'assemblée d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau reproduit à l'article 7.5, à moins que son nombre de voix ne soit réduit par l'effet de la loi. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.
- 14.5.16 Le copropriétaire qui, au moment de l'assemblée, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes depuis plus de trois mois est privé de son droit de vote, mais peut assister à l'assemblée et y prendre la

parole. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée, en acquittant la totalité des charges communes qu'il doit, incluant les intérêts, et ce, au moyen d'une traite bancaire ou d'argent comptant qu'il remet au président de l'assemblée.

- 14.5.17 Le vote est pris à main levée ou par tout autre mode permettant de comptabiliser le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire. Sur demande d'un copropriétaire, le vote est pris au scrutin secret. Le président d'assemblée détermine les modalités du déroulement du vote de manière à permettre aux copropriétaires de voter en toute liberté.
- 14.5.18 Les délibérations et les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont constatées au moyen d'un procès-verbal, qui est versé aux registres de la copropriété. Le procès-verbal est rédigé en français, et le conseil d'administration peut, à sa discrétion, le faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent.
- 14.5.19 Le procès-verbal est rédigé par le secrétaire de l'assemblée et signé par ce dernier et le président de l'assemblée. Il indique notamment la date et le lieu où l'assemblée a été tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents ou représentés, ainsi que les décisions prises à l'égard de chacun des sujets discutés, en suivant l'ordre du jour et en indiquant le nom de la personne ayant fait une proposition et le résultat du vote. Il peut aussi contenir un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. La feuille des présences est annexée au procès-verbal et conservée avec lui.
- 14.5.20 Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal certifié de toute assemblée, et ce, dans les trente (30) jours à compter de la date où s'est tenue toute telle assemblée.
- 14.5.21 Les résolutions écrites, qu'elles soient ou non unanimes, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires et doivent être versées aux registres de la copropriété. Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires toute telle résolution écrite, et ce, dans les trente (30) jours à compter de la date où est adoptée une telle résolution.
- 14.5.22 Sous réserve de leur droit d'en demander l'annulation pour les motifs et dans les délais prévus par la loi, les décisions de l'assemblée des copropriétaires lient tous les copropriétaires.

#### 14.6. Assemblée virtuelle des copropriétaires

- 14.6.1 Nonobstant ce qui précède, les assemblées des copropriétaires peuvent également se tenir en partie par tout moyen de télécommunication que détermine le conseil d'administration, notamment par conférence téléphonique et/ou visioconférence. Il est toutefois interdit de tenir des assemblées des copropriétaires de manière exclusivement virtuelle.
- 14.6.2 Le copropriétaire qui participe par téléphone ou visioconférence à une assemblée tenue en partie de manière virtuelle est réputé y avoir

assisté.

- 14.6.3 Lorsque le conseil d'administration détermine que l'assemblée des copropriétaires se tient en partie par visioconférence, l'avis de convocation doit être accompagné des instructions permettant d'accéder à ladite visioconférence. Le conseil d'administration doit s'assurer que la plateforme numérique qu'il désire utiliser à cette fin est sécuritaire et fiable. Ainsi, le conseil d'administration doit s'assurer que la plateforme qu'il désire utiliser permet de protéger les données personnelles des copropriétaires, qu'elle permet de les identifier, de vérifier à distance les procurations et l'identité des mandataires, de prendre les présences de manière sécurisée, de calculer le quorum, et qu'elle permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée peu importe le moyen par lequel ces derniers se connectent à la plateforme, et finalement qu'elle permet d'assurer des échanges fluides entre les officiers d'assemblée, les administrateurs, les copropriétaires et les divers intervenants qui participent à l'assemblée.
- 14.6.4 Le président d'une assemblée qui se tient en partie de manière virtuelle doit, dès le début de l'assemblée, présenter un protocole pour la tenue de l'assemblée. Tel protocole doit prévoir, entre autres choses, de quelle manière les copropriétaires et autres participants qui y assistent par un moyen de télécommunication peuvent y prendre la parole, et de quelle manière se déroulent le vote sur les questions qui le nécessitent.
- 14.6.5 Le président d'une assemblée qui se tient en partie de manière virtuelle doit maîtriser les outils technologiques utilisés dans ce contexte pour être en mesure d'exercer adéquatement ses fonctions. Le vice-président ou le secrétaire de telle assemblée assiste le président dans l'utilisation desdits outils. Le vice-président de telle assemblée remplace le président si ce dernier assiste à l'assemblée par un moyen de télécommunication et qu'il s'absente momentanément, notamment en raison d'une mauvaise connexion ou d'une déconnexion. Le président reprend ses fonctions dès qu'il rejoint l'assemblée. Si le secrétaire s'absente momentanément de l'assemblée en raison d'une mauvaise connexion ou d'une déconnexion, le président peut, à sa discrétion, attendre que le secrétaire se reconnecte ou demander au vice-président de remplacer le secrétaire jusqu'à ce que ce dernier se reconnecte.
- 14.6.6 Le vote peut, en tout ou en partie, se prendre au moyen de tout procédé électronique. Le procédé retenu doit permettre l'expression des votes en temps réel dans le respect des droits de chacun et l'utilisation des procurations. Il doit également permettre la tenue de votes à plusieurs tours en ce qui concerne l'élection des administrateurs (si requis), le calcul du vote en fonction des majorités prévues par la loi, ainsi que l'enregistrement des résultats de vote, à moins que celui-ci ait été tenu à main levée ou par tout autre mode permettant de comptabiliser le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire et que personne n'ait requis un tel enregistrement.
- 14.6.7 Le quorum doit être constaté au moment du vote se tenant par un tel procédé électronique, et le procédé retenu doit permettre de déterminer

que le quorum est maintenu pendant la durée du vote. Le copropriétaire dont le vote ne peut être comptabilisé, notamment en raison d'une mauvaise connexion ou d'une déconnexion, est réputé être absent de l'assemblée au moment du vote. La mauvaise connexion ou la déconnexion d'un copropriétaire n'invalide en aucun cas le vote pris en son absence, à moins que la mauvaise connexion ou déconnexion dudit copropriétaire ait eu pour conséquence d'entraîner la perte du quorum.

14.6.8 Le président de l'assemblée, à sa discrétion, peut choisir de recommencer un vote, dans les cas qui l'exigent.

14.6.9 Les dispositions de la présente section s'appliquent spécifiquement aux assemblées de copropriétaires tenues en partie de manière virtuelle. Les dispositions des articles 14.4 et 14.5 s'appliquent également à une assemblée tenue en partie de manière virtuelle, en faisant les adaptations nécessaires.

## **15. COTISATIONS ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES**

### **15.1. Assujettissement aux charges communes et définition des charges**

15.1.1 Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges communes. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes (ou mineures) de ces parties, conformément ou sous réserve de ce que prévoit l'article 7.2.2. Ces copropriétaires ou certains d'entre eux lorsqu'applicable contribuent, seuls ou avec d'autres, en proportion de la valeur relative de leur fraction ou suivant un autre mode de répartition, au fonds de prévoyance pour les parties communes à usage restreint, conformément aux stipulations de l'article 7.2.3.

15.1.2 Les charges communes comprennent l'ensemble des dépenses encourues par le syndicat pour la réalisation de la mission qui lui est attribuée par la loi ou la déclaration de copropriété. Elles incluent notamment les dépenses suivantes :

15.1.2.1. les dépenses liées aux parties communes et aux parties communes à usage restreint, en conformité des stipulations de l'article 7.2;

15.1.2.2. les sommes versées au fonds de prévoyance;

15.1.2.3. les sommes versées au fonds d'auto assurance;

15.1.2.4. les dépenses liées aux biens ou aux parties privatives dont le syndicat est propriétaire, le cas échéant, y compris leur coût d'acquisition;

15.1.2.5. les dépenses liées aux services d'utilité publique utilisés par le syndicat;

- 15.1.2.6. la rémunération et les avantages des employés du syndicat;
- 15.1.2.7. la rémunération et les avantages des administrateurs, le cas échéant;
- 15.1.2.8. les honoraires des professionnels dont le syndicat retient les services et du gérant ou du gestionnaire, le cas échéant;
- 15.1.2.9. les sommes payables en vertu de tout contrat auquel le syndicat est partie;
- 15.1.2.10. les primes de toute police d'assurance souscrite par le syndicat, ainsi que le montant des franchises que le syndicat doit assumer lors d'un sinistre, sujet au droit du syndicat de se faire rembourser par un copropriétaire fautif en application des articles 9.2.12 et 13.1.11;
- 15.1.2.11. les dépenses encourues pour la préparation, la convocation et la tenue des réunions du conseil d'administration et des assemblées de copropriétaires, ainsi que toute autre activité collective organisée par le syndicat pour le bénéfice des copropriétaires;
- 15.1.2.12. les taxes, impôts et autres droits dont le syndicat peut être redevable;
- 15.1.2.13. les sommes dont le syndicat peut être redevable aux termes de décisions ou de jugements rendus par toute autorité judiciaire ou administrative, ainsi que les montants que le syndicat accepte de payer pour régler un litige né ou à naître;
- 15.1.2.14. les sommes dont les administrateurs peuvent être redevables, en cette qualité, aux termes de décisions ou de jugements rendus par toute autorité judiciaire ou administrative et que le syndicat décide de prendre à sa charge;
- 15.1.2.15. les coûts d'adhésion et de participation à toute association ou organisation dont le syndicat est membre;
- 15.1.2.16. les frais de préparation de toute évaluation faite aux fins d'assurance;
- 15.1.2.17. les charges relatives à l'exercice de tout acte de servitude affectant les parties communes à titre de fonds dominant ou servant.

## 15.2. Établissement et perception des charges communes

- 15.2.1 À moins d'une décision contraire du conseil d'administration, l'exercice financier du syndicat commence le 1<sup>er</sup> juillet et se termine le 30 juin de l'année suivante.
- 15.2.2 Le conseil d'administration prépare le budget annuel dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la fin de l'exercice financier. Le budget annuel comporte trois postes principaux, soit un poste relatif aux opérations courantes, un poste relatif au fonds de prévoyance et un poste relatif au fonds d'autoassurance, comme suit :
- 15.2.2.1. Le poste relatif aux opérations courantes comprend l'ensemble des dépenses anticipées pour l'exercice financier, ainsi qu'une provision pour les dépenses imprévues, si le conseil d'administration le juge approprié.
- 15.2.2.2. Le poste relatif au fonds de prévoyance est établi sur la base des recommandations que contient l'étude du fonds de prévoyance en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance, le tout sous réserve des dispositions transitoires que contient la loi à ce sujet (voir l'article 12.6.2.3 de la section « Interprétation »). Ce fonds doit être en partie liquide et disponible à court terme ; toute partie du capital du fonds de prévoyance qui est investie doit être garantie. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte bancaire distinct.
- 15.2.2.3. La contribution minimale des copropriétaires au fonds d'autoassurance s'établit annuellement comme suit : a) lorsque les sommes accumulées dans le fonds d'autoassurance sont inférieures ou égales à la moitié de la franchise la plus élevée prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, la contribution annuelle est égale à la moitié de cette franchise; b) lorsque les sommes accumulées dans le fonds d'autoassurance sont supérieures à la moitié de la franchise la plus élevée prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, la contribution annuelle est égale au montant résultant de la différence entre cette franchise et les sommes accumulées dans le fonds; c) lorsque les sommes accumulées dans le fonds d'autoassurance sont supérieures ou égales à la franchise la plus élevée prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat, aucune contribution n'est requise. Pour l'établissement de la contribution minimale au fonds d'autoassurance en fonction des principes qui précèdent, il n'est pas tenu compte de la franchise applicable aux dommages causés par un tremblement de terre ou par une inondation, si ces protections sont incluses dans le contrat d'assurance du syndicat. S'ajoute également à la

contribution minimale susdite un montant additionnel raisonnable pour pourvoir à la réparation des dommages causés aux biens (ou à leur remplacement) dans lesquels le syndicat a un intérêt d'assurance, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir. Le conseil d'administration doit établir ce montant additionnel en tenant compte des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble, de sa valeur, de sa taille, de sa situation géographique, de la nature des matériaux qui entrent dans la composition des parties communes et des parties privatives, etc. Les sommes versées au fonds d'autoassurance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte bancaire distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme.

- 15.2.3 Le conseil d'administration peut aussi, en cours d'année, préparer tout budget additionnel requis par la situation financière du syndicat.
- 15.2.4 De la même manière, le conseil d'administration doit préparer les budgets spécifiques relativement aux parties communes à usage restreint et relativement à l'exercice des servitudes, lorsqu'applicable, et dont les charges doivent être réparties entre les copropriétaires, conformément à l'article 7.2.
- 15.2.5 Le conseil d'administration adopte le budget annuel ou le budget additionnel après consultation de l'assemblée des copropriétaires. Il en transmet ensuite une copie à chaque copropriétaire et à chacun des créanciers hypothécaires qui en font la demande, avec un avis indiquant le montant de sa contribution, le délai dans lequel cette contribution doit être payée ainsi que toute autre modalité afférente au paiement de cette contribution, y compris celles applicables en cas de défaut de paiement.
- 15.2.6 Chaque copropriétaire est tenu de payer au syndicat le montant de la contribution déterminée par l'avis qui lui est transmis, dans le délai et selon les modalités indiqués dans cet avis. En cas de retard dans l'adoption du budget annuel, le copropriétaire continue à payer la contribution établie lors du budget annuel précédent, à la même époque et selon les mêmes modalités.
- 15.2.7 Les copropriétaires ont le privilège de payer les charges communes annuelles sur une base mensuelle. Les contributions mensuelles des copropriétaires sont perçues au moyen de prélèvements bancaires préautorisés. Chaque copropriétaire est tenu de remplir tout formulaire à cet effet, tant auprès de sa propre institution bancaire que de celle du syndicat.
- 15.2.8 Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation annuelle ou un versement exceptionnel et échelonné en paiement d'une cotisation spéciale ou de tout paiement requis en vertu de la déclaration de copropriété, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce, sept (7) jours après la date

d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration doit donner au copropriétaire en défaut un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé. Dans telle éventualité, le conseil d'administration peut également facturer, en surplus des intérêts, un montant conformément à l'article 12.4.2.1 au copropriétaire en défaut de paiement. Dans ce cas où le conseil d'administration se prévaut du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, la pénalité de retard ne peut être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.

- 15.2.9 Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la déclaration de copropriété portent intérêt à compter de sa date d'exigibilité au taux d'un pour cent (1 %) par mois, soit douze pour cent (12 %) par année.
- 15.2.10 Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :
  - 15.2.10.1. toutes les dépenses du syndicat occasionnées par le défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, telles que, notamment, les honoraires professionnels, les frais de remorquage, les frais de nettoyage, etc.;
  - 15.2.10.2. les pénalités imposées par le syndicat à ce copropriétaire;
  - 15.2.10.3. toute autre somme due au syndicat par le copropriétaire, sauf quant aux intérêts et aux charges communes;
  - 15.2.10.4. les intérêts sur toutes les sommes pouvant être dues au syndicat par le copropriétaire;
  - 15.2.10.5. les charges communes dues par le copropriétaire.
- 15.2.11 Les copropriétaires indivis d'une fraction sont solidairement tenus au paiement des contributions relatives à cette fraction.
- 15.2.12 Le paiement des charges communes est garanti par une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part de celles-ci.
- 15.2.13 Chacun des administrateurs, ainsi que toute personne autorisée par le conseil d'administration, peut remplir les formalités requises par la loi pour mettre en place cette hypothèque légale ou pour consentir à sa radiation. Les frais de préparation, d'inscription et de radiation d'une hypothèque légale, de même que les frais de recouvrement des charges communes impayées, sont à la charge du copropriétaire en défaut et peuvent être recouverts auprès de ce dernier par le syndicat. La radiation d'une telle hypothèque légale est faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.



### **PARTIE III : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS**

#### **16. DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE**

##### 16.1. Parties privatives d'habitation

Les parties privatives d'habitation sont désignées comme suit :

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

QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT UN, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT DEUX, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT TROIS, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATRE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQ, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT SIX, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT SEPT, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT HUIT, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT NEUF, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT DIX, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT ONZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT DOUZE, DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT TREIZE et DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SEPT CENT QUATORZE (2 394 657, 2 394 658, 2 394 659, 2 394 660, 2 394 661, 2 394 662, 2 394 663, 2 394 664, 2 394 665, 2 394 666, 2 394 667, 2 394 668, 2 394 669, 2 394 670, 2 394 671, 2 394 672, 2 394 673, 2 394 674, 2 394 675, 2 394 676, 2 394 677, 2 394 678, 2 394 679, 2 394 680, 2 394 681, 2 394 682, 2 394 683, 2 394 684, 2 394 685, 2 394 686, 2 394 687, 2 394 688, 2 394 689, 2 394 690, 2 394 691, 2 394 692, 2 394 693, 2 394 694, 2 394 695, 2 394 696, 2 394 697, 2 394 698, 2 394 699, 2 394 700, 2 394 701, 2 394 702, 2 394 703, 2 394 704, 2 394 705, 2 394 706, 2 394 707, 2 394 708, 2 394 709, 2 394 710, 2 394 711, 2 394 712, 2 394 713 et 2 394 714) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

16.2. Parties privatives de stationnement intérieur

Les parties privatives de stationnement intérieur sont désignées comme suit :

Les lots DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT DIX-SEPT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT TRENTE ET UN, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT CINQ, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX

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

DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT VINGT-HUIT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE et DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT TRENTE (2 610 817, 2 610 831, 2 610 805, 2 610 779, 2 610 769, 2 610 804, 2 610 799, 2 610 841, 2 610 812, 2 610 794, 2 610 785, 2 610 819, 2 610 770, 2 610 803, 2 610 813, 2 610 776, 2 610 768, 2 610 811, 2 610 815, 2 610 784, 2 610 832, 2 610 835, 2 610 826, 2 610 796, 2 610 822, 2 610 823, 2 610 790, 2 610 839, 2 610 847, 2 610 855, 2 610 856, 2 610 848, 2 610 782, 2 610 778, 2 610 820, 2 610 846, 2 610 836, 2 610 808, 2 610 849, 2 610 802, 2 610 825, 2 610 777, 2 610 837, 2 610 801, 2 610 824, 2 610 771, 2 610 773, 2 610 798, 2 610 842, 2 610 853, 2 610 854, 2 610 851, 2 610 852, 2 610 834, 2 610 786, 2 610 858, 2 610 859, 2 610 843, 2 610 844, 2 610 800, 2 610 788, 2 610 828, 2 610 775 et 2 610 830) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

### 16.3. Parties privatives de stationnement extérieur

Les parties privatives de stationnement extérieur sont désignées comme suit :

Les lots DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT SEIZE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT SIX, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT DIX-HUIT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT QUATORZE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEPT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT VINGT-NEUF, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT TRENTE-HUIT, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATORZE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT QUARANTE, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT NEUF, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT VINGT ET UN, DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS et DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT (2 610 780, 2 610 816, 2 610 806, 2 610 833, 2 610 772, 2 610 818, 2 610 857, 2 610 814, 2 610 850, 2 610 787, 2 610 829, 2 610 838, 2 610 793, 2 610 774, 2 610 795, 2 610 840, 2 610 809, 2 610 821, 2 610 783 et 2 610 827) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

### 16.4. Parties communes

Les parties communes sont désignées comme suit :

Les lots DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE et DEUX MILLIONS SIX CENT DIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (2 610 860 et 2 610 861) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

Le comparant requiert l'Officier de la publicité foncière de porter mention de la présente modification à la déclaration de copropriété sur les parties privatives et communes désignées ci-devant à l'État descriptif des fractions de la copropriété.

## CLÔTURE

DONT ACTE fait et passé à Montréal

Le sept (7) octobre deux mille vingt-quatre (2024)

sous le numéro vingt mille cinq cent vingt neuf (20 529) des minutes du notaire soussigné.

Le Comparant aux présentes ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et ayant exempté expressément le notaire de lui en donner lecture formelle, déclare accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte, puis signe en présentiel en présence du notaire soussigné.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES JARDINS DU GOLF, PHASE IV

*(Signé)*

---

Par : Réginald ALLARD

*(Signé)*

---

Par : André MIREAULT

*(Signé)*

---

Par : Guy BERGERON

*(Signé)*

---

Me Marie-Claude LEBLANC, notaire

Copie certifiée conforme de l'acte notarié technologique que j'ai reçu tel qu'autorisé par arrêté du ministre de la Justice et dont j'assure la conservation.

PRÉAMBULE.....	1
1. DÉCLARATIONS .....	1
2. DÉFINITIONS .....	2
PARTIE I : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ .....	4
3. OPPOSABILITÉ DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE SES MODIFICATIONS .....	4
4. RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES .....	5
4.1. GENERALITES .....	5
4.2. PARTIES PRIVATIVES .....	5
4.3. PARTIES COMMUNES.....	7
4.4. PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT.....	7
5. PATRIMOINE DU SYNDICAT .....	10
5.1. COMPOSITION .....	10
5.2. PARTICULARITE : IMMEUBLES .....	11
6. DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES .....	11
6.1. DESTINATION DE L'IMMEUBLE.....	11
6.2. DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES.....	11
6.3. DESTINATION DES PARTIES COMMUNES .....	12
6.4. DESTINATION DES PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT .....	12
7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE, DE LA QUOTE-PART DES CHARGES, DU NOMBRE DE VOIX ET DE LA QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES A CHAQUE FRACTION.....	12
7.1. VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION .....	12
7.2. QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE FRACTION ET RESPONSABILITE DE L'EXECUTION DES TRAVAUX.....	12
7.3. NOMBRE DE VOIX ATTACHEES A CHAQUE FRACTION .....	14

7.4.	QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE FRACTION.....	14
7.5.	TABLEAU.....	14
<b>8.</b>	<b>LE SYNDICAT .....</b>	<b>20</b>
8.1.	CONSTITUTION DU SYNDICAT .....	20
8.2.	LE CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	20
8.3.	OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	20
8.4.	POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	27
8.5.	RESPONSABILITE ET IMMUNITE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	29
8.6.	L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES .....	30
8.7.	LES COPROPRIETAIRES .....	32
<b>9.</b>	<b>ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ .....</b>	<b>33</b>
9.1.	GENERALITES .....	33
9.2.	RESPONSABILITE DU SYNDICAT .....	33
9.3.	RESPONSABILITE DES ADMINISTRATEURS, DES DIRIGEANTS ET OFFICIERS D'ASSEMBLEE .....	35
9.4.	RESPONSABILITE INDIVIDUELLE DES COPROPRIETAIRES.....	36
9.5.	FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCE .....	37
9.6.	INDEMNITES D'ASSURANCE .....	37
<b>10.</b>	<b>FIN DE LA COPROPRIÉTÉ.....</b>	<b>38</b>
10.1.	DESTRUCTION DU BATIMENT.....	38
10.2.	DECISION DE L'ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES .....	39
<b>11.</b>	<b>CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS 40</b>	
11.1.	ALIENATION D'UNE FRACTION .....	40
11.2.	LOCATION DE LA FRACTION COMPRENANT UNE PARTIE PRIVATIVE D'HABITATION ...	43
11.3.	LOCATION D'UNE PARTIE PRIVATIVE DE STATIONNEMENT INTERIEUR OU D'UNE PARTIE PRIVATIVE DE STATIONNEMENT EXTERIEUR.....	44
11.4.	TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES ET DANS LES PARTIES PRIVATIVES .....	44
<b>12.</b>	<b>DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>48</b>

12.1.	DROITS DES CREANCIERS HYPOTHECAIRES .....	48
12.2.	MEDIATION ET ARBITRAGE .....	49
12.3.	REGISTRES DE LA COPROPRIETE .....	50
12.4.	CLAUSES PENALES ET AUTRES AU MEME EFFET .....	53
12.5.	CONVOICATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES.....	57
12.6.	INTERPRETATION.....	58
12.7.	COMPUTATION DES DELAIS .....	59
<b>PARTIE II : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE .....</b>		<b>59</b>
<b>13. CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE, A L'USAGE ET A L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.....</b>		<b>59</b>
13.1.	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES .....	59
13.2.	CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES DE STATIONNEMENT INTERIEUR ET AUX PARTIES PRIVATIVES DE STATIONNEMENT EXTERIEUR ...	64
13.3.	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.....	65
13.4.	CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES : GARAGE.....	71
13.5.	CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES : PISCINE, SALLE COMMUNAUTAIRE, SALLE D'EXERCICE, SAUNA, BIBLIOTHEQUE, SALLE DE BRICOLAGE ET TERRASSE COMMUNE SUR LE TOIT .....	71
13.6.	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT : GENERALITES 72	
13.7.	CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT : FENETRES, PORTES, BALCONS ET TERRASSES.....	73
13.8.	CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT : RANGEMENT.....	75
13.9.	CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT : FILAGE ET CONDUITS NECESSAIRES A LA PRESENCE D'UNE BORNE DE RECHARGE	75
13.10.	CONDITIONS RELATIVES A LA LOCATION DES FRACTIONS.....	76
13.11.	FRAIS ADMINISTRATIFS .....	77
<b>14. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ.....</b>		<b>78</b>
14.1.	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	78
14.2.	MODALITES DE LA CHARGE DES ADMINISTRATEURS.....	80
14.3.	REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	82



14.4.	CONVOCATION DES ASSEMBLEES DES COPROPRIETAIRES.....	84
14.5.	DEROULEMENT DES ASSEMBLEES .....	86
14.6.	ASSEMBLEE VIRTUELLE DES COPROPRIETAIRES .....	89
15.	COTISATIONS ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES .....	91
15.1.	ASSUJETTISSEMENT AUX CHARGES COMMUNES ET DEFINITION DES CHARGES .....	91
15.2.	ÉTABLISSEMENT ET PERCEPTION DES CHARGES COMMUNES .....	93
	<b>PARTIE III : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS .....</b>	<b>96</b>
16.	DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE.....	96
16.1.	PARTIES PRIVATIVES D'HABITATION .....	96
16.2.	PARTIES PRIVATIVES DE STATIONNEMENT INTERIEUR.....	97
16.3.	PARTIES PRIVATIVES DE STATIONNEMENT EXTERIEUR.....	99
16.4.	PARTIES COMMUNES .....	99