

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE CONCOMITANTE

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le seize décembre.

DEVANT Me Émery BRUNET, notaire à Montréal,

COMPARUTION

Aux présentes comparaît :

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE WESTBURY 5**, société en commandite constituée conformément aux lois de la province de Québec et dûment immatriculée au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 3373455800, ayant son siège au 4700, rue de la Savane, bureau 222, Montréal, Québec, H4P 1T7, agissant aux présentes par **Devmont W5 inc.**, société légalement constituée le 21 mars 2017, sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (R.L.R.Q., c. S-31.1), immatriculée au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 1172630973, ayant son siège au 4700, rue de la Savane, bureau 222, Montréal, Québec, H4P 1T7, elle-même représentée par **Salvatore (Sam) Scalia**, dûment autorisé aux termes de résolutions de son conseil d'administration adoptées en date du 5 décembre 2019, un extrait certifié de ces résolutions demeurant annexé à un acte reçu devant Me Philippe Fortin, notaire, le 11 décembre 2019, sous le numéro 23 329 de ses minutes, le représentant déclarant que ces résolutions sont toujours en vigueur pour n'avoir pas été modifiées ni révoquées.

Le commandité, Devmont W5 inc., déclare qu'il est dûment autorisé à agir aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés dans le contrat de société constitué sous seing privé en date du 21 février 2018, lequel est toujours en vigueur et n'a pas été modifié depuis.

Ci-après appelée le « **Déclarant** »;

1. DÉFINITIONS

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

- 1.1 « **Acte constitutif de copropriété** » signifie la Partie I du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la loi;
- 1.2 « **Balcon** » signifie une plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment, dans le prolongement de certaines parties privatives de l'Immeuble;
- 1.3 « **Basilaire** » signifie la portion construite du projet intégré allant du nadir jusqu'à l'altitude 63,35 mètres (cette dernière étant l'altitude correspondant à un point situé dans l'épaisseur de la dalle de béton constituant le plancher du 4<sup>e</sup> étage des bâtiments étant les deux copropriétés concomitantes du projet intégré et une partie du plafonds du troisième étage), telle que se composant de deux niveaux de sous-sols, d'un rez-de-chaussée et d'un deuxième et troisième étages; ce basilaire se compose de diverses strates de lots superposés, comme suit : au deuxième niveau de sous-sol (le plus profond) se trouvent des portions des parties communes de la présente copropriété et de la copropriété concomitante Westbury 2; au premier niveau de

sous-sol, au rez-de-chaussée et aux deuxième et troisième étages se trouve la partie privative entrant dans la composition de la fraction commerciale du projet intégré, laquelle n'est assujettie qu'à la déclaration de copropriété initiale; à tous les niveaux de sous-sol et d'étages susdits se trouvent également des portions des parties communes de la présente copropriété – la superposition de ces strates cadastrales se trouve organisée et structurée suivant les termes de la déclaration de copropriété initiale et des servitudes d'appui et d'ancrage, et de raccordement qui y sont établies à l'article 4 et, dans le silence de ladite déclaration et des servitudes y constituées à l'égard d'un élément résultant de la superposition desdites strates cadastrales, suivant ce que prévoit la loi en matière de propriété superficière, à l'article 1111 du C.c.Q.;

- 1.4 « **C.c.Q.** » signifie le *Code civil du Québec*;
- 1.5 « **Conseil d'administration** » signifie, jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur provisoire désigné au sous-paragraphe 16.1.4, et à compter de cette élection les membres du conseil d'administration du syndicat élus par l'assemblée des copropriétaires en conformité avec les stipulations du paragraphe 16.1, ou l'un ou l'autre de ses membres ou plusieurs de ses membres selon le contexte et la situation applicable;
- 1.6 « **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;
- 1.7 « **Copropriété concomitante** » ou « **copropriété** » (ce dernier terme employé seul) signifie la copropriété concomitante constituée aux termes du présent acte;
- 1.8 « **Copropriété initiale** » signifie le projet intégré tel que défini au paragraphe 1.21;
- 1.9 « **Déclarant** » signifie S.E.C. Le Westbury 5 et comprend ses successeurs et ayants cause à titre de promoteur;
- 1.10 « **Déclaration de copropriété concomitante** » ou « **déclaration de copropriété** » signifie le présent acte ainsi que tout acte par lequel elle est modifiée, le cas échéant;
- 1.11 « **Déclaration de copropriété initiale** » signifie la déclaration de copropriété publiée à l'encontre (notamment) de l'Immeuble faisant l'objet du présent acte, et établissant la copropriété initiale, tel que cet acte a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 19 décembre 2019, sous le numéro 25 121 335, ainsi que tout acte par lequel elle est modifiée, le cas échéant;
- 1.12 « **État descriptif des fractions** » signifie la Partie III du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la Loi;
- 1.13 « **Fonds d'autoassurance** » signifie le fonds dans lequel sont consignées les sommes d'argent destinées au paiement des franchises prévues par les assurances qu'a souscrites 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 – les dispositions des présentes relatives à ce fonds sont effectives suivant ce qui est prévu à l'article 14.8.5 (Interprétation);
- 1.14 « **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;
- 1.15 « **Fraction** » désigne l'objet du droit de propriété des copropriétaires, telle fraction de la présente copropriété se composant d'une partie privative, de la quote-part afférente à cette fraction dans les lots qualifiés de parties communes aux termes des présentes, mais également

aux termes de la déclaration de copropriété initiale, et, à titre accessoire, de droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint de la présente copropriété ou de la copropriété initiale, le cas échéant;

- 1.16 « **Gérant** » signifie le gestionnaire désigné par le conseil d'administration, s'il en est un;
- 1.17 « **Immeuble** » signifie collectivement les immeubles mentionnés ci-après à l'État descriptif des fractions ou de tout acte de modification des présentes, comprenant les constructions;
- 1.18 « **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 compris dans la déclaration de copropriété;
- 1.19 « **Parties privatives** » signifie les lots mentionnés aux paragraphes 18.1, et, au singulier, signifie chacune de ces parties privatives individuellement;
- 1.20 « **Personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire** » ou « **Personne qui fait partie de sa maison** » signifie tous ceux qui demeurent habituellement sous le toit d'un copropriétaire, sans égard pour leur sexe ou leur état civil, à l'exclusion d'un locataire;
- 1.21 « **Projet intégré** » signifie le projet de copropriétés appelé « **Westbury Primma** », qui est développé par phases, comprenant la copropriété initiale constituée par la publication de la déclaration de copropriété initiale, intégrant dans un même ensemble les trois fractions du projet, lesquelles partagent des parties communes assurant le service de l'ensemble du projet, deux de ces fractions (« Westbury 1 » et « Westbury 2 ») devant être assujetties à une déclaration de copropriété concomitante (sans qu'il en résulte d'obligations à cet égard pour le Déclarant), tandis que la troisième fraction n'est assujettie qu'à la déclaration de copropriété initiale en vue d'être exploitée à des fins commerciales par son propriétaire;
- 1.22 « **Registres de la copropriété** » signifie les registres tenus par le syndicat au bénéfice des copropriétaires et du syndicat de la copropriété initiale contenant, notamment et conformément à ce qui est plus amplement stipulé au présent acte, le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire des parties privatives ainsi que les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration;
- 1.23 « **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;
- 1.24 « **Syndicat** » employé seul, ou « **syndicat de la copropriété concomitante** » signifie la personne morale constituée par la publication de la déclaration de copropriété et composée de la collectivité des copropriétaires;
- 1.25 « **Terrasse** » signifie un espace extérieur situé dans le prolongement des parties privatives situées au 4<sup>e</sup> et au 10<sup>e</sup> étage du bâtiment et tenant lieu de balcon au bénéfice de ces parties privatives;
- 1.26 « **Visiteur** » signifie une personne qui n'est pas un occupant de l'Immeuble et qui rend visite à un copropriétaire, à un occupant de l'Immeuble ou à un locataire chez lui;
- 1.27 « **Westbury 1** » signifie la présente copropriété concomitante, constituée à l'encontre des lots 6 332 703 à 6 332 808, tels qu'entrant dans la composition de l'une des fractions de la copropriété initiale;
- 1.28 « **Westbury 2** » signifie la copropriété concomitante à être constituée à l'encontre des lots qui ont remplacé la partie privative étant le lot 6 265 652, telle qu'entrant dans la composition de l'une des fractions de la copropriété initiale;

1.29    « **Westbury commercial** » signifie la fraction commerciale de la copropriété initiale, telle que se composant de la partie privative étant le lot 6 265 650.

## PARTIE I : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

### 2. DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

#### 2.1 Titre de propriété et Régie du logement

- 2.1.1 Le Déclarant est l'unique propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis aux termes aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Philippe Fortin, notaire, le 20 décembre 2018, et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le 2 décembre 2019, sous le numéro 25 074 243, et d'un acte de confirmation reçu devant le susdit notaire le 11 décembre 2019, et publié au susdit bureau le 12 décembre 2019, sous le numéro 25 100 847.
- 2.1.2 L'Immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété concomitante constitue l'une des fractions de la copropriété initiale créée par l'effet de la publication de la déclaration de copropriété initiale.
- 2.1.3 L'Immeuble est libre de tout droit réel, sauf et excepté les hypothèques ou garanties hypothécaires mentionnées à l'article 19 des présentes, et les droits réels constitués aux termes d'actes publiés avant la date des présentes.
- 2.1.4 L'Immeuble est une construction neuve et n'est pas assujetti à l'application de l'article 51 de la *Loi sur la Régie du logement* (R.L.R.Q., c. R-8.1) puisqu'il ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logements loués, offerts en location ou devenus vacants après une location.

#### 2.2 Plan cadastral et copropriété initiale

- 2.2.1 Tous les lots désignés aux présentes sont du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.
- 2.2.2 L'Immeuble a fait l'objet d'un remplacement cadastral, pour les fins de la présente déclaration de copropriété, selon les plans qu'a préparés Jean Paquin, arpenteur-géomètre, sous le numéro 17 758 de ses minutes, numéro de dossier 47144-43722-21, lesquels plans ont dûment été mis en vigueur au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le 23 octobre 2019, pour former les lots décrits ci-après à l'État descriptif des fractions, et les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du C.c.Q.
- 2.2.3 La présente déclaration de copropriété concomitante n'a pas pour effet, de quelque manière que ce soit, de modifier la déclaration de copropriété initiale, qui continue de s'appliquer intégralement à l'Immeuble.

### 3. SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

#### 3.1 Généralités

- 3.1.1 Il est de l'intention du Déclarant de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation de l'Immeuble, composé de parties privatives et de parties communes, sachant que sur l'Immeuble faisant l'objet des présentes sont érigés des constructions et des aménagements sur les parties privatives et sur les parties communes.
- 3.1.2 Ainsi, il apparaît nécessaire de constituer toutes les servitudes requises de manière que toutes les constructions et tous les aménagements existants, de même que ceux à venir soient, par l'effet des présentes, parfaitement régularisés, dans leur état et

situation à la fin de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant.

- 3.1.3 Les servitudes contenues au présent article sont constituées par destination du propriétaire, de manière réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de chacune des parties privatives et communes, chacune étant constituée à titre de fonds dominant et de fonds servant, sauf stipulations contraires.

### 3.1 Servitude relative aux vues, surplombs et égouttements

Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte qu'aucun surplomb, vue et égouttement d'une partie privative ou commune sur une autre partie privative ou commune ne soient considérés illégaux, le tout conformément à l'état des lieux à la fin de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant.

### 3.2 Servitude d'empiètements (constructions, aménagements et services)

- 3.2.1 Il est par les présentes constitué toute servitude d'empiètements qui pourrait être rendue nécessaire dans l'éventualité où une partie privative devait empiéter sur une partie commune ou sur une autre partie privative, ou si une partie commune devait empiéter sur une partie privative, toutes les parties privatives et communes étant à cet égard considérées à la fois comme fonds servant et fonds dominant. La présente servitude d'empiètements est créée afin de corriger, le cas échéant, tout empiètement et toute dérogation aux plans cadastraux qui pourraient exister dans l'Immeuble, le tout conformément à l'état des lieux à la fin de l'aménagement et de la construction des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant. Afin de donner plein effet à la présente servitude, le Déclarant déclare avoir renoncé, en autant que besoin soit, au bénéfice de l'accession pour toute portion des constructions et aménagements qui constituent ou constitueront des empiètements conformément à l'état des lieux à la fin de la construction.

- 3.2.2 Plus précisément, mais sans limitation, il est constitué une servitude réelle et perpétuelle, en faveur et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte que tout empiètement des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tels : l'ascenseur, les escaliers de secours, les systèmes de climatisation centralisée des parties communes et privatives, d'échangeur d'air, d'électricité, de gaz, de plomberie, de détection d'incendie ou autre sinistre, d'alimentation en eau potable ou en eau chaude domestique, d'évacuation des eaux usées, de télécommunication (câblodistribution, internet et téléphonie), les gicleurs, les conduits et canalisations permettant le drainage des eaux ou autres, les éléments de structure et généralement tous les services pouvant exister et assurer le service de l'Immeuble, tels que construits et aménagés par le Déclarant, soit, par l'effet de la présente servitude, régularisés sans autre formalité.

- 3.2.3 Ainsi, toute parcelle de la construction, tout élément d'équipement ou de service commun ou privatif peut et pourra, qu'il assure le service des parties communes ou de l'une ou l'autre des parties privatives, circuler ou traverser quelque partie privative ou commune sans que tel empiètement ne puisse être considéré comme illégal, le tout conformément à la situation des lieux à la fin de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant.

- 3.2.4 Toutefois, la présente servitude n'a pas pour effet de permettre à un copropriétaire de se raccorder aux installations existantes de son propre chef, et les dispositions des

présentes relatives aux travaux des copropriétaires dans les parties communes continuent de recevoir leur application.

- 3.2.5 Finalement, des stipulations afférentes à la création et à l'attribution des parties communes à usage restreint sont contenues aux alinéas 6.4.1.7 et 6.4.2.7 et ont pour effet de régulariser et régir les empiétements des parties privatives sur les parties communes tels que résultant de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant, le cas échéant. Advenant un conflit entre les dispositions de la présente servitude et celle relative aux parties communes à usage restreint et à la répartition des charges y relatives, les dispositions spécifiques afférentes aux parties communes à usage restreint prévalent.

### 3.3 Servitude d'accès et de passage

- 3.3.1 Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominant et fonds servant, permettant aux copropriétaires, aux membres du conseil d'administration et à leurs représentants et préposés, l'accès aux parties privatives et communes pour les fins de l'exercice des droits individuels et collectifs des copropriétaires, et des servitudes constituées aux présentes, selon les modalités ci-après prévues.
- 3.3.2 Plus particulièrement et sans limiter la généralité de ce qui précède, la présente servitude d'accès contre les parties privatives permet également aux membres du conseil d'administration de s'assurer du respect des dispositions de la présente déclaration de copropriété quant aux travaux dans les parties privatives, le cas échéant.

### 3.4 Servitude de construction

- 3.4.1 Il est par les présentes constitué à l'encontre de toutes les parties privatives et communes, à titre de fonds servants, en faveur de toutes les parties privatives et parties communes dont la construction et l'aménagement ne sont pas terminés, une servitude réelle mais temporaire de construction, de manière à imposer aux propriétaires des fonds servants de tolérer les inconvénients résultant des travaux de construction et d'aménagements sur les fonds dominants, pendant les travaux de construction et d'aménagements projetés sur les fonds dominants, et à permettre un accès adéquat pour toute fin relative aux travaux de construction et d'aménagements, et à l'exercice de la présente servitude, jusqu'à la fin des travaux relatifs à la construction et des aménagements des parties privatives et communes de la copropriété.
- 3.4.2 Cette servitude doit être exercée de manière raisonnable, et les propriétaires des fonds servants ne peuvent s'opposer à son exercice, quand bien même les inconvénients normaux du voisinage en seraient temporairement augmentés.

### 3.5 Modalités

- 3.5.1 Les servitudes établies aux présentes sont constituées 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 des parties communes.
- 3.5.2 Tous les droits conférés aux présentes aux copropriétaires ou au syndicat doivent être exercés de manière raisonnablement prudente et diligente.

- 3.5.3 Conformément à la servitude établie au paragraphe 3.3, les droits consentis aux termes des susdites servitudes comprennent le droit d'accès à toute partie privative et à toute partie commune à usage restreint, tel droit d'accès étant sujet à l'obligation de l'exercer de bonne foi, à charge de remettre en état les lieux après intervention. Il est toutefois établi que l'accès ne doit se faire au travers des parties privatives ou des parties communes à usage restreint que dans les cas où l'accès par les parties communes est difficilement praticable, et l'accès doit être précédé d'un avis, verbal ou écrit, remis au(x) copropriétaire(s) concerné(s) au moins 24 heures avant l'exercice du droit d'accès dans les parties privatives ou parties communes à usage restreint, sauf en cas d'urgence.
- 3.5.4 Dans l'éventualité où l'un des copropriétaires subirait un préjudice temporaire en raison de l'atteinte à la jouissance ou un préjudice permanent en raison d'une diminution de la jouissance résultant de l'exercice des présentes servitudes, il a droit à une juste indemnité, à la charge du ou des copropriétaires responsables des travaux dans le cas seulement où le préjudice serait sérieux. Tout différend résultant de la détermination de la gravité du préjudice, de la détermination de l'identité de son responsable ainsi que de l'appréciation de l'importance des dommages compensatoires est expressément conféré à la médiation, tel que stipulé aux présentes. Le présent paragraphe n'est pas applicable au Déclarant dans le cadre de l'exercice de la servitude temporaire de construction ci-devant établie.
- 3.5.5 En raison de leur affectation à un but durable, toutes les servitudes constituées aux présentes sont réelles, perpétuelles, cessibles et transmissibles, sauf stipulations contraires. La servitude d'accès ne peut être rachetée avant 30 ans des présentes, s'il est pensable de procéder à tel rachat étant donné l'utilité évidente et l'affectation à un but durable (notamment l'entretien, la réparation et le remplacement des parties communes de l'Immeuble par le syndicat dans le cadre de sa mission) pour laquelle cette servitude est établie. Il est expressément établi qu'aucun copropriétaire ne peut exercer la faculté d'abandon lui résultant, le cas échéant, de la loi.
- 3.5.6 Les servitudes constituées aux présentes n'ont pas pour effet de restreindre de quelque façon les autres droits de propriété du Déclarant et de ses ayants droit, tant en ce qui concerne les constructions projetées qu'en toute autre matière.
- 3.5.7 Rien de ce qui est prévu dans les présentes servitudes ne peut avoir pour effet d'imposer au Déclarant ou à ses ayants droit, agissant en qualité de promoteur quant aux travaux de construction et d'aménagements réalisés ou à l'être sur les parties privatives et communes constituées aux termes des présentes, des obligations supplémentaires ou particulières quant à l'architecture et à l'aménagement des parties communes et privatives de la copropriété et de l'ensemble de ses composantes, non plus que d'imposer un délai d'exécution pour la réalisation de ces travaux. Ainsi, à ces égards, le Déclarant demeure libre d'agir conformément à ses intentions.
- 3.5.8 Tout différend et toute impasse relativement aux servitudes constituées aux termes des présentes est conféré à la médiation, sauf stipulations contraires.
- 3.6 Administration afférente à l'exercice des servitudes
- 3.6.1 Lorsque les servitudes établies aux termes des présentes (ou dans tout autre acte indépendant des présentes) impliquent les parties communes de la copropriété à titre de fonds dominant ou de fonds servant, l'administration de telles servitudes est conférée au syndicat, en ce qu'elle implique alors des droits relevant de la collectivité des copropriétaires et/ou concerne directement la mission du syndicat au sens de la loi.

- 3.6.2 Lorsque les servitudes établies aux termes des présentes (ou dans tout autre acte indépendant des présentes) impliquent les parties communes de la copropriété initiale et/ou les parties communes de la présente copropriété concomitante, et/ou la partie privative entrant dans la composition de la fraction d'un copropriétaire, à titre de fonds dominant ou de fonds servant, l'administration de telles servitudes est conjointement conférée au syndicat de la copropriété et/ou au syndicat de la copropriété initiale et/ou au copropriétaire de la fraction concernée, en ce qu'elle implique alors des droits relevant de la collectivité des copropriétaires et/ou concerne directement la mission des syndicats au sens de la loi et/ou concerne directement l'intérêt d'un copropriétaire à l'égard du bien dont il détient le droit de propriété.
- 3.6.3 Lorsque l'une des servitudes établies aux présentes implique seulement des parties privatives à titre de fonds servant et de fonds dominant, l'administration de telle servitude relève alors des seuls copropriétaires concernés, qui doivent en faire leur affaire personnelle; dans l'éventualité où telle servitude implique de manière indirecte le syndicat de la présente copropriété et/ou le syndicat de la copropriété initiale, les copropriétaires concernés ont la discrétion d'inviter le ou les syndicats concernés à faire partie de leur administration personnelle de la servitude concernée.
- 3.6.4 Nonobstant ce qui précède, il est établi que l'administration de la servitude temporaire de construction relève du Déclarant, jusqu'à ce que le terme de cette servitude survienne.
- 3.6.5 En ce qui concerne les servitudes dont l'administration lui revient, il incombera au syndicat de réunir les copropriétaires-bénéficiaires en assemblée de copropriétaires pour débattre des questions afférentes à leur exercice.
- 3.6.6 Le syndicat pourra et peut faire établir des descriptions techniques visant la limitation et/ou la définition des assiettes (si applicable) des servitudes constituées par les présentes, et ce, au moyen d'actes publiés sur les parties communes de la copropriété, pour valoir quant à toutes les parties communes et privatives.
- 3.7 Charges afférentes à l'exercice des servitudes
- 3.7.1 Principe général
- 3.7.1.1 Sauf stipulations contraires, tous les coûts afférents à l'exercice des servitudes sont assumés par le ou les propriétaires des parties privatives qui en bénéficient et sont partagés, entre eux, en proportion de leur valeur relative, telle qu'établie aux présentes. Cette individualisation des charges est effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile.
- 3.7.1.2 En conséquence, il est établi que la contribution des copropriétaires aux charges afférentes à la jouissance des droits résultant des servitudes constituées aux présentes, mais également des servitudes constituées dans la déclaration de copropriété initiale, ainsi que des servitudes qui peuvent éventuellement être constituées contre l'Immeuble, le cas échéant, est considérée comme une charge commune confiée à l'administration du syndicat lorsqu'elles bénéficient aux copropriétaires collectivement. Le syndicat doit ainsi cotiser chacun des copropriétaires en raison de sa contribution spécifique et voir à l'acquittement des dépenses courantes.
- 3.7.1.3 En cas d'insuffisance de fonds pour faire face à des charges afférentes à des réparations majeures ou au remplacement de parties communes lorsque telles réparations ou remplacement relèvent des servitudes établies aux

présentes, le syndicat peut demander une cotisation spéciale au fonds de prévoyance.

3.7.2 Charges afférentes à l'exercice de la servitude d'empiètements (constructions, aménagements et services)

3.7.2.1 En complément de ce qui est ci-après stipulé aux sous-paragraphe 9.2.2 et 9.2.3, toutes les charges afférentes à l'exercice de la servitude d'empiètements (constructions, aménagements et services) sont assumées par les propriétaires des parties privatives selon l'utilité qu'ils en retirent ou sont partagées entre eux en proportion de leur valeur relative. Cette individualisation des charges doit être effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile.

3.7.2.2 Plus précisément et nonobstant le fait que des empiètements des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tels les conduits et canalisations, soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur des bornes des parties privatives, il est établi que les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement desdits empiètements des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, soient partagés en application des principes suivants :

- i) les copropriétaires de chaque partie privative assument les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de la partie des empiètements des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tels les conduits et canalisations, assurant exclusivement le service de leur partie privative respective, peu importe la localisation de ceux-ci dans l'une ou l'autre des parties privatives ou communes de la copropriété;
- ii) les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie des empiètements des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tels les conduits et canalisations, qui servent à l'usage de plus d'une partie privative, sont assumés par les copropriétaires des parties privatives qui en ont l'usage, en proportion, entre eux, de leur valeur relative.

3.7.3 Tel que susdit, il est établi que la contribution des copropriétaires aux charges afférentes à la jouissance des droits résultant de la servitude d'empiètements susdite est considérée comme une charge commune confiée à l'administration du syndicat. Le syndicat doit ainsi cotiser chacun des copropriétaires concernés en raison de sa contribution spécifique et voir à l'acquittement des dépenses courantes.

3.8 Servitudes établies dans la Déclaration de copropriété initiale

Les droits et les obligations des copropriétaires relativement aux servitudes établies dans la déclaration de copropriété initiale sont énoncés dans celle-ci. Les contributions des copropriétaires aux charges afférentes à la jouissance des droits résultant des servitudes établies dans la déclaration de copropriété initiale sont considérées comme des charges communes confiées à l'administration du syndicat de la copropriété initiale, mais dont la perception relève de la responsabilité du syndicat de la présente copropriété.

3.9 Interprétation

Les servitudes constituées par l'effet des présentes ont pour objet et pour cause la mise en commun de certains espaces et services, au bénéfice de tout ou partie de l'Immeuble affecté par les présentes. Le Déclarant soumet que ces servitudes doivent être interprétées de telle manière à assurer et garantir telles utilités communes et établit que les propriétaires des parties

privatives et des parties communes affectées par les présentes doivent souscrire à tout acte susceptible d'être requis afin de donner plein effet aux dispositions des présentes et à la destination des servitudes y contenues.

#### **4. MANDAT IRRÉVOCABLE SPÉCIAL**

##### **4.1 Établissement du mandat**

4.1.1 Attendu que l'évolution de la copropriété, et sa mise en place définitive, peut requérir la publication de nouveaux actes, la modification de certains actes déjà publiés ou à l'être, la constitution de droits réels en faveur de ou à l'encontre de certains ou de l'ensemble des immeubles de la copropriété, ou la renonciation expresse à des droits réels constitués en faveur de certains ou de l'ensemble des immeubles de la copropriété, et qu'il est donc dans l'intérêt des copropriétaires et du syndicat qu'il y soit procédé à leur entier bénéfice, il est établi par les présentes un mandat irrévocable spécial pour y voir, le tout dans le respect de la destination de l'Immeuble. En vertu de ce mandat, l'un ou l'autre des mandataires ci-après désignés peut procéder, au nom du syndicat, à effectuer ou à conclure tout acte juridique requis par l'évolution de la copropriété et sa mise en place définitive, notamment à des opérations cadastrales, à la modification ou à la correction de la présente déclaration de copropriété concomitante, à la création de nouvelles servitudes ou à la modification de servitudes existantes, à la renonciation à des servitudes constituées avant l'établissement de la copropriété, à tout acte constitutif de droits réels et à tout acte reconnaissant ou de cession de droit de propriété, de manière à leur donner plein effet.

4.1.2 Sans limiter la généralité de ce qui précède, il est, en date des présentes, prévu que l'évolution de la copropriété, et sa mise en place définitive, requière notamment la signature et création :

4.1.2.1 d'une servitude d'obtention d'un permis de stationnement à l'encontre de la partie privative entrant dans la composition de la fraction commerciale de la copropriété initiale et en faveur des parties privatives entrant dans la composition des fractions étant les copropriétés concomitantes du projet intégré, permettant à certains copropriétaires de ces parties privatives d'obtenir d'office un permis leur permettant de stationner leur véhicule dans la partie privative de la fraction commerciale, et octroyant à d'autres copropriétaires le droit de demander un tel permis au copropriétaire qui exploite ladite fraction commerciale, où se trouvent notamment situés environ 365 espaces de stationnement exploités commercialement;

4.1.2.2 d'une servitude de passage en véhicule à l'encontre de la partie privative entrant dans la composition de la fraction commerciale de la copropriété initiale et en faveur des parties communes de la présente copropriété et de la copropriété concomitante Westbury 2, afin de permettre aux copropriétaires, locataires et occupants de la présente copropriété et de la copropriété concomitante Westbury 2 de passer en véhicule dans la susdite partie privative commerciale (dans les voies de circulation) en vue d'accéder à leur espace de stationnement respectif (tel que situé au deuxième niveau de sous-sol du basilaire) ou de sortir du basilaire à partir de leur espace de stationnement respectif;

4.1.2.3 d'une servitude de passage en véhicule à l'encontre de la partie privative entrant dans la composition de la fraction commerciale de la copropriété initiale, des parties communes de la présente copropriété et de la copropriété concomitante Westbury 2, et des parties communes de la

copropriété initiale, et en faveur du lot 6 049 211, cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, afin de permettre au propriétaire dudit lot, à ses locataires et autres occupants de son immeuble de passer en véhicule dans la susdite partie privative commerciale et dans les susdites parties communes en vue d'accéder au garage souterrain du bâtiment érigé ou à l'être sur le lot 6 049 211;

4.1.2.4 d'une servitude de passage en véhicule et à pied à l'encontre de la partie privative entrant dans la composition de la fraction commerciale de la copropriété initiale, des parties communes des deux copropriétés concomitantes et des parties communes de la copropriété initiale du projet intégré, et en faveur du lot 6 049 211, cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, afin de permettre au propriétaire dudit lot ou à ses employés et préposés de passer en véhicule ou à pied dans la susdite partie privative commerciale et dans les susdites parties communes en vue de l'évacuation des déchets et des matières recyclables que produit l'exploitation commerciale du lot 6 049 211, de les entreposer sur une parcelle des parties communes de la copropriété initiale et de leur éventuelle collecte par la municipalité;

4.1.2.5 au besoin, de toute servitude d'intérêt public ou de modification de servitude avec la municipalité où est située la copropriété, ou d'autres personnes morales de droit public ou les sociétés de services publics (tels que, mais sans limitation, Bell Canada, Hydro-Québec, Énergir ou Vidéotron), de toute convention relative à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions ou autres fins et objets, et de toute servitude ou convention établissant un autre droit réel avec les immeubles et bâtiments voisins de la copropriété initiale.

4.1.3 En conséquence, toute personne dont le titre de propriété d'une fraction est publié subséquemment à la présente déclaration de copropriété ou toute personne bénéficiant de droits réels dans ou contre une telle fraction subséquemment à la susdite publication, consent d'avance, tant pour elle-même que pour ses successeurs en titre et ayants droit, au présent mandat irrévocable spécial, et plus particulièrement consent aux effets que les actes accomplis en vertu de ce mandat produiront à leur égard et à la pleine opposabilité de ces actes à leur endroit.

4.1.4 Le fait pour une personne physique ou morale de consentir à l'acquisition, ou plus généralement au transfert, d'une fraction de la présente copropriété, que ce soit par acte à titre onéreux ou par acte à titre gratuit, emporte et vaut ratification du présent mandat irrévocable spécial.

#### 4.2 Désignation d'un mandataire et pouvoirs

4.2.1 Ainsi, l'un ou l'autre du Déclarant ou de **Salvatore (Sam) Scalia** est, de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandaté pour représenter chacun des copropriétaires actuels et futurs à toute assemblée des copropriétaires, et pour y agir et voter en leur nom et pour leur compte, notamment pour la prise de décisions adoptées en assemblée ou par voie de résolutions écrites conformes à l'article 354 du C.c.Q., concernant les sujets ci-devant mentionnés aux sous-paragraphes 4.1.1 et 4.1.2, le tout tel que l'évolution de la copropriété ou du projet intégré le requiert ou pourra le requérir, dans le respect de la destination de l'Immeuble.

4.2.2 Qui plus est, l'un ou l'autre du Déclarant ou de **Salvatore (Sam) Scalia** est, de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandaté pour agir au nom et pour le compte du syndicat, mais aussi au nom et pour le compte des copropriétaires, s'il est nécessaire que ceux-ci comparaissent et consentent

personnellement à tout acte et à toute modification de tout acte, tel que susdit et concernant les sujets ci-devant mentionnés aux sous-paragraphes 4.1.1 et 4.1.2, et y fassent notamment certaines déclarations, soit à l'égard de leur titre de propriété, de leur état civil et régime matrimonial, le cas échéant, et toute autre déclaration requise, le tout tel que l'évolution de la copropriété ou du projet intégré et leur mise en place définitive, peut et pourra le requérir, dans le respect de la destination de l'Immeuble.

4.2.3 Chacun des mandataires ci-devant nommés peut exercer seul les pouvoirs que le présent mandat irrévocable lui accorde, avec pleins pouvoirs de substitution et de désignation d'une personne physique pour les exercer en ses lieux et place.

4.2.4 Pour autant que besoin soit, les copropriétaires actuels et futurs sont réputés avoir fait cession de leur droit de vote au bénéfice des mandataires ci-devant nommés (ou à toute personne physique désignée à titre de substitut) relativement à toute décision pour laquelle l'assemblée des copropriétaires devrait voter et relevant des objets mentionnés aux sous-paragraphes 4.1.1 et 4.1.2.

#### 4.3 Durée du mandat et reddition de compte

4.3.1 Le présent mandat irrévocable est établi pour valoir à compter de la publication de la déclaration de copropriété et ensuite pour une durée de deux années après l'achèvement des constructions et aménagements sur les parties communes de la copropriété.

4.3.2 Le cas échéant, toute clause comprise dans un acte de prêt ou de garantie hypothécaire ayant pour effet d'opérer une cession de droits de vote en faveur du créancier n'a et n'aura pas pour effet de révoquer le présent mandat. De plus, toute procuration additionnelle consentie par les copropriétaires, le cas échéant, n'a pas pour effet de révoquer le présent mandat mais s'y ajoutera, et l'un ou l'autre des mandataires désignés dans telle procuration additionnelle peut exécuter les pouvoirs y accordés sans que cela n'empêche les mandataires désignés dans le présent mandat d'exercer les pouvoirs ci-devant stipulés et relevant des objets mentionnés aux sous-paragraphes 4.1.1 et 4.1.2.

4.3.3 Les mandataires ci-devant nommés doivent informer le syndicat et les copropriétaires, à intervalle régulier et lorsque pertinent, des actes accomplis au moyen du présent mandat irrévocable.

4.3.4 À titre de précision et pour autant que besoin soit, il est convenu que l'établissement du présent mandat irrévocable spécial ne doit pas être interprété comme révoquant le mandat irrévocable spécial établi aux termes de la déclaration de copropriété initiale, le présent mandat y étant complémentaire.

### 5. ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

#### 5.1 Assujettissement

5.1.1 Le Déclarant assujettit par les présentes l'Immeuble aux dispositions du C.c.Q. régissant la copropriété divise d'un immeuble et aux dispositions de la déclaration de copropriété.

5.1.2 La présente 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.

5.2 Modifications à la déclaration de copropriété

- 5.2.1 Les modifications à la déclaration de copropriété, incluant celles du Règlement de l’Immeuble, doivent être adoptées expressément par l’assemblée des copropriétaires. Ainsi, il ne peut y avoir aucune modification tacite de la présente déclaration de copropriété, incluant le Règlement de l’Immeuble.
- 5.2.2 Les modifications apportées à l’Acte constitutif de copropriété et à l’État descriptif des fractions doivent être notariées en minute, sont signées par le syndicat et sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Celles apportées au Règlement de l’Immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du syndicat dans les registres de la copropriété.
- 5.2.3 Le Règlement de l’Immeuble et les modifications qui peuvent lui être apportées 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.

6. RÉPARTITION DE L’IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

6.1 Généralités

Conformément à l’État descriptif des fractions ci-après, l’Immeuble est, en date des présentes, composé de 105 parties privatives (appartement) contenues dans un bâtiment composé de huit étages, et d’un lot étant les parties communes de la copropriété.

6.2 Parties privatives

- 6.2.1 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, ainsi que les droits dans les parties communes créées aux termes de la déclaration de copropriété initiale.
- 6.2.2 Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.
- 6.2.3 De façon générale et sous réserve du plan cadastral, chacune des parties privatives de l’Immeuble décrite ci-après à l’État descriptif des fractions est bornée comme suit :

6.2.3.1 Horizontalement

La limite inférieure de chaque partie privative est constituée par la surface supérieure de la structure du plancher de béton (dalle de béton), sous le revêtement de finition du plancher, ledit revêtement étant privatif.

La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par la surface inférieure du plafond de béton (dalle de béton), sous le revêtement du plafond, lorsque cette surface existe. En l’absence d’une telle surface, la limite supérieure est constituée par les limites théoriques correspondant aux dimensions de hauteur de la partie privative. Le revêtement de plafond ou les plafonds suspendus sont privés.

6.2.3.2 Verticalement

Les bornes verticales sont constituées par la surface des montants de métal des murs sous les feuilles de placôplâtre, ou par la surface cachée des feuilles de placôplâtre. Le revêtement de placôplâtre (ou tout autre

revêtement des murs) est privatif. En l'absence d'une telle surface, les limites théoriques correspondent aux dimensions de la partie privative.

Aux fenêtres et aux portes, les bornes sont constituées par le prolongement de la surface des montants de métal des murs sous les feuilles de placôplâtre, ou par la surface cachée des feuilles de placôplâtre.

#### 6.2.3.3 Document de référence

Les bornes des parties privatives mentionnées ci-devant correspondent aux mesures qui apparaissent au plan cadastral mentionné au sous-paragraphe 2.2.2. Elles ont été communiquées au Déclarant par Jean Paquin, arpenteur-géomètre, aux termes d'une lettre datée du 15 août 2019, laquelle décrit les endroits précis où les mesures des parties privatives ont été prises, et demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Déclarant avec et en présence du notaire soussigné.

### 6.3 Parties communes

6.3.1 Sont parties communes toutes les parties de l'Immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives, sauf stipulations contraires; notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :

6.3.1.1 le volume d'air surplombant le bâtiment;

6.3.1.2 la toiture, les murs extérieurs, l'ascenseur identifié au moyen du numéro A.3 sur les plans d'architecte (du nadir jusqu'au zénith), les escaliers de secours (à partir de l'altitude 63,35 mètres, donc à partir du 4<sup>e</sup> étage, jusqu'au zénith), le lobby résidentiel identifié au moyen du numéro A.3 sur les plans d'architecte (de l'altitude 52,30 mètres jusqu'à l'altitude 58,53 mètres), les fenêtres, les portes extérieures, les balcons, les terrasses, les portes d'entrée (situées à l'intérieur du bâtiment) des parties privatives, les couloirs et autres passages communs, tous les murs porteurs faisant partie du gros-œuvre du bâtiment qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur des parties privatives, et généralement le gros-œuvre du bâtiment (de l'altitude 63,35 mètres jusqu'au zénith, sous réserve des portions cadastrées dans les parties communes de la copropriété initiale);

6.3.1.3 au deuxième niveau de sous-sol du basilaire, les espaces de stationnement intérieurs, les supports à vélos et généralement le gros-œuvre du basilaire à ce niveau (du nadir jusqu'à l'altitude 49,30 mètres, sous réserve des portions cadastrées dans les parties communes de la copropriété initiale);

6.3.1.4 au 12<sup>e</sup> étage, le chalet urbain et la terrasse commune;

6.3.1.5 les systèmes, installations et équipements communs d'aqueduc et d'égout, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de canalisation, de communications, de mécanique, de protection d'incendie (appareils de détection thermique et de fumée, extincteurs, panneau d'alarme-incendie, système d'appel des pompiers, système automatique de gicleurs d'eau installés dans les parties communes et dans les parties privatives, etc.), le système commun de chauffage et de climatisation des parties communes, le système commun de distribution d'eau chaude domestique, le système centralisé de climatisation des parties communes et des parties privatives, l'ensemble des salles de télécommunication et autres services à l'Immeuble,

toutes les installations existant pour l'usage commun, et généralement toutes les autres parties de l'Immeuble qui sont nécessaires ou utiles à l'existence, à l'entretien et à la sécurité de l'ensemble de l'Immeuble et pour le bien-être de ses occupants. Sont aussi comprises dans les parties communes toutes parties de ces systèmes, installations et équipements qui traversent une partie privative ou qui sont situées à l'intérieur de ses bornes, et qui n'assurent pas le service exclusif de cette partie privative.

- 6.3.2 La jouissance exclusive de certaines de ces parties communes peut être attribuée à un ou plusieurs copropriétaires en particulier.
  - 6.3.3 Sont accessoires aux parties communes :
    - 6.3.3.1 le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;
    - 6.3.3.2 le droit de construire et d'aménager des équipements ou des bâtiments nouveaux sur toute partie commune;
    - 6.3.3.3 le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;
    - 6.3.3.4 le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;
    - 6.3.3.5 les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.
  - 6.3.4 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.
  - 6.3.5 Chacune des fractions constituées au présent acte comprend la quote-part y afférente dans les parties communes constituées aux termes de la déclaration de copropriété initiale.
- 6.4 Parties communes à usage restreint
- 6.4.1 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 :

    - 6.4.1.1 les portes d'entrée de chacune des parties privatives situées à l'intérieur du bâtiment;
    - 6.4.1.2 les portes, les portes-fenêtres et les fenêtres incorporées dans les murs constituant le gros-œuvre du bâtiment et le périmètre de chacune des parties privatives;
    - 6.4.1.3 les terrasses situées au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment et les éléments séparateurs entre ces terrasses (lorsqu'il en est);
    - 6.4.1.4 les balcons;
    - 6.4.1.5 les terrasses situées au 10<sup>e</sup> étage du bâtiment et les éléments séparateurs entre ces terrasses (lorsqu'il en est);

- 6.4.1.6 certaines parties du gros œuvre permettant l'unification des fractions;
- 6.4.1.7 les empiètements (constructions, aménagements et services), soit toute parcelle de la partie commune sur laquelle un élément de construction ou d'aménagement d'une partie privative empiète, et tout conduit et toute canalisation ainsi que tous les éléments mécaniques et de services aux parties privatives situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et assurant le service exclusif d'une ou de plusieurs parties privatives sans servir à l'usage de l'ensemble des parties privatives, sauf stipulations contraires aux présentes, tels qu'existant à la suite de la construction et de l'aménagement des parties privatives et communes de la copropriété par le Déclarant;
- 6.4.1.8 les casiers postaux situés dans le hall d'entrée (ou lobby);
- 6.4.1.9 les supports à vélo situés à l'extrémité de certains espaces de stationnement intérieurs;
- 6.4.1.10 les supports à vélos situés dans les parties communes;
- 6.4.1.11 les bornes de recharge pour véhicule électrique et le filage qui les relie, au travers des parties communes, au panneau électrique commun et au compteur d'électricité dédié, et tout autre équipement accessoire de telles bornes;
- 6.4.1.12 les espaces de stationnement intérieurs;
- 6.4.1.13 la dalle de béton inférieure (dans toute son épaisseur) constituant les voies de circulation automobile et le périmètre de chacun des espaces de stationnement intérieur et située sous chacun de ces espaces de stationnement, de même que tout revêtement de protection, membrane d'étanchéité, etc. se trouvant sur ou dans la susdite de la dalle.
- 6.4.2 Attributions
  - 6.4.2.1 Portes d'entrée de chacune des parties privatives situées à l'intérieur du bâtiment

Les copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive de la porte d'entrée intérieure assurant le service de leur partie privative respective.
  - 6.4.2.2 Portes, portes-fenêtres et fenêtres incorporées dans les murs constituant le gros-œuvre du bâtiment et le périmètre de chacune des parties privatives

Les copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive des portes, portes-fenêtres et fenêtres incorporées dans les murs constituant le gros-œuvre du bâtiment et le périmètre de leur partie privative respective.
  - 6.4.2.3 Terrasses situées au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment

Les copropriétaires dont la partie privative est située au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment ont droit à la jouissance exclusive de la terrasse (y incluant le revêtement au sol qui en constitue le périmètre, le cas échéant) qui est attenante à leur partie privative et en assure le service, lorsqu'une telle terrasse est ainsi aménagée et accessible en passant par l'intérieur de leur partie privative. La présente attribution comprend en outre les éléments séparateurs des terrasses entre elles (lorsqu'il en est), ces éléments

séparateurs étant considérés comme des parties communes à usage restreint dont la jouissance est partagée entre les copropriétaires qui bénéficient du droit de jouissance des terrasses qui sont situées de part et d'autre de tels éléments séparateurs.

#### 6.4.2.4 Balcons

Les copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive du balcon qui est attenant à leur partie privative et en assure le service, lorsqu'un tel balcon est ainsi aménagé et accessible en passant par l'intérieur de leur partie privative.

#### 6.4.2.5 Terrasses situées au 10<sup>e</sup> étage du bâtiment

Les copropriétaires dont la partie privative est située au 10<sup>e</sup> étage du bâtiment ont droit à la jouissance exclusive de la terrasse (y incluant le dallage constituant le périmètre de telle terrasse, le cas échéant) qui est attenant à leur partie privative et en assure le service, lorsqu'une telle terrasse est ainsi aménagée et accessible en passant par l'intérieur de leur partie privative. La présente attribution comprend en outre les éléments séparateurs des terrasses entre elles, ces éléments séparateurs étant considérés comme des parties communes à usage restreint dont la jouissance est partagée entre les copropriétaires qui bénéficient du droit de jouissance des terrasses qui sont situées de part et d'autre de tels éléments séparateurs.

#### 6.4.2.6 Certaines parties du gros œuvre permettant l'unification des fractions

Tous les copropriétaires ont le droit d'unifier des parties privatives contiguës, soit des parties privatives séparées par un mur commun. Ainsi, le ou les copropriétaires de deux parties privatives contiguës tel que susdit qui désirent communiquer d'une partie privative à l'autre peuvent pratiquer une ouverture au travers du mur commun permettant d'y circuler, à la condition d'avoir obtenu au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration, en conformité avec ce qui est ci-après stipulé au paragraphe 13.3 concernant les travaux dans les parties communes et dans les parties privatives.

La présente clause exigeant l'autorisation écrite et préalable du conseil d'administration ne s'applique pas au parachèvement de deux parties privatives contiguës que le Déclarant peut effectuer d'ici à la fin de la construction ou de l'aménagement de la copropriété, ou aux modifications qu'il peut y apporter en vue de satisfaire aux exigences d'un copropriétaire de première génération acquérant du Déclarant des unités invendues ainsi contiguës.

L'autorisation accordée par le conseil d'administration emporte, en faveur du ou des copropriétaires concernés, l'attribution du droit de jouissance exclusive de l'ouverture pratiquée dans le mur commun, de telle sorte que l'unification des parties privatives peut ainsi être réalisée sans autres formalités ni modifications aux plans cadastraux officiels et à la déclaration de copropriété.

Il est, par l'effet des présentes, établi que ces aménagements et travaux sont réversibles et que tout copropriétaire ayant bénéficié de cette autorisation et attribution peut, sur autorisation du conseil d'administration, tel que ci-devant mentionné, restaurer les lieux dans leur état original. À compter de

la remise en état, l'attribution de parties communes à usage restreint prend fin.

6.4.2.7 Empiètements (constructions, aménagements et services)

Les copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive de tout élément de construction ou d'aménagement, de tout conduit, de toute canalisation ainsi que de tout élément mécanique et de service à l'Immeuble, qui empiètent sur toute parcelle de la partie commune et assurent le service de leur partie privative respective sans assurer le service de l'ensemble des parties privatives de l'Immeuble, tels qu'existant à la suite de la construction et de l'aménagement de la copropriété par le Déclarant, sauf stipulations contraires. De plus, ces empiètements sont également régis par la servitude constituée à l'article 3 des présentes.

6.4.2.8 Casiers postaux

Les copropriétaires ont chacun droit à la jouissance exclusive d'un casier postal, tel que situé dans le hall d'entrée (ou lobby) de la copropriété.

6.4.2.9 Supports à vélo situés à l'extrémité de certains espaces de stationnement intérieurs

Les copropriétaires qui ont la jouissance d'un espace de stationnement où se trouve situé, à l'extrémité de tel espace, un support à vélo ancré dans le mur de fondation du basilaire ont droit à la jouissance exclusive de ce support à vélo.

6.4.2.10 Supports à vélo situés dans les parties communes

En date des présentes, le Déclarant a droit à la jouissance exclusive de tous les supports à vélo aménagés ou qu'il aménagera dans les parties communes correspondant, pour les fins des présentes, au deuxième niveau de sous-sol du basilaire.

Les copropriétaires qui ne bénéficient pas de l'attribution effectuée à l'alinéa 6.4.2.9 ont chacun droit à la jouissance exclusive d'au moins un support à vélo, à un endroit à être déterminé exclusivement par le Déclarant lors de la première mutation des fractions, ou à tout autre moment. Le Déclarant a par ailleurs le pouvoir de modifier telle attribution par la suite, s'il obtient le consentement du ou des copropriétaires concernés.

Lorsque les constructions et aménagement à être effectués dans les parties communes seront achevés, le Déclarant établira un plan de ces supports à vélo ainsi qu'une liste d'attribution établissant la concordance entre le numéro d'un support à vélo dont un copropriétaire a la jouissance exclusive et le numéro d'appartement correspondant à la partie privative entrant dans la composition de la fraction de ce copropriétaire, et remettra ces plan et liste au syndicat pour dépôt aux registres de la copropriété.

Le droit de jouissance exclusive d'un support à vélo est cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété seulement, ou du syndicat.

À l'exception du Déclarant, aucune personne ne peut être titulaire du droit de jouissance exclusive d'un support à vélo si elle n'est pas propriétaire d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété. Si, par suite de l'aliénation de sa fraction, une personne, autre que le Déclarant, contrevient à cette obligation, son droit de jouissance exclusive est transféré, de plein droit et sans contrepartie, à l'acquéreur de sa fraction.

Au besoin et en ce qui concerne les droits du Déclarant, la présente clause peut être interprétée comme créant une servitude d'accès et d'utilisation, grevant les parties communes désignées aux présentes, considérées comme le fonds servant, au profit du Déclarant.

Cette servitude s'éteint de plein droit à la première des éventualités suivantes : 1) lorsque le Déclarant aura attribué le droit de jouissance exclusive du dernier support à vélo dont il est bénéficiaire; 2) à l'expiration du délai mentionné ci-après; 3) à la date où le Déclarant renonce au bénéfice de la présente servitude.

Dans cette hypothèse où le Déclarant n'est plus propriétaire d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété, il conserve ces droits de jouissance exclusive et d'attribution des supports à vélos situés dans les parties communes (à l'exclusion de ceux situés à l'extrémité d'un espace de stationnement) pour une période maximale de deux années suivant la date de publication de la vente de la dernière fraction lui appartenant. Il peut, durant cette période, renoncer par écrit à ce droit en faveur du syndicat. Cette renonciation est déposée par le Déclarant aux registres de la copropriété. À la suite de ce délai, lorsqu'applicable, ou de la renonciation par le Déclarant, tous les supports à vélo non attribués constituent, de plein droit et sans contrepartie, des parties communes à usage commun.

- 6.4.2.11 Bornes de recharge pour véhicule électrique et le filage qui les relie, au travers des parties communes, au panneau électrique commun et au compteur d'électricité dédié, et tout autre équipement accessoire de telles bornes

Les copropriétaires qui ont la jouissance d'un espace de stationnement intérieur où se trouve une borne de recharge pour véhicule électrique ayant été installée par le Déclarant dans le cadre de la construction et de l'aménagement de l'Immeuble ont droit à la jouissance exclusive de cette borne et du filage qui la relie, au travers des parties communes, au panneau électrique commun et au compteur d'électricité dédié, et de tout autre équipement accessoire d'une telle borne.

- 6.4.2.12 Espaces de stationnement intérieurs

En date des présentes, le Déclarant a droit à la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement intérieurs aménagés ou qu'il aménagera dans les parties communes correspondant, pour les fins des présentes, au deuxième niveau de sous-sol du basilaire.

Certains copropriétaires ont droit à la jouissance exclusive d'un (ou, selon le cas, de plus d'un) espace de stationnement intérieur, à un endroit à être déterminé exclusivement par le Déclarant lors de la première mutation des fractions, ou à tout autre moment. Le Déclarant a par ailleurs le pouvoir de

modifier telle attribution par la suite, s'il obtient le consentement du ou des copropriétaires concernés.

Lorsque les constructions et aménagement à être effectués dans les parties communes seront achevés, le Déclarant établira un plan de ces espaces de stationnement intérieurs ainsi qu'une liste d'attribution établissant la concordance entre le numéro d'un espace de stationnement dont un copropriétaire a la jouissance exclusive et le numéro d'appartement correspondant à la partie privative entrant dans la composition de la fraction de ce copropriétaire, et remettra ces plan et liste au syndicat pour dépôt aux registres de la copropriété.

Le droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement intérieur est cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété seulement, ou du syndicat.

À l'exception du Déclarant, aucune personne ne peut être titulaire du droit de jouissance exclusive d'un espace de stationnement intérieur si elle n'est pas propriétaire d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété. Si, par suite de l'aliénation de sa fraction, une personne, autre que le Déclarant, contrevient à cette obligation, son droit de jouissance exclusive est transféré, de plein droit et sans contrepartie, à l'acquéreur de sa fraction.

Au besoin et en ce qui concerne les droits du Déclarant, la présente clause peut être interprétée comme créant une servitude d'accès et de stationnement, grevant les parties communes désignées aux présentes, considérées comme le fonds servant, au profit du Déclarant. Le Déclarant, dans l'exercice de cette servitude, est tenu de respecter les stipulations relatives aux espaces de stationnement intérieurs contenues aux présentes.

Cette servitude s'éteint de plein droit à la première des éventualités suivantes : 1) lorsque le Déclarant aura attribué le droit de jouissance exclusive du dernier espace de stationnement intérieur dont il est bénéficiaire; 2) à l'expiration du délai mentionné ci-après; 3) à la date où le Déclarant renonce au bénéfice de la présente servitude.

Dans cette hypothèse où le Déclarant n'est plus propriétaire d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété, il conserve ces droits de jouissance exclusive et d'attribution des espaces de stationnement intérieurs pour une période maximale de deux années suivant la date de publication de la vente de la dernière fraction lui appartenant. Il peut, durant cette période, renoncer par écrit à ce droit en faveur du syndicat. Cette renonciation est déposée par le Déclarant aux registres de la copropriété. À la suite de ce délai, lorsqu'applicable, ou de la renonciation par le Déclarant, tous les espaces de stationnement non attribués constituent, de plein droit et sans contrepartie, des parties communes à usage commun.

**6.4.2.13 Dalle de béton inférieure (dans toute son épaisseur) constituant les voies de circulation automobile et le périmètre de chacun des espaces de stationnement intérieur**

Les copropriétaires qui ont la jouissance exclusive d'un (ou dans certains cas de plus d'un) espace de stationnement intérieur ont collectivement droit à la jouissance exclusive de la dalle de béton inférieure (dans toute

son épaisseur) constituant les voies de circulation automobile et le périmètre de chacun des espaces de stationnement intérieur et située sous chacun de ces espaces de stationnement, de même que de tout revêtement de protection, membrane d'étanchéité, etc. se trouvant sur ou dans la susdite de la dalle.

- 6.4.3 Certains copropriétaires peuvent avoir, en outre des droits de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint mentionnées ci-devant, des droits de jouissance exclusive dans des parties communes à usage restreint attribués et constituées aux termes de la déclaration de copropriété initiale.
- 6.4.4 Caractères et modalités d'exercice des droits conférés
  - 6.4.4.1 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.
  - 6.4.4.2 La première attribution d'un espace de stationnement intérieur est faite exclusivement par le Déclarant. Le Déclarant a droit à la contrepartie résultant de toute attribution qu'il effectue d'un droit de jouissance exclusive d'un espace de stationnement intérieur, qui sont ou seront aménagées à ses frais dans les parties communes, en application de ce qui est établi ci-devant.
  - 6.4.4.3 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 parties communes.
  - 6.4.4.4 Aucun droit de jouissance exclusive d'une partie commune à usage restreint attribué à un copropriétaire ne peut lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit de jouissance exclusive lui ait été attribué par la présente déclaration de copropriété, par tout acte de modification à la déclaration de copropriété, par tout acte d'attribution à ce copropriétaire fait en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications. La présente clause doit toutefois être interprétée sous réserve des droits du Déclarant stipulés aux présentes, notamment les servitudes.
  - 6.4.4.5 Toute attribution, transfert, échange ou cession du droit de jouissance exclusive d'un espace de stationnement intérieur ou d'un support à vélo constitués en parties communes à usage restreint doit être fait par acte sous seing privé ou par acte notarié en minute, et être notifié, par écrit, au syndicat dans un délai de 15 jours de sa conclusion et être déposé dans les registres de la copropriété.
  - 6.4.4.6 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.
  - 6.4.4.7 Ces attributions de parties communes à usage restreint n'empêchent pas les membres du conseil d'administration, le gérant, 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

d'administrateurs. Toutefois, si tel accès doit se faire en passant par la partie privative, il doit être précédé d'un avis d'au moins 24 heures, sauf en cas d'urgence.

## **7. PATRIMOINE DU SYNDICAT**

### **7.1 Composition**

- 7.1.1 Le patrimoine du syndicat comprend tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement qui permettent de décorer et d'exploiter l'Immeuble, ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété.
- 7.1.2 Il comprend également toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'Immeuble.
- 7.1.3 Il comprend le fonds de prévoyance, le fonds d'autoassurance ainsi que tout autre fonds du syndicat.
- 7.1.4 Il comprend tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation.

### **7.2 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.

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

### **8.1 Destination de l'Immeuble**

- 8.1.1 Conformément à la déclaration de copropriété initiale, l'Immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle.
- 8.1.2 La destination résidentielle de l'Immeuble exclut spécifiquement la possibilité d'offrir les fractions en location, pour des périodes de courte ou de moyenne durée (soit pour un terme moindre que celui établi au sous-paragraphe 15.1.2), suivant la formule « Airbnb » ou tout autre mode d'échange ou de location d'immeuble similaire à la formule « Airbnb ». La présente restriction est établie en considération du caractère résidentiel de la copropriété, la location des fractions à court ou moyen terme ayant un caractère de commercialité incompatible avec cette destination; elle est également établie en vue d'assurer le maintien de la sécurité et de la quiétude générale de la copropriété, mais aussi pour des considérations relatives à l'assurance de la copropriété, la location de fractions à court ou moyen terme pouvant entraîner soit une hausse marquée des primes exigibles, soit un déni de couverture en cas de sinistres répétés.

### **8.2 Destination des parties privatives**

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

- 8.2.2 Sous réserve de la réglementation municipale et des obligations pouvant résulter du contenu de la déclaration de copropriété initiale, les parties privatives peuvent toutefois, sans qu'il soit contrevenu à leur destination résidentielle, être affectées accessoirement, et sans cesser d'être occupées de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation pourvu : a) que cet exercice ne donne lieu que de façon occasionnelle à la visite de clients; b) qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue de personnes, la livraison fréquente de biens, ou des bruits et des odeurs pouvant incommoder les autres occupants de l'Immeuble.
- 8.2.3 Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après édictées au Règlement de l'Immeuble.
- 8.3 Destination des parties communes
  - 8.3.1 Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre de l'utilisation définie ci-devant. Chacune des parties communes doit être utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en soit pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires.
  - 8.3.2 Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent 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.
- 8.4 Destination des parties communes à usage restreint
  - 8.4.1 Les parties communes à usage restreint sont destinées selon leur vocation propre à l'usage des seuls copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive, des personnes qui font partie de leur maison ou de leurs locataires et des autres occupants de leur fraction dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle.
  - 8.4.2 Pour des considérations de sécurité et de gestion de l'Immeuble, les espaces de stationnement intérieurs ne peuvent être loués qu'à des personnes qui sont propriétaires d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété, ou qu'aux locataires ou occupants d'une partie privative de la présente copropriété. Lesdits espaces de stationnement peuvent également être loués au syndicat de la présente copropriété, sans qu'il ne lui en résulte d'obligations à cet égard.
  - 8.4.3 Les espaces de stationnement intérieurs sont destinés à garer un seul véhicule moteur en bon état de fonctionnement. Toutefois, les copropriétaires d'un espace de stationnement peuvent y garer simultanément un véhicule et une motocyclette en bon état de fonctionnement, lorsque l'espace le permet. Qui plus est, les espaces de stationnement intérieurs où se trouve installé un support à vélo sont également destinés à permettre le rangement d'un vélo sur le support en question.
  - 8.4.4 Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent 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.

**9. 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 À CHAQUE FRACTION**

**9.1 Valeur relative de chaque fraction**

9.1.1 La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction. En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

9.1.2 Plus particulièrement, et pour se conformer aux dispositions de l'article 1053 du C.c.Q., le Déclarant déclare que la méthode qu'il a suivie pour établir les valeurs relatives est fondée sur l'établissement de ratios au moyen des prix de mise en marché (et non sur les prix de vente publiés) des fractions (tous pris à une même date, sans taxes, sans « extra » et sans rabais – ci-après, dans le présent paragraphe 9.1, les « Prix »), comparés les uns par rapport aux autres sur la valeur de l'ensemble des fractions, ces Prix reflétant mieux que tout autre indicateur la valeur des fractions les unes par rapport aux autres, dans la mesure où ils tiennent compte de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de chaque partie privative, comme suit :

9.1.2.1 La nature de chacune des parties privatives a été considérée dans l'établissement des Prix, plus précisément quant aux matériaux utilisés dans les parties privatives et quant à leur qualité – il s'agit d'un critère significatif, dans la mesure où la plupart des parties privatives sont aménagées avec des matériaux identiques ou similaires et de qualité égale, tandis que certaines parties privatives (celles du 10<sup>e</sup> et du 11<sup>e</sup> étage) sont aménagées avec des matériaux de qualité légèrement supérieure aux autres parties privatives;

9.1.2.2 La destination de chacune des parties privatives étant exclusivement résidentielle, il s'agit d'un critère neutre n'ayant pas influencé l'établissement des Prix;

9.1.2.3 Les dimensions (superficie et volume) de chacune des parties privatives constituent un critère important dans l'établissement des Prix, notamment en ce que certaines parties privatives ont des volumes plus importants que d'autres parties privatives, ce qui se reflète sur leur Prix, et en ce qu'une partie privative ayant une plus petite superficie a un Prix moindre qu'une partie privative bénéficiant d'une plus grande superficie;

9.1.2.4 La situation de chacune des parties privatives est un critère prépondérant dans l'établissement des Prix, en ce que les parties privatives situées aux étages supérieurs ont une vue et un ensoleillement plus avantageux que celles situées au 4<sup>e</sup> étage, et en ce que, tout dépendant de l'orientation des parties privatives (sans égard pour les étages du bâtiment), elles peuvent ou non bénéficier d'une meilleure vue ou d'un meilleur ensoleillement. De plus, les parties privatives situées au 4<sup>e</sup>, et certaines parties privatives situées au 10<sup>e</sup> étage, ont accès à des terrasses d'une superficie plus grande que les balcons auxquels l'ensemble des autres parties privatives ont accès, ce qui se reflète sur leur Prix.

9.1.2.5 Le Déclarant établit par ailleurs qu'il est possible que l'avantage conféré à des parties privatives par un critère soit réduit par l'effet de l'application d'un autre critère.

- 9.1.2.6 Pour les fins d'interprétation des présentes les critères ci-devant mentionnés sont qualifiés en ordre d'importance décroissante, comme suit : prépondérant, important, significatif et neutre.

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

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires selon la loi et selon ce qui suit.

9.2.1 Charges communes générales – fonds de prévoyance pour les parties communes à usage général

- 9.2.1.1 La quote-part des charges communes générales afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu de contribuer aux charges communes générales résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'Immeuble en proportion de la valeur relative de sa fraction, telle qu'indiquée au tableau reproduit au paragraphe 9.5. Sous réserve du sous-paragraphe 9.2.3, chaque copropriétaire est aussi tenu de contribuer au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction.

- 9.2.1.2 En cas d'insuffisance du fonds de prévoyance, 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.

9.2.2 Contribution aux charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint

- 9.2.2.1 Conformément à l'article 1064 du C.c.Q., **lorsque le calcul est possible et significativement utile**, les charges résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint, soit les charges d'entretien (y compris le déneigement des balcons et terrasses) et de réparations courantes (réparations mineures) sont assumées par les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint. Les copropriétaires des parties privatives 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.

- 9.2.2.2 En conformité avec ce qui précède, les charges résultant du lavage des vitres extérieures des portes, portes-fenêtres et fenêtres des parties privatives, lorsque ces vitres sont accessibles en passant par un balcon ou une terrasse, sont assumées par les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint et ne sont ainsi donc pas réparties entre eux en proportion de leur valeur relative. La responsabilité d'effectuer le lavage des vitres extérieures de ces portes, portes-fenêtres et fenêtres est établie au sous-paragraphe 9.2.4.

- 9.2.2.3 En conformité avec ce qui précède, les charges résultant du déneigement des balcons et terrasses sont assumées par les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint et ne sont ainsi donc pas réparties entre eux en proportion de leur valeur relative. La responsabilité d'effectuer le déneigement des balcons et patios est établie au sous-paragraphe 9.2.4.

- 9.2.2.4 Relativement à toute borne de recharge pour véhicule électrique dont certains copropriétaires ont la jouissance exclusive, il est établi par les

présentes que les charges d'utilisation résultant de ces parties communes à usage restreint comprennent non seulement les charges d'entretien et de réparations mineures de ces équipements tel que susdit, mais également les charges d'électricité résultant de la consommation effective d'énergie d'un copropriétaire (telle que mesurée par un compteur d'électricité dédié) pour la recharge de son véhicule – ainsi, l'ensemble des susdites charges d'utilisation sont assumées par le copropriétaire ayant l'usage exclusif d'une telle borne de recharge pour véhicule électrique, lesquelles doivent être payées au syndicat dans les 15 jours de l'envoi de tout état de compte à ce sujet.

- 9.2.2.5 À titre d'exception au principe ci-devant établi à l'alinéa 9.2.2.1, il est déterminé que les charges d'entretien et de réparations mineures des espaces de stationnement intérieurs et, plus particulièrement, de la dalle de béton inférieure (dans toute son épaisseur) constituant les voies de circulation automobile et le périmètre de chacun des espaces de stationnement intérieur, de même que celles de tout revêtement de protection, membrane d'étanchéité, etc. se trouvant sur ou dans la susdite dalle, sont réparties entre les copropriétaires ayant collectivement la jouissance exclusive de ladite dalle en proportion entre eux du nombre d'espaces de stationnement dont chacun a la jouissance exclusive sur le nombre total d'espaces de stationnement intérieurs situés au deuxième niveau de sous-sol du basilaire et dans les parties communes de la présente copropriété.

9.2.3 Fonds de prévoyance – réparations majeures et remplacement des parties communes à usage restreint

- 9.2.3.1 Portes d'entrée des parties privatives; portes, portes-fenêtres, fenêtres; terrasses situées au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment et éléments séparateurs entre ces terrasses (le cas échéant); balcons; terrasses situées au 10<sup>e</sup> étage du bâtiment et éléments séparateurs entre ces terrasses (le cas échéant); casiers postaux.

Le coût de remplacement et le coût des réparations majeures des parties communes à usage restreint ci-devant énumérées au présent alinéa sont acquittés à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 du C.c.Q. Les contributions au fonds de prévoyance visant à payer les frais de réparations majeures et de remplacement de ces parties communes à usage restreint sont donc faites en proportion des valeurs relatives de l'ensemble des fractions de l'Immeuble.

- 9.2.3.2 Certaines parties du gros-œuvre permettant l'unification des fractions; empiétements (constructions, aménagements et services); supports à vélo situés à l'extrémité de certains espaces de stationnement intérieurs; supports à vélo situés dans les parties communes; bornes de recharge pour véhicule électrique, filage de telles bornes et tout autre équipement accessoire de telles bornes; espaces de stationnements intérieurs; dalle de béton inférieure (dans toute son épaisseur) constituant les voies de circulation automobile et le périmètre de chacun des espaces de stationnement intérieur.

- i) Pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance visant à payer les frais de réparations majeures et de remplacement des parties communes à usage restreint ci-devant énumérées, il doit être tenu compte des droits des copropriétaires sur ces parties communes à usage restreint. Ainsi, les charges de

remplacement et de réparations majeures desdites parties communes à usage restreint sont attribuées au seul copropriétaire concerné, étant celui qui en a la jouissance exclusive, sujet à ce qui est indiqué au sous-alinéa iii).

- ii) Les copropriétaires qui partagent la jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint, à l'exclusion de certains autres copropriétaires assument ces charges en proportion entre eux de leur valeur relative, sujet à ce qui est indiqué au sous-alinéa iii).
- iii) Les charges de réparation majeures ou de remplacement des espaces de stationnement intérieurs et, plus particulièrement, de la dalle de béton inférieure (dans toute son épaisseur) constituant les voies de circulation automobile du garage intérieur et le périmètre de chacun des espaces de stationnement intérieur, de même que de tout revêtement de protection, membrane d'étanchéité, etc. se trouvant sur ou dans la susdite dalle, sont réparties entre tous les copropriétaires ayant la jouissance exclusive d'un (ou de plus d'un) espace de stationnement intérieur, en proportion entre eux du nombre d'espaces de stationnement dont chacun a la jouissance exclusive sur le nombre total d'espaces de stationnement intérieurs situés au deuxième niveau de sous-sol du basilaire et dans les parties communes de la présente copropriété.
- iv) Les copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint sont tenus, en application de l'article 1072 du C.c.Q. et suivant les principes qui précèdent, à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement de ces parties de l'Immeuble.
- v) Sans limiter la généralité de ce qui précède et à titre de précision, il est établi que, s'il devient nécessaire de retirer une ou des terrasses situées au niveau du 4<sup>e</sup> étage pour procéder à des travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement de la dalle de béton constituant le plafonds du troisième étage, les charges afférentes à l'enlèvement et à la remise en place de ces terrasses sont assumées par l'ensemble des copropriétaires qui ont le droit de jouissance exclusive de telles terrasses, en proportion entre eux de la valeur relative attribuée à leur fraction.

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

9.2.4.1 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 des stipulations du paragraphe 14.2 (Consentement à parachever) ou d'une décision du conseil d'administration à l'effet contraire, pour certains travaux déterminés.

9.2.4.2 À titre de précision, il est établi que le conseil d'administration, ses préposés et contractants effectuent les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement afférents au système centralisé de climatisation des parties privatives, y incluant de l'évaporateur qui se trouve situé dans chacune des parties privatives et qui se trouve lié, par des conduits et canalisations, aux condenseurs situés sur le toit du bâtiment. Toutefois, et conformément au règlement ci-après établi au sous-paragraphe 15.1.26, les

copropriétaires ont l'obligation de procéder à l'entretien du filtre qui se trouve dans ledit évaporateur, à un intervalle régulier et approprié en fonction de l'usage effectif que le copropriétaire (ou son locataire ou l'occupant de sa partie privative) fait du système de climatisation dans sa partie privative.

- 9.2.4.3 Nonobstant l'alinéa 9.2.4.1 et à titre de précision, l'entretien ordinaire et journalier des parties communes à usage restreint, y compris le lavage des vitres intérieures des portes, portes-fenêtres et fenêtres, et le déneigement des terrasses et balcons, sont la responsabilité du copropriétaire ayant le droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint.
- 9.2.4.4 Nonobstant l'alinéa 9.2.4.1 et à titre de précision, l'entretien, les réparations et le remplacement de toute borne de recharge pour véhicule électrique (et de tout filage ou autre accessoire lié à telle borne) est effectuée par le copropriétaire qui a le droit de jouissance exclusive d'une telle borne de recharge, ou par ses contractants et préposés, le tout sujet au respect du paragraphe 13.3 (Travaux (modifications) dans les parties communes et dans les parties privatives) et de toute directive que peut adopter le conseil d'administration quant au type et modèle de borne de recharge qui peut être installé dans un espace de stationnement intérieur.
- 9.2.4.5 Nonobstant l'alinéa 9.2.4.1 et à titre de précision, la responsabilité de faire effectuer le lavage des vitres extérieures des portes, portes-fenêtres et fenêtres des parties privatives incombe aux copropriétaires concernés dans la mesure où ces fenêtres leur sont accessibles de manière sécuritaire par la terrasse ou le balcon dont ils ont la jouissance exclusive. Toutefois, en ce qui concerne les vitres extérieures des fenêtres du bâtiment qui ne sont pas accessibles de façon sécuritaire, la responsabilité de faire effectuer le lavage de ces vitres incombe au syndicat. Cette tâche est faite sous la supervision exclusive du conseil d'administration, par ses employés et contractants, selon la fréquence qu'il détermine, et dans le respect des directives qu'il a pu édicter concernant la sécurité.

9.3 Nombre de voix attachées à chaque fraction

À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau reproduit au paragraphe 9.5. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du Règlement de l'Immeuble.

9.4 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 au paragraphe 9.5.

9.5 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.

| Fraction<br>(numéro de lot de la<br>partie privative) | Numéros<br>d'appartement | Valeur relative, quote-part<br>dans les parties communes et<br>quote-part de charges<br>communes générales | Nombre de<br>voix |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Quatrième étage                                       |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 704                                             | 401                      | 0,724%                                                                                                     | 724               |
| 6 332 705                                             | 402                      | 0,707%                                                                                                     | 707               |
| 6 332 706                                             | 403                      | 0,583%                                                                                                     | 583               |
| 6 332 707                                             | 404                      | 1,103%                                                                                                     | 1 103             |
| 6 332 708                                             | 405                      | 1,267%                                                                                                     | 1 267             |
| 6 332 709                                             | 406                      | 0,639%                                                                                                     | 639               |
| 6 332 710                                             | 407                      | 0,973%                                                                                                     | 973               |
| 6 332 711                                             | 408                      | 0,724%                                                                                                     | 724               |
| 6 332 712                                             | 409                      | 0,995%                                                                                                     | 995               |
| 6 332 713                                             | 410                      | 0,645%                                                                                                     | 645               |
| 6 332 714                                             | 411                      | 1,341%                                                                                                     | 1 341             |
| 6 332 715                                             | 412                      | 1,250%                                                                                                     | 1 250             |
| 6 332 716                                             | 414                      | 0,865%                                                                                                     | 865               |
| 6 332 717                                             | 415                      | 0,764%                                                                                                     | 764               |
| Cinquième étage                                       |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 718                                             | 501                      | 0,707%                                                                                                     | 707               |
| 6 332 719                                             | 502                      | 0,679%                                                                                                     | 679               |
| 6 332 720                                             | 503                      | 0,537%                                                                                                     | 537               |
| 6 332 721                                             | 504                      | 1,080%                                                                                                     | 1 080             |
| 6 332 722                                             | 505                      | 1,233%                                                                                                     | 1 233             |
| 6 332 723                                             | 506                      | 0,622%                                                                                                     | 622               |
| 6 332 724                                             | 507                      | 0,945%                                                                                                     | 945               |
| 6 332 725                                             | 508                      | 0,690%                                                                                                     | 690               |
| 6 332 726                                             | 509                      | 0,956%                                                                                                     | 956               |
| 6 332 727                                             | 510                      | 0,679%                                                                                                     | 679               |
| 6 332 728                                             | 511                      | 1,284%                                                                                                     | 1 284             |
| 6 332 729                                             | 512                      | 1,199%                                                                                                     | 1 199             |
| 6 332 730                                             | 514                      | 0,848%                                                                                                     | 848               |
| 6 332 731                                             | 515                      | 0,746%                                                                                                     | 746               |
| Sixième étage                                         |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 732                                             | 601                      | 0,718%                                                                                                     | 718               |
| 6 332 733                                             | 602                      | 0,684%                                                                                                     | 684               |
| 6 332 734                                             | 603                      | 0,543%                                                                                                     | 543               |
| 6 332 735                                             | 604                      | 1,092%                                                                                                     | 1 092             |
| 6 332 736                                             | 605                      | 1,244%                                                                                                     | 1 244             |
| 6 332 737                                             | 606                      | 0,628%                                                                                                     | 628               |
| 6 332 738                                             | 607                      | 0,956%                                                                                                     | 956               |
| 6 332 739                                             | 608                      | 0,707%                                                                                                     | 707               |
| 6 332 740                                             | 609                      | 0,967%                                                                                                     | 967               |
| 6 332 741                                             | 610                      | 0,684%                                                                                                     | 684               |
| 6 332 742                                             | 611                      | 1,318%                                                                                                     | 1 318             |
| 6 332 743                                             | 612                      | 1,228%                                                                                                     | 1 228             |
| 6 332 744                                             | 614                      | 0,860%                                                                                                     | 860               |
| 6 332 745                                             | 615                      | 0,769%                                                                                                     | 769               |
| Septième étage                                        |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 746                                             | 701                      | 0,730%                                                                                                     | 730               |
| 6 332 747                                             | 702                      | 0,690%                                                                                                     | 690               |
| 6 332 748                                             | 703                      | 0,571%                                                                                                     | 571               |

| Fraction<br>(numéro de lot de la<br>partie privative) | Numéros<br>d'appartement | Valeur relative, quote-part<br>dans les parties communes et<br>quote-part de charges<br>communes générales | Nombre de<br>voix |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 6 332 749                                             | 704                      | 1,103%                                                                                                     | 1 103             |
| 6 332 750                                             | 705                      | 1,267%                                                                                                     | 1 267             |
| 6 332 751                                             | 706                      | 0,639%                                                                                                     | 639               |
| 6 332 752                                             | 707                      | 0,967%                                                                                                     | 967               |
| 6 332 753                                             | 708                      | 0,718%                                                                                                     | 718               |
| 6 332 754                                             | 709                      | 0,973%                                                                                                     | 973               |
| 6 332 755                                             | 710                      | 0,730%                                                                                                     | 730               |
| 6 332 756                                             | 711                      | 1,352%                                                                                                     | 1 352             |
| 6 332 757                                             | 712                      | 1,244%                                                                                                     | 1 244             |
| 6 332 758                                             | 714                      | 0,871%                                                                                                     | 871               |
| 6 332 759                                             | 715                      | 0,786%                                                                                                     | 786               |
| Huitième étage                                        |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 760                                             | 801                      | 0,741%                                                                                                     | 741               |
| 6 332 761                                             | 802                      | 0,696%                                                                                                     | 696               |
| 6 332 762                                             | 803                      | 0,594%                                                                                                     | 594               |
| 6 332 763                                             | 804                      | 1,108%                                                                                                     | 1 108             |
| 6 332 764                                             | 805                      | 1,290%                                                                                                     | 1 290             |
| 6 332 765                                             | 806                      | 0,662%                                                                                                     | 662               |
| 6 332 766                                             | 807                      | 0,995%                                                                                                     | 995               |
| 6 332 767                                             | 808                      | 0,724%                                                                                                     | 724               |
| 6 332 768                                             | 809                      | 1,007%                                                                                                     | 1 007             |
| 6 332 769                                             | 810                      | 0,741%                                                                                                     | 741               |
| 6 332 770                                             | 811                      | 1,363%                                                                                                     | 1 363             |
| 6 332 771                                             | 812                      | 1,256%                                                                                                     | 1 256             |
| 6 332 772                                             | 814                      | 0,899%                                                                                                     | 899               |
| 6 332 773                                             | 815                      | 0,798%                                                                                                     | 798               |
| Neuvième étage                                        |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 774                                             | 901                      | 0,764%                                                                                                     | 764               |
| 6 332 775                                             | 902                      | 0,718%                                                                                                     | 718               |
| 6 332 776                                             | 903                      | 0,605%                                                                                                     | 605               |
| 6 332 777                                             | 904                      | 1,114%                                                                                                     | 1 114             |
| 6 332 778                                             | 905                      | 1,323%                                                                                                     | 1 323             |
| 6 332 779                                             | 906                      | 0,667%                                                                                                     | 667               |
| 6 332 780                                             | 907                      | 1,013%                                                                                                     | 1 013             |
| 6 332 781                                             | 908                      | 0,735%                                                                                                     | 735               |
| 6 332 782                                             | 909                      | 1,024%                                                                                                     | 1 024             |
| 6 332 783                                             | 910                      | 0,775%                                                                                                     | 775               |
| 6 332 784                                             | 911                      | 1,409%                                                                                                     | 1 409             |
| 6 332 785                                             | 912                      | 1,290%                                                                                                     | 1 290             |
| 6 332 786                                             | 914                      | 0,916%                                                                                                     | 916               |
| 6 332 787                                             | 915                      | 0,814%                                                                                                     | 814               |
| Dixième étage                                         |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 788                                             | 1001                     | 0,809%                                                                                                     | 809               |
| 6 332 789                                             | 1002                     | 0,798%                                                                                                     | 798               |
| 6 332 790                                             | 1004                     | 1,691%                                                                                                     | 1 691             |
| 6 332 791                                             | 1005                     | 1,210%                                                                                                     | 1 210             |
| 6 332 792                                             | 1007                     | 1,075%                                                                                                     | 1 075             |
| 6 332 793                                             | 1009                     | 1,895%                                                                                                     | 1 895             |
| 6 332 794                                             | 1010                     | 0,820%                                                                                                     | 820               |

| Fraction<br>(numéro de lot de la<br>partie privative) | Numéros<br>d'appartement | Valeur relative, quote-part<br>dans les parties communes et<br>quote-part de charges<br>communes générales | Nombre de<br>voix |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 6 332 795                                             | 1011                     | 1,810%                                                                                                     | 1 810             |
| 6 332 796                                             | 1014                     | 1,154%                                                                                                     | 1 154             |
| 6 332 797                                             | 1015                     | 0,860%                                                                                                     | 860               |
| Onzième étage                                         |                          |                                                                                                            |                   |
| 6 332 798                                             | 1101                     | 0,837%                                                                                                     | 837               |
| 6 332 799                                             | 1102                     | 0,826%                                                                                                     | 826               |
| 6 332 800                                             | 1104                     | 1,629%                                                                                                     | 1 629             |
| 6 332 801                                             | 1105                     | 1,165%                                                                                                     | 1 165             |
| 6 332 802                                             | 1107                     | 1,103%                                                                                                     | 1 103             |
| 6 332 803                                             | 1108                     | 0,820%                                                                                                     | 820               |
| 6 332 804                                             | 1109                     | 1,126%                                                                                                     | 1 126             |
| 6 332 805                                             | 1110                     | 0,843%                                                                                                     | 843               |
| 6 332 806                                             | 1111                     | 1,572%                                                                                                     | 1 572             |
| 6 332 807                                             | 1114                     | 1,210%                                                                                                     | 1 210             |
| 6 332 808                                             | 1115                     | 0,882%                                                                                                     | 882               |
| TOTAL                                                 |                          | 100,00%                                                                                                    | 100 000           |

10. LE SYNDICAT

10.1 Constitution du syndicat

- 10.1.1 Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l’Immeuble, l’entretien et l’administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l’Immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d’intérêt commun. Cette personne morale s’appelle « syndicat ».
- 10.1.2 Le syndicat, créé par la publication de la présente déclaration de copropriété, prend le nom suivant, savoir : « **Syndicat de la copropriété Le Westbury 1** », ou tout autre nom que détermine le conseil d’administration au moyen de résolutions adoptées à la majorité de ses membres. Le syndicat peut aussi utiliser le nom abrégé de **SDC Westbury 1**. Le nom abrégé doit être déclaré au Registraire des entreprises du Québec comme autre nom utilisé.
- 10.1.3 Le syndicat a son domicile et son siège à l’adresse suivante, savoir : **4700, rue de la Savane, bureau 222, Montréal, Québec, H4P 1T7**, ou à toute autre adresse que détermine le conseil d’administration au moyen de résolutions adoptées à la majorité de ses membres.
- 10.1.4 Le syndicat agit par l’entremise de son conseil d’administration et de l’assemblée des copropriétaires.

10.2 Conseil d’administration

- 10.2.1 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.
- 10.2.2 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 membre du conseil d’administration ou par toute autre personne désignée par le conseil d’administration.

- 10.2.3 La composition du conseil d'administration, les modalités de nomination des membres du conseil d'administration, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées au Règlement de l'Immeuble.

10.3 Obligations et devoirs du conseil d'administration

- 10.3.1 Les membres du conseil d'administration sont considérés comme mandataires du syndicat. Dans l'exercice de leurs fonctions, ils doivent 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.
- 10.3.2 Les membres du conseil d'administration doivent éviter de se placer dans une situation de conflit entre leur intérêt personnel et celui du syndicat. Dans les 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.
- 10.3.3 Un membre du conseil d'administration 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.
- 10.3.4 Afin d'éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, chaque membre du conseil d'administration 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.
- 10.3.5 L'administrateur provisoire désigné par le Déclarant ou un membre du conseil d'administration lié directement ou indirectement au Déclarant n'a pas à divulguer les intérêts pécuniaires ou autres qu'il a en rapport avec le Déclarant ou à l'égard des personnes morales, des sociétés et des entreprises qui sont en rapport avec le Déclarant, tant que la construction du bâtiment ne sera pas achevée et que la mise en place définitive de la copropriété ne sera pas complétée.
- 10.3.6 Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les membres du conseil d'administration doivent :
- 10.3.6.1 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, y compris les servitudes stipulées à l'article 3 et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, locataires, occupants et visiteurs;
- 10.3.6.2 administrer l'Immeuble, voir à sa conservation, à sa garde et à l'entretien des parties communes; 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, et administrer les droits de chaque copropriétaire et les droits et obligations du syndicat résultant des servitudes stipulées à

l'article 3 et de celles stipulées dans la déclaration de copropriété initiale à l'article 4;

- 10.3.6.3 veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'Immeuble, appelé « carnet d'entretien », qui doit prévoir tous les travaux d'entretien prescrits par toute loi applicable à l'Immeuble, dressé par une personne compétente, et veiller à procéder aux travaux requis selon ce plan, qui doit être révisé périodiquement, afin notamment d'assurer l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat pour faire face aux dépenses prévisibles;
- 10.3.6.4 tenir un registre où sont notés les travaux d'entretien effectués en fonction du plan d'entretien préventif, et y consigner également les registres d'entretien prescrits par toute loi applicable à l'Immeuble;
- 10.3.6.5 faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance (au moyen d'un plan de gestion de l'actif ou plan d'entretien préventif ou carnet d'entretien) en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'Immeuble;
- 10.3.6.6 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, si requis;
- 10.3.6.7 à compter du moment où la loi créant ce fonds entrera en vigueur ou avant si le conseil d'administration l'estime approprié, faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds d'autoassurance en fonction du montant des franchises prévues au contrat d'assurance auquel le syndicat a souscrit, et en fonction des modalités que prévoit la loi en ce qui concerne le montant additionnel raisonnable pour pourvoir à la réparation des dommages causés aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt d'assurance lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir, et constituer le fonds d'autoassurance en fonction des résultats de cet exercice prévisionnel – en l'absence de précisions dans la loi en ce qui concerne les modalités en vertu desquelles le syndicat doit établir le montant additionnel raisonnable pour pourvoir à la réparation des dommages causés aux biens dans lesquels il a un intérêt d'assurance tel que susdit, le conseil d'administration doit établir ce montant additionnel en tenant compte des caractéristiques intrinsèques du bâtiment de la copropriété, de sa valeur, de sa taille, de sa situation géographique, et de la nature des matériaux qui entrent dans la composition des parties communes et des parties privatives;
- 10.3.6.8 représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, dans toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat;
- 10.3.6.9 conformément à la loi et au Règlement de l'Immeuble, 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'autoassurance, décider de toute cotisation spéciale aux charges communes et en établir le montant; soumettre le budget annuel ou la cotisation spéciale aux copropriétaires en assemblée pour consultation; adopter ensuite le budget par résolution du conseil d'administration; après avoir adopté le budget annuel et toute cotisation spéciale, faire parvenir

aux copropriétaires, dans les 21 jours de l'assemblée, copie du budget annuel ou de la cotisation spéciale et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles; percevoir les contributions des copropriétaires; en poursuivre le paiement; si nécessaire inscrire l'avis d'hypothèque légale prévu à l'article 2729 du C.c.Q. et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;

- 10.3.6.10 établir une comptabilité des recettes et déboursés ou des revenus et dépenses effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;
- 10.3.6.11 ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat dans une ou des institutions financières et conserver toutes les pièces justificatives;
- 10.3.6.12 acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;
- 10.3.6.13 tenir la première assemblée des copropriétaires dans les six mois de la publication de la présente déclaration de copropriété, si celle-ci n'a pas déjà eu lieu en application des stipulations de l'alinéa 10.3.6.14;
- 10.3.6.14 convoquer une assemblée des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration dans les 90 jours à compter de celui où le Déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires;
- 10.3.6.15 rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires pour la première fois lors de la première assemblée des copropriétaires et par la suite au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cette fin formulée par l'assemblée des copropriétaires;
- 10.3.6.16 après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les 90 jours de la clôture de l'exercice financier;
- 10.3.6.17 s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, notamment les registres de la copropriété, et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires, ceux-ci étant la propriété du syndicat;
- 10.3.6.18 obtenir du Déclarant, au plus tard dans les 30 jours qui suivent l'assemblée des copropriétaires où est élu le premier conseil d'administration, la description d'une partie privative type étant l'unité de référence (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type dans la copropriété) telle qu'aménagée dans le cadre de l'établissement de la copropriété, le tout en application de l'article 1106.1 du C.c.Q.;
- 10.3.6.19 dans l'éventualité où ils ne peuvent obtenir la description d'une partie privative type étant l'unité de référence (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type dans la copropriété) en application de l'alinéa 10.3.6.18, établir dans les meilleurs délais après l'expiration du délai de 30 jours prévu à l'article 1106.1 C.c.Q. la description susdite (ou les descriptions si requis), l'adopter par résolution lors d'une réunion du

conseil d'administration, puis la soumettre ensuite aux copropriétaires réunis en assemblée générale pour adoption en fonction de la majorité que prévoit l'article 1096 du C.c.Q., puis, après telle adoption, déposer la ou les descriptions au registre de la copropriété;

- 10.3.6.20 s'assurer que soient tenus 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, une copie du certificat de localisation portant sur les parties communes, les plans et devis d'architecture, de structure et de mécanique de l'Immeuble ainsi que les plans et devis portant sur toute addition, modification ou agrandissement concernant les parties communes et les parties privatives, la description d'une partie privative type (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type dans la copropriété) en conformité avec les articles 1070 et/ou 1106.1 du C.c.Q., et tout autre document relatif à l'Immeuble et au syndicat;
- 10.3.6.21 désigner une personne pour tenir les livres et registres de la copropriété; cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; 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;
- 10.3.6.22 assurer une administration efficace de l'Immeuble au bénéfice de tous les copropriétaires et, à cette fin, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;
- 10.3.6.23 acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des membres du conseil d'administration afin de meubler et d'entretenir les parties communes;
- 10.3.6.24 retenir les services professionnels juridiques, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'Immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la déclaration de copropriété et des règlements;
- 10.3.6.25 contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après à l'article 11, et désigner un fiduciaire d'assurances sans délai à la suite d'une perte importante;
- 10.3.6.26 faire évaluer, au minimum à tous les cinq ans, les coûts de reconstruction de l'immeuble tels que définis au sous-paragraphe 11.2.1, et ce, par tout membre d'un ordre professionnel que désigne la loi ou, à défaut, 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 – la première de ces évaluations doit être établie dans le cadre du mandat des administrateurs élus pour former le premier conseil d'administration de la copropriété;
- 10.3.6.27 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-locateur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chaque copropriétaire, locataire et occupant d'une fraction un exemplaire des modifications apportées au Règlement de l'Immeuble;

- 10.3.6.28 voir à l'entretien, ou lorsque la présente déclaration de copropriété le prévoit aux réparations 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 membres du conseil d'administration, procède à tel entretien (ou aux réparations et remplacement), 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 au sous-paragraphe 17.2.10 – le syndicat 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;
- 10.3.6.29 accepter et signer, si besoin est, en outre du mandataire désigné, les modifications cadastrales et signer les actes de modifications à la présente déclaration de copropriété adoptées par les copropriétaires;
- 10.3.6.30 aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq jours de sa signification;
- 10.3.6.31 répondre dans un délai inférieur à 15 jours à toute demande formulée par toute personne qui se propose d'acquérir une fraction ou par son notaire, concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause;
- 10.3.6.32 conformément aux dispositions du présent acte constitutif de copropriété relatives aux mutations des fractions de copropriété, transmettre dans un délai inférieur à 15 jours à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat, conditionnelle ou non, et qui a obtenu le consentement écrit du copropriétaire concerné toute information du syndicat relative à l'Immeuble, aux registres de la copropriété, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de la fraction de ce copropriétaire;
- 10.3.6.33 faire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la loi auprès du Registraire des entreprises du Québec et y inscrire, le cas échéant, le gérant à titre d'administrateur du bien d'autrui;
- 10.3.6.34 imposer des frais administratifs et/ou des pénalités suivant les modalités prévues à la déclaration de copropriété;
- 10.3.6.35 conserver aux registres de la copropriété le ou les certificat(s) de localisation relatif(s) à l'Immeuble et obtenir au besoin un nouveau certificat de localisation portant sur les parties communes de l'Immeuble;
- 10.3.6.36 requérir du nouvel acquéreur, à la suite d'une vente d'une fraction faite par une personne autre que le Déclarant, 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 ses capacités, si des modifications ont été apportées à la partie privative, et si celles-ci ont des répercussions sur les parties communes (empiétements, respect de la réglementation en vigueur, etc.); si nécessaire voir à régulariser la situation en conformité avec la déclaration de copropriété;

- 10.3.6.37 communiquer aux membres du conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale toute l'information requise afin d'assurer la pleine administration de la copropriété initiale (ou du projet intégré) et la sauvegarde des droits des copropriétaires, notamment en ce qui concerne les informations afférentes à la location des fractions situées dans présente la copropriété, que peut requérir de temps à autre le syndicat de la copropriété initiale conformément au sous-paragraphe 14.2.3 de la déclaration de copropriété initiale.

#### 10.4 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 :

- 10.4.1 en cas d'urgence, ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'Immeuble, d'une de ses composantes, d'une de ses parties privatives ou communes;
- 10.4.2 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;
- 10.4.3 malgré toute disposition contraire des présentes, consentir une hypothèque mobilière sur toute créance spécifique du syndicat résultant des charges communes sous réserve de ce qui suit :
- 10.4.3.1 avant de consentir telle hypothèque, consulter l'assemblée des copropriétaires à propos des travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet, sous réserve de l'alinéa 10.4.3.2;
- 10.4.3.2 avant de consentir telle hypothèque, obtenir l'approbation des copropriétaires réunis en assemblée en fonction de la majorité prévue par la loi, à la date de l'assemblée, pour les travaux d'améliorations, de remplacement et d'agrandissement des parties communes;
- 10.4.3.3 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;
- 10.4.3.4 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.
- 10.4.4 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;

- 10.4.5 approuver tout contrat relatif à l'entretien et aux réparations des éléments communs ou de partie de ces derniers, conformément au budget dûment adopté; ces contrats sont renouvelables, mais ne doivent pas excéder une période de deux ans;
- 10.4.6 confier à un gérant, qui peut être un copropriétaire, contre rémunération ou à des conditions qu'il peut déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au C.c.Q. 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 et au fonds de prévoyance ou au fonds d'autoassurance;
- 10.4.7 décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriété 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;
- 10.4.8 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;
- 10.4.9 après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi;
- 10.4.10 intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'Immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi;
- 10.4.11 consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires;
- 10.4.12 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;
- 10.4.13 puiser à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes, ou, lorsque le fonds de prévoyance et/ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir, à même le fonds d'autoassurance;
- 10.4.14 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;
- 10.4.15 lorsque survient un sinistre mettant en jeu l'une des garanties prévue dans le contrat d'assurance de biens du syndicat et que celui-ci se prévaut de cette assurance, puiser à même le fonds d'autoassurance pour acquitter le coût de la franchise et ainsi appliquer ce montant à la réparation des dommages causés aux biens assurés, en complément de l'indemnité d'assurance auquel le syndicat a droit;
- 10.4.16 adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption, 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.

#### 10.5 Responsabilité et immunité du conseil d'administration

10.5.1 Les membres du conseil d'administration ne sont pas personnellement tenus 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 membres du conseil d'administration 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, les dépenses, les charges ou les pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'Immeuble et du syndicat.

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

10.5.3 Les membres du conseil d'administration sont individuellement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, en ce qui concerne :

10.5.3.1 tous les coûts et dépenses assumés par un membre du conseil d'administration à la suite d'une action ou d'une procédure intentée contre lui, à la suite d'un acte ou d'un fait qui s'est produit dans ou à l'occasion de l'exécution de ses fonctions, sauf s'ils résultent d'actes frauduleux ou malhonnêtes;

10.5.3.2 tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés aux membres du conseil d'administration par l'exécution de leurs fonctions.

#### 10.6 L'assemblée des copropriétaires

##### 10.6.1 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 au mépris de leurs droits.

##### 10.6.2 Pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires

###### 10.6.2.1 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 : a) élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant; b) se prononce à titre consultatif sur le budget annuel ou la cotisation proposé par le conseil d'administration; c) a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'Immeuble; d) ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration; e) destitue, et remplace tout membre du conseil d'administration pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance ou au fonds

d'autoassurance, tel que prévu au Règlement de l'Immeuble; f) corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

#### 10.6.2.2 Décisions extraordinaires

Les décisions concernant les actes énumérés ci-après doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires suivant les dispositions du C.c.Q. en vigueur à la date de l'assemblée.

À titre indicatif, à la date de la publication de la présente Déclaration de copropriété, les dispositions pertinentes du C.c.Q. se lisent comme suit.

L'article 1097 du C.c.Q. édicte que sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, 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; 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.

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.

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.

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, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.

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.

L'article 1099 du C.c.Q. édicte que lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit par l'effet de la loi, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.

### 10.7 Les copropriétaires

Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la déclaration de copropriété et à toutes les modifications qui peuvent lui être apportées. En cas de refus de l'un d'eux de se conformer 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.

## 11. ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

### 11.1 Généralités

- 11.1.1 Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'Immeuble, y compris dans les parties privatives.
- 11.1.2 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.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 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.
- 11.1.5 Nonobstant ce qui est prévu au présent chapitre relativement à l'assurance de la copropriété, les dispositions de la déclaration de copropriété initiale peuvent s'appliquer à l'assurance de l'Immeuble qui fait l'objet de la présente déclaration de copropriété, conformément à ce qui y est stipulé, de telle sorte que l'Immeuble faisant l'objet des présentes soit intégralement assuré en application des dispositions contenues à ladite déclaration de copropriété initiale. Dans une telle hypothèse, les prescriptions contenues au présent chapitre s'appliquent à titre complémentaire en autant que faire se peut.

### 11.2 Responsabilité du syndicat

- 11.2.1 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.
- 11.2.2 En application de la loi et conformément à ce qui est stipulé à l'alinéa 10.3.6.26, le conseil d'administration doit faire évaluer, au minimum à tous les cinq ans ou lorsque requis, les coûts de reconstruction de l'Immeuble tels que ci-devant définis, et ce, par tout membre d'un ordre professionnel que désigne la loi ou, à défaut, par un évaluateur agréé, le tout afin qu'il soit établi que la valeur assurée est suffisante pour couvrir les coûts de reconstruction tels que ci-devant définis. 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.
- 11.2.3 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, à moins que le contrat ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques

qui sont exclus. Dans l'éventualité où la loi est silencieuse à l'égard des susdits risques, le contrat d'assurance du syndicat doit couvrir, pour un montant approprié, les risques usuels pour un immeuble tel que celui de la copropriété, notamment et si requis une assurance bris de machineries, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.

- 11.2.4 Cette assurance de biens doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.
- 11.2.5 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 et/ou telle que définie ci-devant au sous-paragraphe 11.2.1; b) un sinistre entraîne la perte partielle de 25% ou plus de parties privatives (appartements) de l'Immeuble.
- 11.2.6 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'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$) en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.
- 11.2.7 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.
- 11.2.8 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.
- 11.2.9 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 intenter 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, le tout sous réserve de ce que prévoit le sous-paragraphe 11.2.10.
- 11.2.10 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 responsable en vertu de la déclaration de copropriété ou de la loi.

- 11.2.11 Le montant des franchises du contrat d'assurance auquel le syndicat souscrit doit être raisonnable.
- 11.3 Responsabilité des administrateurs, des dirigeants et officiers d'assemblée
  - 11.3.1 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.
  - 11.3.2 Le conseil d'administration 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 pour tenir compte notamment de l'évolution du marché de l'assurance et/ou du coût de la vie. 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.
- 11.4 Responsabilité individuelle des copropriétaires
  - 11.4.1 Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses parties privatives, notamment les améliorations que lui ou ses auteurs y ont effectuées et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou à ses effets personnels se trouvant dans les parties privatives.
  - 11.4.2 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 et autres occupants de l'Immeuble) pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000 \$), ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée, lequel ne peut être inférieur au montant obligatoire minimal qu'établit la loi à ce sujet. La présente obligation s'applique à tout copropriétaire, qu'il réside ou non dans l'Immeuble.
  - 11.4.3 Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.
- 11.5 Fiduciaire aux fins d'assurances
  - 11.5.1 Le conseil d'administration du syndicat peut conclure, au besoin et notamment à la suite d'une perte importante (dans ce dernier cas, il doit désigner un tel fiduciaire sans délai), avec tout notaire ou toute autre personne ou société habilitée par la loi à exercer une fonction de fiduciaire, une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, prévoit les clauses ci-après mentionnées :
    - 11.5.1.1 La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance – la réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration du syndicat;

- 11.5.1.2 La détention de ces montants en fiducie et en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;
- 11.5.1.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues;
- 11.5.1.4 La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue les concernant;
- 11.5.1.5 La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété.
- 11.5.2 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.
- 11.5.3 Le conseil d'administration peut, au nom du syndicat et à sa discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.
- 11.6 Indemnités d'assurance
  - 11.6.1 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.
  - 11.6.2 En cas de liquidation du syndicat conformément à une décision du syndicat adoptée en vertu de l'article 12 ci-après, 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 stipulé ci-après.
  - 11.6.3 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 statutaire 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.
  - 11.6.4 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.

- 11.6.5 Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de biens souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Ces dispositions ne doivent pas être interprétées 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.

## **12. FIN DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **12.1 Destruction du bâtiment**

- 12.1.1 En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment de la copropriété, les membres du conseil d'administration doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les 90 jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les membres du conseil d'administration 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 C.c.Q. et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.
- 12.1.2 Les membres du conseil d'administration avisent par écrit, dans les plus brefs délais, le fiduciaire d'assurance, nommé conformément au paragraphe 11.5, de la décision de l'assemblée des copropriétaires.
- 12.1.3 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.
- 12.1.4 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 les meilleures conditions possibles. Le syndicat peut contracter à cet effet.
- 12.1.5 Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, le syndicat doit procéder à la reconstruction ou aux réparations du bâtiment sans qu'il soit nécessaire de consulter l'assemblée des copropriétaires, et doit octroyer tout contrat à cette fin. 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 de la situation.

### **12.2 Décision de l'assemblée des copropriétaires**

- 12.2.1 L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'Immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée avec la majorité prévue au C.c.Q. et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

- 12.2.2 Dans les 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 un liquidateur du syndicat.
- 12.2.3 Les membres du conseil d'administration déposent les avis prévus par la loi.
- 12.2.4 Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq 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 des biens d'autrui chargé de la pleine administration.
- 12.2.5 Le liquidateur peut exiger des membres du conseil d'administration tout document et toute explication concernant le syndicat, l'Immeuble et les droits et obligations dont il est saisi.
- 12.2.6 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.
- 12.2.7 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.
- 12.2.8 Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres de la copropriété pour une période de cinq 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.

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

#### 13.1 Aliénation d'une fraction

- 13.1.1 Chaque copropriétaire a le droit de vendre sa fraction.
- 13.1.2 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.
- 13.1.3 Les stipulations du paragraphe 13.1 s'appliquent :
  - 13.1.3.1 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.
  - 13.1.3.2 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.
- 13.1.4 Lors d'une telle mutation, les stipulations suivantes s'appliquent :
  - 13.1.4.1 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.

- 13.1.4.2 la personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction de la copropriété, et qui a obtenu le consentement écrit du copropriétaire concerné, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir toute information du syndicat relativement à l'Immeuble, aux registres de la copropriété, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de sa fraction. Ainsi, les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées. De plus, toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété a le droit de recevoir un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer, conformément aux stipulations des alinéas 14.6.6.1 et 14.6.6.2, un montant au copropriétaire-vendeur afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication des renseignements mentionnés ci-devant ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.
- 13.1.4.3 l'ancien copropriétaire 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. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance, dans le fonds d'autoassurance et dans tout autre fonds du syndicat. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.
- 13.1.4.4 sous réserve des dispositions de l'article 1069 du C.c.Q., tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement responsable avec l'ancien copropriétaire des charges communes échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents. Il peut, tel que prévu ci-devant, demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui remettre un état ajusté des charges communes dues selon le dernier budget annuel du syndicat, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause. Cet état des charges lie le syndicat à l'égard de l'acquéreur. Si l'acquéreur n'obtient pas l'état des charges demandé dans les 15 jours de sa demande, il ne peut être tenu aux arrérages de charges en vertu des présentes.
- 13.1.4.5 tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une hypothèque, d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié par écrit au syndicat dans les 15 jours de la publication de l'acte.
- 13.1.4.6 tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété 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 étant 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 adresse 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.

### 13.2 Location d'une fraction

- 13.2.1 Les stipulations contenues dans le paragraphe 13.2 sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui ne constituent pas des locations, notamment le prêt à usage, en faisant les adaptations nécessaires.
- 13.2.2 Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction, sujet au respect de la déclaration de copropriété et de la déclaration de copropriété initiale et plus particulièrement des dispositions de la présente rubrique et des lois et règlements applicables à l'Immeuble.
- 13.2.3 Le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat, et ce, au moyen d'un avis écrit qui indique le nom du locataire et de tout autre occupant n'étant pas locataire, son adresse et la durée du bail. Cette location est inscrite aux registres de la copropriété. Il doit également aviser le conseil d'administration lorsque le bail prend fin.
- 13.2.4 Afin de donner plein effet à la destination des parties communes à usage restreint étant les espaces de stationnement intérieurs, il est établi que ceux-ci ne peuvent être loués qu'au syndicat, ou qu'à des personnes qui sont propriétaires d'une fraction se composant d'une partie privative de la présente copropriété, ou qu'aux locataires ou occupants d'une partie privative de la présente copropriété.
- 13.2.5 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 ainsi qu'un exemplaire du Règlement de l'Immeuble de la déclaration de copropriété initiale. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu au sous-paragraphe 13.2.3, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.
- 13.2.6 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 au paragraphe 15.7.7, ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu au sous-paragraphe 13.2.3, doit remettre au syndicat une copie de telle police d'assurance de son locataire.
- 13.2.7 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.
- 13.2.8 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, au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.
- 13.2.9 En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'Immeuble décidés par le syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.

### 13.3 Travaux (modifications) dans les parties communes et les parties privatives

#### 13.3.1 Approbation des travaux

- 13.3.1.1 Sous réserve des stipulations de l'alinéa 6.4.2.6 relatives à l'unification des fractions, et 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'alinéa 13.3.1.5, les stipulations qui suivent sont pour le reste applicables à l'unification des fractions, en faisant les adaptations nécessaires.

- 13.3.1.2 Toute modification, même partielle, que désire effectuer un copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration, et ce, au moins 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.
- 13.3.1.3 Le conseil d'administration doit approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'Immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation.
- 13.3.1.4 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 et 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, dérogoire à tout règlement ou à toute loi de toutes autorités compétentes.
- 13.3.1.5 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.

### 13.3.2 Conditions d'exécution des travaux

13.3.2.1 Une fois approuvés, les travaux doivent être exécutées dans les règles de l'art 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 \$) pour couvrir tout dommage qu'ils pourraient causer à l'Immeuble pendant la durée des travaux ou après. Le conseil d'administration peut 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.

13.3.2.2 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.

13.3.2.3 Pendant les travaux et une fois ceux-ci terminés, le copropriétaire concerné doit permettre aux préposés du syndicat (architecte, ingénieur, etc.) et/ou au conseil d'administration 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.

13.3.2.4 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 matériau 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.

### 13.3.3 Autres conditions relatives aux travaux

13.3.3.1 Tout copropriétaire qui désire faire des travaux ou des modifications aux parties communes à usage restreint dont il a la jouissance exclusive se doit de procéder en conformité avec la présente section et plus particulièrement dans le respect de l'obligation établie à l'alinéa 13.3.1.5.

13.3.3.2 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, 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.

- 13.3.3.3 En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'Immeuble décidés par le syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.
- 13.3.3.4 En complément à ce qui précède, et à titre de précision, tous travaux 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 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 suffisante pour couvrir tout dommage qu'ils pourraient 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.
- 13.3.3.5 Aucune des dispositions comprises au présent paragraphe 13.3 n'est applicable ou opposable au Déclarant dans le cadre de l'aménagement et de la construction des parties privatives et communes dans le cadre du parachèvement de la copropriété, sous réserve de l'alinéa 13.3.3.6 qui suit.
- 13.3.3.6 Conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété initiale, les agrandissements, modifications, altérations et réparations susceptibles de compromettre l'harmonie architecturale des bâtiments des deux copropriétés concomitantes du projet intégré tels que construits par le Déclarant, sont interdits si l'autorisation du conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale n'a pas été obtenu au préalable et par écrit.

## 14. DISPOSITIONS DIVERSES

### 14.1 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 :

- 14.1.1 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 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 60 jours de leur échéance;
- 14.1.2 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.

#### 14.2 Consentement à parachever et droits du Déclarant dans ce contexte

- 14.2.1 Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des stipulations de l'article 8 (destination de l'Immeuble), ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le Déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes.
- 14.2.2 Le Déclarant a le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la déclaration de copropriété. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, et tous ses droits de jouissance de parties communes à usage restreint attribués, le Déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le Déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'Immeuble et faire visiter l'Immeuble, le tout pour autant qu'il ne nuise pas outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.
- 14.2.3 Le Déclarant peut exercer cette même faculté aux fins de la vente du droit de jouissance exclusive des parties communes à usage restreint (cases de rangement) constituées aux termes de la déclaration de copropriété initiale.
- 14.2.4 Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction et de finition de tout l'Immeuble, le Déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le Déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du Déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et sous-contractants. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins 24 heures à l'avance.
- 14.2.5 Les droits conférés au Déclarant au paragraphe 14.2 sont exercés sans frais pour ce dernier.

#### 14.3 Contrats de services publics

Sous réserve de l'article 1107 du C.c.Q., le syndicat doit ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblodistribution ou autres services dont les tarifs sont réglementés par un organisme public à condition que ces contrats n'excèdent pas une durée de dix ans à compter de leur signature par le Déclarant. Le syndicat doit, en conséquence, prendre un engagement auprès des sociétés ayant ainsi contracté, à l'effet de respecter les obligations assumées par le Déclarant à l'entière exonération de ce dernier.

#### 14.4 Médiation

Tout désaccord ou différend relatif à la déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, est soumis à une médiation. À cet égard, les copropriétaires et membres du conseil d'administration directement concernés et le syndicat, le cas échéant, doivent participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur est choisi par les parties et peut être soit un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété, soit un médiateur accrédité sans être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation doivent respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

Toutefois, les stipulations du paragraphe 14.4 ne peuvent être opposées au Déclarant, non plus qu'à l'administrateur provisoire de la copropriété, le cas échéant.

#### 14.5 Registres de la copropriété

14.5.1 Les registres de la copropriété doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Dans tous les cas, l'article 37 du C.c.Q. 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. »

14.5.2 Les registres de la copropriété et du syndicat comprennent notamment les informations et documents suivants :

14.5.2.1 le registre des copropriétaires dans lequel sont notamment inscrits, pour chaque fraction, les noms et adresse des copropriétaires, des locataires et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis;

14.5.2.2 le registre des attributions des espaces de stationnement intérieurs établies conformément à l'alinéa 6.4.2.12 – le registre comporte également une copie du plan montrant ces espaces de stationnement;

14.5.2.3 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, des suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant;

14.5.2.4 le registre des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration dans lequel sont conservés les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration, ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

14.5.2.5 le budget et les états financiers du syndicat;

14.5.2.6 les déclarations faites par le syndicat au Registraire des entreprises du Québec;

14.5.2.7 les plans et devis de l'Immeuble bâti, une copie du plan cadastral officiel et de tout remplacement cadastral, le cas échéant, le certificat de localisation

portant sur les parties communes, toute mise à jour et tout nouveau certificat de localisation émis par la suite;

- 14.5.2.8 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 et 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, ces modifications doivent être consignées aux registres de la copropriété;
  - 14.5.2.9 les copies de contrats conclus par le syndicat;
  - 14.5.2.10 les copies des avis d'infraction ayant été donnés 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;
  - 14.5.2.11 la description d'une partie privative type étant l'unité de référence (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type de la copropriété), telle qu'aménagée par le Déclarant dans le cadre de l'établissement de la copropriété, de telle manière que cette description puisse permettre de déterminer ce qui constitue une amélioration dans une partie privative – une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.
- 14.5.3 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. Notamment, le conseil d'administration peut, s'il le juge utile ou pertinent constituer un registre des polices d'assurance individuelles et obtenir des copropriétaires les informations requises pour tenir ce registre à jour, ou, encore, un registre contenant la description des améliorations qui se trouvent dans une partie privative lorsque cette description est portée à la connaissance du syndicat
- 14.5.4 Conformément à la loi, les copropriétaires ont le droit de consulter les registres de la copropriété. La consultation des registres de la copropriété par un copropriétaire se fait sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres. Pour consulter les registres de la copropriété, toute personne doit acquitter les frais qui sont ci-après mentionnés au sous-paragraphe 14.6.6. 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 ou au gérant, et ce, moyennant des frais raisonnables établis ci-après au sous-paragraphe 14.6.6.
- 14.5.5 La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :
- 14.5.5.1 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;
  - 14.5.5.2 lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;
  - 14.5.5.3 la consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;

- 14.5.5.4 tout copropriétaire doit acquitter le paiement des frais de consultation établis ci-après au sous-paragraphe 14.6.6, et ce, avant de consulter les registres;
  - 14.5.5.5 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;
  - 14.5.5.6 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.
- 14.5.6 Le conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale (ou ses préposés) peut consulter les registres de la présente copropriété, le tout sans frais. La consultation des registres de la copropriété par ledit conseil d'administration se fait, si nécessaire, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres, mais sans égard pour les stipulations établies dans le sous-paragraphe 14.5.5.
- 14.6 Clauses pénales et autres au même effet
  - 14.6.1 Principes généraux
    - 14.6.1.1 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 paragraphe 14.6, laquelle doit être notariée en minute. À défaut les montants de pénalités sont établis aux sous-paragraphe 14.6.2 et 0.
    - 14.6.1.2 Les pénalités, honoraires, déboursés et frais prévus au présent paragraphe 14.6 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 au sous-paragraphe 17.2.10.
  - 14.6.2 Défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement à échéance
    - 14.6.2.1 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 présente déclaration, y compris le refus de la banque d'honorer le paiement d'un chèque (chèque sans provisions suffisantes (« NSF »)), donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$), pour chaque retard et chaque chèque non honoré.
    - 14.6.2.2 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, le tout en application des sous-paragraphe 17.2.9 et 17.2.10. 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 peut être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.

#### 14.6.3 Autres infractions

- 14.6.3.1 Le premier avis d'infraction, pour chaque contravention spécifique autre que celle prévue ci-devant et celle prévue à l'alinéa 14.6.2.1, 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.);
- 14.6.3.2 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 donne 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.
- 14.6.3.3 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.
- 14.6.3.4 Les pénalités imposées à un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.
- 14.6.3.5 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.
- 14.6.3.6 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.
- 14.6.3.7 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.

#### 14.6.4 Clause pénale spécifique aux locations de courte ou de moyenne durée

- 14.6.4.1 Le conseil d'administration remet un avis d'infraction au copropriétaire qui contrevient directement ou indirectement à l'interdiction de louer sa fraction pour un terme moindre que celui établi au sous-paragraphe 15.1.2 et lui impose les pénalités suivantes :

- i) À la première infraction, une pénalité équivalente à la moitié de la somme totale des loyers que le copropriétaire peut percevoir aux termes du bail;
- ii) À la deuxième infraction, une pénalité équivalente à la somme totale des loyers que le copropriétaire peut percevoir aux termes du bail;
- iii) À la troisième infraction et pour toutes les infractions subséquentes, une pénalité équivalente à la somme totale des loyers que le copropriétaire peut percevoir aux termes du bail, majorée de 50%.

14.6.4.2 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 au sous-paragraphe 15.1.2 et la destination de l'Immeuble.

14.6.4.3 Les pénalités imposées à un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.

14.6.4.4 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 au sous-paragraphe 15.1.2 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.

14.6.4.5 La présente clause pénale est spécifique aux cas de non-respect du règlement établi au sous-paragraphe 15.1.2 (durée de la location) et de la destination de l'Immeuble, et ne s'applique qu'aux contraventions à ce règlement et à cette destination.

14.6.4.6 Pour les fins des présentes, il est établi que chaque location consentie pour un terme moindre que celui établi au sous-paragraphe 15.1.2 constitue une infraction distincte.

14.6.4.7 Les stipulations contenues au présent sous-paragraphe sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui ne constituent pas des locations ou qui sont consenties par un copropriétaire, un locataire, un sous-locataire ou un occupant pour un terme moindre que celui établi au paragraphe 15.1.2.

#### 14.6.5 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 :

14.6.5.1 à la suite de procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat;

14.6.5.2 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.

#### 14.6.6 Frais administratifs

Si dans la déclaration de copropriété et dans les Règlements de l'Immeuble, il est fait référence à des frais administratifs, et qu'aucune modification notariée en minute au présent sous-paragraphe 14.6.6 n'a été adoptée par l'assemblée des copropriétaires, les frais suivants s'appliquent :

- 14.6.6.1 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 : 100,00 \$ par évènement, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration ;
- 14.6.6.2 Frais pour fournir à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction, ou au notaire instrumentant, à la condition d'avoir obtenu le consentement écrit du copropriétaire concerné, toute information du syndicat conformément à l'alinéa 13.1.4.2 : 50,00 \$ par heure, payable par le copropriétaire vendeur, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration ;
- 14.6.6.3 Frais de gestion lors d'un évènement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 50,00 \$ par heure;
- 14.6.6.4 Frais d'intervention du concierge lors d'un évènement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 30,00 \$ par heure;
- 14.6.6.5 Frais de nettoyage lors d'un évènement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 50,00 \$ par heure;
- 14.6.6.6 Dépôt en garantie pour dommages : 500,00 \$ par évènement;
- 14.6.6.7 Frais de réservation d'un ascenseur ou d'un monte-charge : 100,00\$ par jour (maximum 4 heures);
- 14.6.6.8 Frais de consultation des registres de la copropriété : 25,00 \$;
- 14.6.6.9 Frais d'émission de tout document faisant partie des registres de la copropriété : 25\$.

Les susdits frais administratifs ne peuvent pas être exigés du Déclarant dans le cadre des ventes de fractions à des copropriétaires de première génération.

#### 14.7 Convocations et communications diverses

- 14.7.1 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 ou par courrier électronique, pourvu qu'une preuve de transmission et de réception soit disponible et conservée aux registres de la copropriété.
- 14.7.2 À défaut, la transmission peut 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 transmission des documents. Ce coût est assumé par la personne qui en a fait la demande.

- 14.7.3 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.
- 14.7.4 En cas d'impossibilité d'avoir recours à un procédé de transmission électronique, la communication peut être faite au moyen d'un avis écrit donné par courrier ordinaire ou de main à main, tel que stipulé au présent acte.

#### 14.8 Interprétation

- 14.8.1 Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de la déclaration de copropriété, ou de toute modification à celles-ci, les dispositions de la déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi.
- 14.8.2 Dans l'éventualité d'un conflit entre certaines dispositions énoncées dans la déclaration de copropriété et dans toute modification, les dispositions énoncées dans l'acte de modification le plus récent ont préséance.
- 14.8.3 Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la présente déclaration de copropriété, ses règlements et modifications, et les dispositions de la déclaration de copropriété initiale, ses règlements et modifications, les dispositions de la déclaration de copropriété initiale, ses règlements et modifications prévalent.
- 14.8.4 Aux fins de la déclaration de copropriété, 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.
- 14.8.5 Les dispositions de la présente déclaration de copropriété relatives au fonds d'autoassurance sont effectives à compter du moment où la loi créant ce fonds entre en vigueur, ou avant si le conseil d'administration l'estime approprié et décide de procéder à la constitution d'un fonds d'autoassurance.

## PARTIE II : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

### 15. CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

#### 15.1 Conditions relatives aux parties privatives

- 15.1.1 Chacun copropriétaires 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 telle qu'énoncée au paragraphe 8.2; b) de respecter en tout temps la déclaration de copropriété concomitante et la déclaration de copropriété initiale et leurs règlements respectifs ainsi que toutes les modifications qui peuvent leur être apportées, de même que tous les règlements de leurs assemblées des copropriétaires respectives; c) de ne pas compromettre, 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.
- 15.1.2 La location des fractions est autorisée conformément aux présentes **pour un terme d'au moins une année.**
- 15.1.3 En considération du fait que la location des fractions est autorisée pour un terme d'au moins une année, toute location des fractions pour des périodes de courtes 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.
- 15.1.4 Il est interdit de procéder à la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes.
- 15.1.5 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 qui font partie de leur maison, de leurs visiteurs, de leurs clients ou de leurs employés. 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.
- 15.1.6 Tout copropriétaire doit laisser les clés de sa partie privative ainsi que le code d'accès de son système de sécurité (le cas échéant) au conseil d'administration ou au gérant de l'Immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés 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 d'au moins 24 heures, sauf en cas d'urgence. À défaut de respecter le présent règlement, le copropriétaire est seul responsable de tout dommage qui peut être causé à la porte de sa partie privative pour en forcer l'ouverture, ou au système de sécurité de sa partie privative pour l'arrêter, ou des frais résultant notamment du déplacement des policiers, pompiers et ambulanciers, le cas échéant. À titre de mesure de surveillance de l'usage qu'il peut être fait desdites clés et codes d'accès que détient le conseil d'administration, ce dernier a l'obligation de conserver lesdites clés et codes d'accès dans des enveloppes scellées (une par partie privative) portant la signature des copropriétaires, de telle sorte que chaque utilisation des clés et codes d'accès doive faire l'objet d'une justification en bonne et due forme.
- 15.1.7 Il est interdit aux copropriétaires, locataires et occupants de changer les serrures des portes des parties privatives, ou d'ajouter de nouvelles serrures auxdites portes, en vue de restreindre l'accès à leur partie privative, à moins d'avoir obtenu au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration.

- 15.1.8 Tout copropriétaire dont la partie privative 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 des pénalités, et des frais administratifs qu'un tel événement peut engendrer, conformément à ce qui est prévu au paragraphe 14.6.
- 15.1.9 Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.
- 15.1.10 Les cabinets d'aisance et autres appareils sanitaires (lavabo, 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, des cendres ou tout autre matière ou objet susceptible d'obstruer ou de boucher les canalisations d'évacuation d'eaux usées.
- 15.1.11 Tout copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'une personne qui fait partie de sa maison, de ses visiteurs, de ses clients, de ses employés ou des personnes à qui il donne accès à l'Immeuble, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable, et ce, jusqu'à concurrence du montant de la couverture d'assurance responsabilité civile à laquelle il doit souscrire en vertu des présentes. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes, aux parties communes à usage restreint ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment la somme représentant toute franchise d'assurance.
- 15.1.12 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 concomitante, de la déclaration de copropriété initiale et des règlements en vigueur.
- 15.1.13 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.
- 15.1.14 Un (1) seul animal domestique peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative; sont considérés comme des animaux domestiques les chats, les chiens et les oiseaux en cage. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration 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 domestique considéré nuisible, ou un animal non domestique, doit, dans un délai de deux semaines à compter de la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, se départir définitivement de cet animal, sous peine des pénalités établies en conformité du sous-paragraphe 14.6.3. Est considéré nuisible tout animal domestique qui jappe, miaule ou hurle constamment à toute heure du jour ou de la nuit, qui se révèle menaçant à l'égard des copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble, qui attaque les autres animaux domestiques de l'Immeuble ou qui fait l'objet d'au moins trois plaintes fondées provenant de trois copropriétaires différents au cours d'une période de six mois.
- 15.1.15 En cas d'absence de plus de 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. 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, peut placer l'animal en gardiennage aux seuls frais de son propriétaire.

- 15.1.16 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.
- 15.1.17 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent tolérer les inconvénients normaux qui résultent du voisinage.
- 15.1.18 Il ne doit être introduit dans une partie privative aucune matière malodorante.
- 15.1.19 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, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration ou, le cas échéant, du gérant, ainsi que l'autorisation du conseil d'administration de la copropriété initiale ou, le cas échéant, du gérant.
- 15.1.20 Tout copropriétaire, locataire et occupant qui s'absente pour une période de plus de deux semaines doit fermer la valve d'alimentation d'eau de sa partie privative, et maintenir la température de la partie privative à un minimum de 18° Celsius (64,5° Fahrenheit) pendant la période où il s'absente.
- 15.1.21 Les lits d'eau sont prohibés.
- 15.1.22 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie privative.
- 15.1.23 À l'exception du droit du Déclarant d'installer de telles antennes ou structures dans le cadre de la construction et de l'aménagement du projet intégré, aucune antenne de télévision ou parabolique, aucune tour ou structure similaire et aucun équipement connexe ne peut être érigé ou installé dans une partie privative ou sur quelque partie ou espace commun que ce soit, y compris les parties communes à usage restreint.
- 15.1.24 Chaque partie privative doit être équipée d'un détecteur de fumée en bon état de fonctionnement et conforme à la réglementation en vigueur.
- 15.1.25 Il est interdit de modifier, d'altérer ou d'enlever les composantes du système de protection d'incendie qui sont présents à l'intérieur d'une partie privative, notamment les gicleurs, l'avertisseur sonore muni d'un système d'éclairage d'appoint, etc.
- 15.1.26 Les copropriétaires doivent procéder à l'entretien du filtre qui se trouve dans l'évaporateur qui se trouve dans leur partie privative et en assure la climatisation (ledit évaporateur étant lié au système centralisé de climatisation du bâtiment), et ce, à un intervalle régulier et approprié en fonction de l'usage effectif que le copropriétaire (ou son locataire ou l'occupant de sa partie privative) fait du système de climatisation dans sa partie privative.
- 15.1.27 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 sa partie privative.

- 15.1.28 Il est interdit aux copropriétaires de modifier les revêtements de plancher de leur partie privative de telle manière que soit altérée la qualité de l'insonorisation existante après les travaux de construction et d'aménagement du Déclarant. Il est plus spécifiquement interdit de mettre à nu le béton situé sous les revêtements des planchers.
- 15.1.29 Les copropriétaires, locataires ou occupants qui font l'objet d'au moins trois plaintes de la part de leurs voisins au sujet de bruits solidiens ou d'impact, doivent prendre les mesures nécessaires pour réduire la quantité de bruits qu'ils génèrent dans leur partie privative. Dans l'éventualité où les bruits incommodants persistent, le conseil d'administration peut décider de prendre toutes les mesures qu'il estime adéquates pour faire cesser la situation.
- 15.1.30 Afin de minimiser la transmission structurale des bruits solidiens et d'impact produits dans les parties privatives, les copropriétaires, locataires et occupants doivent :
- 15.1.30.1 Éviter de marcher avec des souliers à talons durs sur les revêtements de plancher;
- 15.1.30.2 Installer un tapis au besoin dans les aires de circulation;
- 15.1.30.3 Installer des feutres sous leurs biens meubles, et plus particulièrement sous les chaises;
- 15.1.30.4 Placer les enceintes acoustiques des chaînes stéréo sur des coussins de feutre ou de caoutchouc.
- 15.1.31 Il est interdit de fumer du tabac dans les parties privatives de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant aux produits du tabac (cigarette, cigare, tabac à pipe, etc.) qu'aux produits dérivés du tabac (cigarette électronique, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac ou des produits dérivés du tabac 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.
- 15.1.32 Il est interdit de fumer du cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du cannabis 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.

La présente interdiction n'est pas applicable aux copropriétaires, locataires ou occupants qui fument, dans leur partie privative, du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, à condition que tel copropriétaire, locataire ou occupant transmette par écrit au conseil d'administration une demande de dérogation à l'interdiction qui précède.

Dans cette demande de dérogation, le copropriétaire, locataire ou occupant doit expliquer pour quelle(s) raison(s) il fume du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, et fournir tout document nécessaire au soutien de sa demande (ordonnance du médecin traitant, rapport médical, etc.). Pour autant qu'elle soit adéquatement motivée et soutenue par tout document nécessaire, le conseil

d'administration ne peut refuser d'accéder à une telle demande de dérogation, sauf s'il en résulte une contrainte excessive pour le syndicat ou les autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble. Tant la demande de dérogation que les documents transmis au soutien de celle-ci sont confidentiels, et le conseil d'administration a l'obligation de les conserver de manière à assurer cette confidentialité.

Dans l'éventualité où il résulterait une contrainte excessive du fait qu'un copropriétaire, locataire ou occupant bénéficie d'une dérogation à l'interdiction de fumer du cannabis dans sa partie privative, le conseil d'administration peut, au moyen d'un avis écrit transmis au copropriétaire, locataire ou occupant concerné, soit établir des limitations à l'exercice de la dérogation initialement accordée, soit la révoquer.

15.1.33 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble.

15.1.34 Pour préserver la quiétude de la copropriété, et sous réserve des autorisations qu'un copropriétaire doit obtenir pour effectuer des travaux dans sa partie privative conformément à ce qui est plus amplement stipulé au paragraphe 13.3, les travaux dans une partie privative doivent s'effectuer entre 7h et 17h les jours de semaine, et entre 10h et 16h les samedi et dimanche; de tels travaux sont interdits les jours fériés. Les travaux qui n'occasionnent pas de bruit, tels les travaux de peinture ou de branchement de câble, ne font pas l'objet du présent règlement.

## 15.2 Conditions relatives aux parties communes

15.2.1 Sous réserve des dispositions du C.c.Q., de la présente déclaration de copropriété concomitante et particulièrement du Règlement de l'Immeuble et de la déclaration de copropriété initiale et particulièrement du Règlement de l'Immeuble de celle-ci, 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.

15.2.2 Il est interdit de transporter dans les parties communes des objets susceptibles de les endommager.

15.2.3 Les copropriétaires, locataires et occupants ont la responsabilité d'aviser le conseil d'administration lorsqu'ils prennent connaissance d'une défectuosité ou d'un besoin d'entretien à l'Immeuble, afin que les mesures nécessaires soient prises pour y remédier dans les meilleurs délais.

15.2.4 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 qui font partie de leur maison, de leurs visiteurs, de leurs clients ou de leurs employés.

15.2.5 Il est interdit d'installer ou de faire fonctionner des haut-parleurs (ou tout autre appareil émettant de la musique, etc.) à l'extérieur d'une partie privative.

15.2.6 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 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 situées dans le hall d'entrée ou ailleurs après les avoir personnellement franchies.

- 15.2.7 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent tolérer les inconvénients normaux résultant de l'existence et du fonctionnement des parties communes, dont les systèmes mécaniques, électriques, de ventilation, etc.
- 15.2.8 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.
- 15.2.9 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, couloirs, paliers et escaliers, espaces de circulation et autres endroits communs, ni entreposer ou laisser traîner quoi que ce soit sur ces parties de l'Immeuble. Notamment, les escaliers et couloirs 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.
- 15.2.10 Les copropriétaires n'ont pas libre accès aux parties de l'Immeuble destinées à l'usage exclusif des employés, des préposés, contractants, etc. du syndicat aux fins d'entretien et d'entreposage d'équipement, ou de machineries nécessaires à l'usage de l'Immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau assurant le service des parties privatives et/ou des parties communes, ni aux salles électrique, mécanique ou autre de l'Immeuble.
- 15.2.11 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.
- 15.2.12 Aucun copropriétaire, locataire et occupant de l'Immeuble ne peut installer quelque meuble que ce soit dans ou sur les parties communes, ni pareillement en ériger, en fixer, en placer ou en laisser traîner, la notion de « meuble » englobant au sens des présentes, de façon non limitative, des chaises, tables, tentes, constructions ou structures, poubelles, incinérateurs, jeux, clôtures, barrières, poteaux de cordes à linge, cordes à linge, séchoirs à linge et équipements sportifs ou autres, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration; ce dernier ne peut accorder à cet égard 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.
- 15.2.13 Sous réserve des droits des copropriétaires qui ont droit d'accéder à la terrasse (partie commune à usage restreint) dont ils ont la jouissance exclusive et d'y séjourner, tel que ces terrasses se trouvent situées au 4<sup>e</sup> étage de l'Immeuble et auxquelles ces copropriétaires peuvent accéder en passant par la partie privative entrant dans la composition de leur fraction respective, il est interdit aux copropriétaires, locataires et occupants d'accéder au toit/terrasse du 4<sup>e</sup> étage de l'Immeuble ou d'y séjourner, ce toit/terrasse n'étant pas conçu pour permettre un tel accès ou séjour.
- 15.2.14 Les portes, portes-fenêtres, les fenêtres, les garde-corps et éléments séparateurs des balcons et terrasses, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie du projet intégré, 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 de la présente copropriété et du conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale.

- 15.2.15 Les copropriétaires, locataires ou occupants des parties privatives ne peuvent installer aucun store ou auvent d'aucune sorte au-dessus des fenêtres en les ancrant dans la façade du bâtiment ou autrement, ou sur les balcons et terrasses en les ancrant dans le béton ou le revêtement de sol, ou autrement.
- 15.2.16 Sous réserve des droits du Déclarant et du Règlement de l'Immeuble établi aux termes de la déclaration de copropriété initiale, il ne peut être placé sur la façade du bâtiment ou ailleurs, aucune enseigne, plus spécifiquement « à louer » ou « à vendre », aucune réclame, ni aucun écriteau quelconque, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration.
- 15.2.17 Il est interdit de déposer des ordures, sacs de poubelle, sacs de recyclage, etc. sur les parties communes. Lorsqu'ils circulent dans les parties communes en vue d'amener leurs ordures, sacs de poubelle, sacs de recyclage à une chute à déchets ou dans l'une des salles de déchets et de recyclage située dans le basilaire, les copropriétaires, locataires et occupants doivent prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas salir les parties communes. Au cas de contravention à la présente clause, tout contrevenant est responsable de tous les frais relatifs à l'enlèvement des ordures, sacs de poubelle, matières recyclables, etc. n'ayant pas été déposés aux emplacements désignés, ou au nettoyage des parties communes ayant été souillées lors du transport des ordures, sacs de poubelle, etc., auxquels s'ajoutent les pénalités et frais administratifs établis en conformité du paragraphe 14.6 et/ou de la déclaration de copropriété initiale, selon le cas.
- 15.2.18 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent utiliser les chutes à déchets pour disposer de leurs ordures ménagères, lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.
- 15.2.19 Aucun objet susceptible d'obstruer les chutes à déchets, de quelque nature qu'il soit, ne peut y être déposé; de tels objets doivent être transportés par les copropriétaires, locataires et occupants dans les salles à déchets de l'Immeuble ou à tout endroit prévu à cette fin par le conseil d'administration.
- 15.2.20 Il est interdit d'utiliser les chutes à déchets entre 22h et 7h.
- 15.2.21 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.
- 15.2.22 Lorsqu'un animal défèque sur une partie commune, son propriétaire ou son gardien doit enlever immédiatement les matières fécales et en disposer d'une manière hygiénique.
- 15.2.23 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur d'une partie privative.
- 15.2.24 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, etc. situés dans les parties communes de la copropriété ou de la copropriété initiale, ni laisser traîner quoi que ce soit sur ces parties de l'Immeuble; il est également interdit de modifier l'aménagement paysager des parties communes de la copropriété ou de la copropriété initiale.
- 15.2.25 À l'exception du droit du Déclarant d'installer de telles antennes ou structures dans le cadre de la construction et de l'aménagement du projet intégré, 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.

- 15.2.26 Il ne doit être introduit dans l'Immeuble aucune matière malodorante.
- 15.2.27 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 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.
- 15.2.28 Il est interdit de circuler à vélo, planche à roulettes, patins à roues alignées ou tout autre équipement semblable dans les parties communes intérieures, notamment dans le hall d'entrée, les corridors, les ascenseurs, etc., ou extérieures de la copropriété.
- 15.2.29 Aucune bicyclette ne peut être rangée ailleurs que sur un support à vélo situé à l'extrémité d'un espace de stationnement intérieur ou situé dans les parties communes de la copropriété. Le conseil d'administration dispose de la prérogative de faire enlever toute bicyclette qui se trouverait à tout autre endroit des parties communes, et ce, sans préavis et aux frais du copropriétaire, du locataire ou de l'occupant concerné, auxquels s'ajoutent les frais administratifs et pénalités établis en conformité du paragraphe 14.6.
- 15.2.30 Le port de chaussures est obligatoire dans les parties communes générales, notamment dans le hall d'entrée, dans les ascenseurs et dans les corridors.
- 15.2.31 Il est interdit de bloquer les ascenseurs, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration.
- 15.2.32 Nul copropriétaire, locataire ou occupant de l'Immeuble ne peut utiliser les ascenseurs en vue de recevoir une livraison (à l'exception notable des livraisons de nourriture ou de menus colis), d'effectuer un déménagement de meubles ou pour transporter des matériaux, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration.
- 15.2.33 Il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs pour transporter des meubles ou des matériaux dont le poids en dépasse la capacité.
- 15.2.34 Les emménagements, 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 ailleurs dans la présente déclaration de copropriété, le cas échéant, notamment pour les travaux effectués dans une partie privative) :
  - 15.2.34.1 Les copropriétaires, locataires et occupants sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas endommager les parties communes lors d'un déménagement, d'une livraison de biens ou de matériaux, ou de travaux effectués dans une partie privative.
  - 15.2.34.2 Sauf pour ce qui est des travaux effectués dans une partie privative (lesquels doivent être dénoncés au conseil d'administration au moins 30 jours avant leur réalisation conformément au paragraphe 13.3), les copropriétaires, locataires et occupants doivent aviser le conseil

d'administration de l'une ou l'autre de ces opérations, et ce, au moins sept jours avant la date prévue pour son déroulement, et respecter les directives qu'émet le conseil d'administration pour encadrer telle opération. Le conseil d'administration peut à sa discrétion exiger que le copropriétaire fasse remise d'un dépôt de garantie conformément à l'alinéa 14.6.6.6 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 dix jours de la fin de l'une ou l'autre de ces opérations, ou de la fin des travaux de réparation des parties communes.

- 15.2.34.3 Le présent règlement ne s'applique pas aux emménagements et livraisons de biens ou de matériaux des copropriétaires de première génération, ayant acquis leur fraction directement du Déclarant, ou, encore, à l'emménagement des personnes qui louent les premiers la fraction d'un copropriétaire de première génération n'ayant pas occupé préalablement la partie privative entrant dans la composition de cette fraction; il ne trouve application que lors des reventes ou locations subséquentes des fractions.
- 15.2.35 Lors de travaux effectués à une partie privative, d'un emménagement, 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.
- 15.2.36 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.
- 15.2.37 Il est interdit de fumer du tabac en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant aux produits du tabac (cigarette, cigare, tabac à pipe, etc.) qu'aux produits dérivés du tabac (cigarette électronique, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac ou des produits dérivés du tabac 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.
- 15.2.38 Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du cannabis 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.
- 15.2.39 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble.
- 15.2.40 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 concomitante, de la déclaration de copropriété initiale et des règlements en vigueur.

15.3 Conditions particulières relatives à la terrasse en toiture et au chalet urbain (parties communes)

- 15.3.1 Les règlements ci-devant stipulés au paragraphe 15.2 sont également applicables, lorsque pertinents et en faisant les adaptations nécessaires, aux parties communes étant la terrasse en toiture et le chalet urbain, les règlements qui suivent étant établis, quant à eux, pour tenir compte de la spécificité de ces parties communes particulières.
- 15.3.2 Il est interdit de se trouver à la terrasse en toiture ou au chalet urbain entre 23h et 7h, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration.
- 15.3.3 La jouissance et l'usage de la terrasse en toiture et du chalet urbain sont assujettis au respect des règlements et directives que le conseil d'administration y affiche, le cas échéant.
- 15.3.4 Aucun comportement de nature à troubler la jouissance paisible des lieux n'est permis sur la terrasse en toiture ou au chalet urbain. Y sont donc interdits les radios, les haut-parleurs, la consommation d'alcool et les animaux domestiques, à moins d'obtenir au préalable et par écrit, notamment pour la tenue d'événements particuliers, l'autorisation du conseil d'administration.
- 15.3.5 Il est interdit à tout copropriétaire, locataire ou occupant de remettre à des tiers les clés de l'Immeuble et donc d'ainsi permettre à des personnes ne détenant aucun droit de propriété dans l'Immeuble d'accéder à la terrasse en toiture ou au chalet urbain.
- 15.3.6 Toute personne se trouvant sur la terrasse en toiture ou au chalet urbain à titre d'invité doit être accompagné en tout temps par le copropriétaire, locataire ou occupant qui l'a ainsi invitée. Le conseil d'administration (ou ses préposés) a la discrétion d'expulser de la terrasse en toiture ou du chalet urbain tout invité qui n'est pas accompagné tel que susdit, et d'imposer à la personne de qui relève tel invité les frais administratifs et pénalités établis en conformité du paragraphe 14.6.
- 15.3.7 Toute personne qui se trouve à la terrasse en toiture ou au chalet urbain a l'obligation de ramasser ses déchets avant de quitter ces lieux.
- 15.3.8 Chaque copropriétaire, locataire ou occupant de l'Immeuble a le droit de se rendre à la terrasse avec un maximum de deux invités, à moins d'obtenir au préalable et par écrit une autorisation du conseil d'administration, notamment pour la tenue d'événements particuliers. Cette limite est maintenue même si plus d'une personne réside légalement dans la même fraction.
- 15.3.9 Il est interdit de se dévêtir de manière inappropriée sur la terrasse en toiture.

15.4 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint : généralités

- 15.4.1 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, si la présente déclaration de copropriété le prévoit spécifiquement, à leur réparation ou remplacement. À défaut pour le copropriétaire de procéder à tel entretien, et, si la présente déclaration de copropriété le prévoit spécifiquement, à la réparation ou remplacement, le syndicat peut y procéder, mais à la charge du copropriétaire concerné.

- 15.4.2 Nonobstant les règlements qui sont ci-devant établis aux sous-paragraphe 15.2.37 et 15.2.38, il est établi que les copropriétaires, locataires et occupants peuvent fumer sur le balcon ou la terrasse (parties communes à usage restreint) qui est attenante à leur partie privative et dont ils ont la jouissance exclusive.
- 15.4.3 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive.
- 15.4.4 Sous réserve des dispositions du C.c.Q., de la déclaration de copropriété et particulièrement du Règlement de l'Immeuble, de la déclaration de copropriété initiale et du Règlement de l'Immeuble de la copropriété initiale, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions qui suivent.
- 15.5 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint : Portes, portes-fenêtres, fenêtres, balcons et terrasses
  - 15.5.1 Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive d'un balcon ou d'une terrasse ne peuvent en changer l'apparence ni la consistance, et ne peuvent y ériger quelque structure que ce soit.
  - 15.5.2 Nonobstant le règlement établi au sous-paragraphe 15.2.12 et celui établi au sous-paragraphe 15.5.1, les copropriétaires, locataires et occupants qui le désirent peuvent, pour des motifs religieux, installer une soukka sur la terrasse attenante à leur partie privative (au 4<sup>e</sup> étage, et au 4<sup>e</sup> étage seulement), telle soukka devant être conforme aux directives (forme, couleur, dimensions, etc.) qu'établit le conseil d'administration et/ou être conforme au modèle prescrit par ce dernier; la soukka ne peut être installée que la veille de la Fête des Cabanes et doit être enlevée le 8<sup>e</sup> jour suivant la veille de ladite fête.
  - 15.5.3 Il est interdit d'installer un spa ou autre équipement similaire sur un balcon ou une terrasse.
  - 15.5.4 Aucun objet désagréable à la vue ne peut être installé au-dessus des fenêtres, ou à l'extérieur sur les balcons et terrasses.
  - 15.5.5 L'habillage intérieur des fenêtres et tous les autres éléments qui peuvent être visibles de l'extérieur du bâtiment ou qui peuvent influencer sur l'harmonie visuelle du bâtiment doivent être de couleur blanche, et uniformes et conformes aux standards et devis établis par le conseil d'administration, le cas échéant. Il est interdit d'utiliser des draps ou toute autre pièce de linge ou de vêtement similaire à titre de rideaux de fenêtres, que ce soit de manière temporaire ou non.
  - 15.5.6 Il est interdit d'enlever les vitres extérieures des portes, portes-fenêtres et fenêtres.
  - 15.5.7 Aucun paravent ni aucun auvent ne peut être installé sur les balcons et terrasses.
  - 15.5.8 Il est interdit d'installer une corde à linge ou un séchoir à linge sur les balcons et terrasses.
  - 15.5.9 Il est interdit d'installer un recouvrement de tapis ou de nature similaire sur le plancher des balcons ou terrasses puisque l'humidité qui s'accumule dans un tel revêtement peut endommager le béton des dalles constituant la base des balcons, ou le dallage constituant le revêtement de plancher des terrasses.
  - 15.5.10 Il est interdit de procéder à quelque plantation que ce soit sur les balcons et terrasses, et aucun bac à fleurs ou autre article ne peut être accroché sur les garde-corps (ou

ancré dans ceux-ci) des balcons et terrasses, quand bien même tel bac ou autre article similaire ainsi accroché ou ancré donnerait vers l'intérieur du balcon ou de la terrasse.

- 15.5.11 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.
- 15.5.12 Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et terrasses, et il est strictement interdit d'y entreposer quoi que ce soit, sinon un tel ameublement, et un appareil de cuisson extérieure (barbecue) pour les copropriétaires qui ont la jouissance exclusive d'une terrasse située au 10<sup>e</sup> étage du bâtiment.
- 15.5.13 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 et terrasses, ou en tout autre endroit des parties communes de la copropriété, y incluant les parties communes à usage restreint.
- 15.5.14 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent maintenir leur balcon et terrasse en bon état de propreté, et ce, en tout temps.
- 15.5.15 Lorsqu'ils entretiennent leur balcon ou terrasse en vue de le/la 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 situé en contrebas.
- 15.5.16 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.
- 15.5.17 Il est interdit de permettre à un animal domestique de faire ses besoins sur un balcon ou une terrasse. Le cas échéant néanmoins, lorsqu'un animal défèque sur un balcon ou une terrasse, son propriétaire ou gardien doit enlever immédiatement les matières fécales, et en disposer d'une manière hygiénique. Le présent règlement est également applicable lorsqu'un tel animal urine sur un balcon ou une terrasse; il doit être interprété en conséquence.
- 15.5.18 Il est interdit d'installer des litières pour animal domestique sur les balcons et terrasses.
- 15.5.19 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.
- 15.5.20 Rien ne doit être jeté par les fenêtres, ou par-dessus le garde-corps des balcons et terrasses. Il est strictement interdit de secouer des tapis, torchons, linges, balais, plumeaux ou autres objets similaires sur les balcons et terrasses, et de les mettre à sécher, de les suspendre ou de les étaler sur les balcons et terrasses.
- 15.5.21 Il est interdit de se livrer, sur un balcon ou une terrasse, à de la cuisson extérieure au moyen d'un appareil (barbecue) ou autrement.

- 15.5.22 Nonobstant le règlement stipulé ci-devant au sous-paragraphe 15.5.21, il est permis aux copropriétaires (et à leurs locataires, ou aux occupants de leur partie privative) qui ont la jouissance exclusive d'une terrasse située au 10<sup>e</sup> étage de l'Immeuble de se livrer, sur leur terrasse, à de la cuisson extérieure au moyen d'un appareil (barbecue) en bon état et raccordé à l'entrée de gaz qui est située sur leur terrasse respective. L'exercice de ce droit ne doit pas causer de préjudice aux autres copropriétaires, locataires et occupants, et, en cas de plainte, le conseil d'administration, à son entière discrétion et sur décision majoritaire, peut révoquer ce droit et priver un copropriétaire, locataire ou occupant de cette faculté ou lui imposer des limitations d'exercice. Le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, établir des directives quant au type d'appareils (barbecues) que les copropriétaires, locataires et occupants peuvent utiliser et quant à la manière de positionner les appareils sur les terrasses.
- 15.5.23 En complément du règlement stipulé ci-devant au sous-paragraphe 15.5.22, il est toutefois établi qu'il est interdit, pour les copropriétaires (et leurs locataires, ou les occupants de leur partie privative) qui ont la jouissance exclusive d'une terrasse située au 10<sup>e</sup> étage de l'Immeuble d'utiliser un appareil de cuisson extérieur (barbecue) qui n'est pas raccordé à l'entrée de gaz qui est située sur leur terrasse respective et qui fonctionnerait ainsi au moyen d'une bonbonne de propane ou d'un autre combustible.
- 15.6 Conditions relatives aux parties communes à usage restreint : Espaces de stationnement intérieurs
- 15.6.1 Aucune construction n'est permise dans ou sur les espaces de stationnement intérieurs.
- 15.6.2 Rien, sinon un véhicule tel que permis aux présentes, ne peut être entreposé sur un espace de stationnement intérieur, sans obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du conseil d'administration. Plus particulièrement, il est interdit en tout temps d'entreposer des biens dans un espace de stationnement intérieur, sauf et excepté une bicyclette lorsque l'espace de stationnement intérieur concerné est doté à son extrémité d'un support à vélo.
- 15.6.3 Aucun véhicule autre qu'un véhicule ou une motocyclette en bon état de fonctionnement ne peut être stationné dans un espace de stationnement. La notion de « véhicule » exclut les véhicules récréatifs, les véhicules tout-terrain, les roulottes, les tente-roulottes, les remorques pour bateau ou motoneige ou autre engin similaire, les bateaux ou autres embarcations, les motoneiges, toute machinerie ou équipement de quelque nature que ce soit. La notion de « véhicule » et de « motocyclette » en bon état de fonctionnement exclut par ailleurs tout véhicule ou motocyclette dont le ou les pots d'échappement (« silencieux ») ont été modifiés de telle manière qu'ils produisent un bruit excessif et déraisonnable.
- 15.6.4 Un seul véhicule moteur en bon état de fonctionnement peut être stationné dans un espace de stationnement. Toutefois, lorsque l'espace le permet, il est permis d'y garer un véhicule et une motocyclette simultanément, pour autant que cela ne nuise pas à la circulation ou à l'accès à un autre espace de stationnement intérieur et à la libre circulation dans le garage intérieur.
- 15.6.5 Aucun véhicule ou motocyclette ne peut circuler ailleurs que dans les voies d'accès et les espaces de stationnement. La circulation dans les voies d'accès doit se faire de façon sécuritaire, conformément aux directives imposées ou affichées par le conseil d'administration.

- 15.6.6 Tout véhicule ou motocyclette doit être stationné de façon à ne pas nuire à la circulation ou à l'accès à un autre espace de stationnement et à la libre circulation dans le garage intérieur. Ainsi, tout véhicule ou motocyclette doit être stationné à l'intérieur des limites peinturées sur le sol, de manière à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, locataires ou occupants.
- 15.6.7 Aucun véhicule ou motocyclette ne doit obstruer la circulation ou l'accès aux parties communes ou aux parties communes à usage restreint.
- 15.6.8 Aucun copropriétaire ne doit empêcher l'exécution de réparations qui sont nécessaires à la conservation ou à l'entretien de l'Immeuble, même lorsque celles-ci doivent être effectuées à l'intérieur des limites de son espace de stationnement.
- 15.6.9 Chaque copropriétaire est responsable envers les autres copropriétaires des dommages causés par l'utilisation de son espace de stationnement, que ces dommages aient été causés par sa faute ou sa négligence, ou par celle des personnes qui font partie de sa maison, de ses locataires ou autres occupants de son unité. Il est notamment responsable des troubles de voisinage que peut occasionner le système d'alarme sonore de son véhicule.
- 15.6.10 Il est strictement interdit de se servir de démarreurs automatiques dans un espace de stationnement intérieur, ou de laisser tout véhicule ou motocyclette en état de marche dans ces espaces de stationnement, en vue d'éviter toute accumulation de monoxyde de carbone dans le garage intérieur.
- 15.6.11 Il est strictement interdit de circuler dans les voies d'accès et dans les espaces de stationnement intérieurs avec un véhicule dont les pneus sont cloutés ou munis de crampons.
- 15.6.12 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé dans les espaces de stationnement intérieurs ou dans le garage intérieur. Les copropriétaires, locataires ou occupants qui possèdent un animal peuvent circuler avec eux lorsqu'ils sortent ou entrent de leur partie privative et du garage intérieur, mais les animaux doivent être accompagnés en tout temps et tenus en laisse, dans les bras de leur propriétaire ou transporté dans une cage ou une poussette à chien. Il est entendu qu'aucun animal ne doit être laissé sans surveillance dans les espaces de stationnement intérieurs ou dans le garage intérieur ni ne doit s'y comporter de manière nuisible.
- 15.6.13 Les copropriétaires, locataires et occupants ne peuvent effectuer aucune réparation ou autre opération similaire à leurs véhicules dans les espaces de stationnement intérieurs, ou dans les parties communes, sauf en cas d'urgence.
- 15.6.14 Il est interdit de stationner dans un espace de stationnement intérieur un véhicule ou une motocyclette dont les réservoirs sont percés ou endommagés et/ou dont s'échappent des fluides (essence, huile, liquide de refroidissement, etc.) qui peuvent tâcher ou endommager la membrane d'étanchéité et/ou la dalle de béton du garage intérieur. En cas de contravention au présent règlement, le conseil d'administration peut faire remorquer le véhicule ou la motocyclette concernée aux frais du copropriétaire, locataire ou occupant concerné.
- 15.6.15 Il est interdit de procéder au lavage d'un véhicule dans un espace de stationnement intérieur ou dans le garage intérieur.
- 15.7 Dispositions spéciales concernant la location des fractions
  - 15.7.1 Conformément à la loi, l'ensemble du Règlement de l'Immeuble de la présente copropriété et du Règlement de l'Immeuble de la déclaration de copropriété initiale,

est opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire leur en est remis par le copropriétaire-locateur ou par le syndicat de la présente copropriété ou le syndicat de la copropriété initiale.

- 15.7.2 Les stipulations du présent paragraphe 15.7 s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, à quelque titre que ce soit.
  - 15.7.3 Les locataires sont tenus de respecter la destination résidentielle de l'Immeuble, des parties privatives et des parties communes telle qu'établie aux présentes et dans la déclaration de copropriété initiale, notamment quant au fait que les parties privatives peuvent, sans qu'il soit contrevenu à leur destination, être affectées accessoirement, et sans cesser d'être occupées de manière résidentielle, à l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre occupation pourvu : a) que cet exercice ne donne lieu que de façon occasionnelle à la visite de clients; b) qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue de personnes, la livraison fréquente de biens, ou des bruits et des odeurs pouvant incommoder les autres occupants de l'Immeuble.
  - 15.7.4 Les locataires sont tenus de respecter le fait que la destination résidentielle de l'Immeuble exclut spécifiquement la possibilité d'offrir les parties privatives (appartements) en location, 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 ». Cette restriction est établie en considération du caractère résidentiel de la copropriété, la location des parties privatives à court ou à moyen terme ayant un caractère de commercialité incompatible avec cette destination; elle est également établie en vue d'assurer le maintien de la sécurité et de la quiétude générale de la copropriété, mais aussi pour des considérations relatives à l'assurance de la copropriété, la location de parties privatives à court ou à moyen terme pouvant entraîner soit une hausse marquée des primes exigibles, soit un déni de couverture en cas de sinistres répétés.
  - 15.7.5 Les locataires doivent respecter le Règlement de l'Immeuble et le Règlement de l'Immeuble de la déclaration de copropriété initiale.
  - 15.7.6 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 de la présente copropriété et du Règlement de l'Immeuble de la déclaration de copropriété initiale.
  - 15.7.7 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.
  - 15.7.8 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 ou à un autre occupant de l'Immeuble.
- 16. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ: CONSEIL D'ADMINISTRATION, ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ET GÉRANT**
- 16.1 Composition du conseil d'administration
    - 16.1.1 À compter de l'inscription de la déclaration de copropriété, le conseil d'administration est formé d'un seul membre étant l'administrateur provisoire, désigné à cette fonction jusqu'à ce que survienne l'un des deux événements suivants :

- 16.1.1.1 à l'expiration de la troisième année à compter de la date de publication du présent acte;
- 16.1.1.2 à compter de la date où le Déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.
- 16.1.2 L'administrateur provisoire occupe sa charge jusqu'à l'élection de ses successeurs. Conformément à l'article 1104 du C.c.Q., il doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration, au plus tard dans les 90 jours suivant le premier des événements ci-devant à survenir.
- 16.1.3 Dans les 30 jours qui suivent l'assemblée extraordinaire des copropriétaires où est élu le premier conseil d'administration de la copropriété, le Déclarant doit remettre au syndicat la description d'une partie privative type étant l'unité de référence (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type dans la copropriété) telle qu'aménagée dans le cadre de l'établissement de la copropriété, de telle manière que cette description puisse permettre de déterminer ce qui constitue une amélioration dans une partie privative – une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.
- 16.1.4 **Salvatore (Sam) Scalia**, ou à défaut **Giuseppe Scalia**, occupe la fonction d'administrateur provisoire.
- 16.1.5 À compter de la fin du mandat de l'administrateur provisoire, le conseil d'administration se compose de trois administrateurs, élus à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.
- 16.1.6 Les administrateurs acceptent leur charge expressément, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. À l'exception de l'administrateur provisoire, les administrateurs sont élus pour une période d'un an. À l'expiration de ce délai, leur mandat se continue jusqu'à l'élection de leurs successeurs.
- 16.1.7 La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne physique. Toutefois, un membre du conseil d'administration doit obligatoirement être un copropriétaire d'une fraction de la présente copropriété, ou un actionnaire ou un administrateur d'une personne morale qui est copropriétaire d'une fraction de la présente copropriété. Toutefois, il n'est pas nécessaire de résider dans la copropriété pour être membre du conseil d'administration.
- 16.1.8 Si plusieurs personnes sont titulaires en indivision du droit de propriété d'une même fraction, seule une de ces personnes peut être élue à titre d'administrateur de la copropriété, le tout pour éviter toute forme de favoritisme ou de conflit d'intérêts au sein du conseil d'administration.
- 16.1.9 Sont inhabiles à devenir ou à demeurer membres du conseil d'administration :
  - 16.1.9.1 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;
  - 16.1.9.2 une personne morale, même par l'intermédiaire d'un représentant;
  - 16.1.9.3 un failli non libéré;
  - 16.1.9.4 à moins d'avoir reçu le pardon, une personne ayant fait l'objet d'un jugement final la reconnaissant coupable d'une infraction criminelle

- relativement à la gestion, à l'utilisation ou au détournement de biens ou de sommes d'argent;
- 16.1.9.5 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;
- 16.1.9.6 une personne à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction;
- 16.1.9.7 un copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance ou au fonds d'autoassurance;
- 16.1.9.8 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.;
- 16.1.9.9 le gérant de la copropriété, ainsi que tout employé sous son autorité;
- 16.1.9.10 un membre du conseil d'administration ayant fait défaut de déposer auprès du syndicat, dans le délai requis, la déclaration d'intérêts prévue au sous-paragraphe 10.3.2;
- 16.1.9.11 un membre du conseil d'administration ayant été absent, sans raison valable, à plus de trois réunions consécutives du conseil d'administration depuis sa nomination.
- 16.1.10 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.
- 16.1.11 Le conseil d'administration **doit** désigner 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. La présente stipulation relève de la destination de l'Immeuble.
- 16.1.12 Conformément à la déclaration de copropriété initiale, l'administrateur de la présente copropriété qui est désigné conformément au sous-paragraphe 16.1.11 à titre de président du conseil d'administration est automatiquement désigné pour agir à titre d'administrateur au sein du conseil d'administration de la copropriété initiale. La présente stipulation relève de la destination de l'Immeuble.
- 16.1.13 Relativement à l'administrateur de la présente copropriété qui agit également à titre d'administrateur de la copropriété initiale, soit cet administrateur qui est désigné à titre de président du conseil d'administration de la présente copropriété (ou, à défaut, le vice-président ou, à défaut, le secrétaire, en cas de vacance au sein du conseil d'administration de la copropriété initiale), il est établi que cet administrateur doit en tout temps continuer d'être administrateur au sein de la copropriété initiale pour agir à titre d'administrateur au sein du conseil d'administration de présente copropriété. Dans l'éventualité où cet administrateur n'exerce plus la fonction d'administrateur au sein du conseil d'administration de la copropriété initiale, il perd la qualité requise pour continuer à agir à titre d'administrateur au sein de la présente copropriété, et est alors automatiquement déchu de son poste, cette déchéance équivalant à une démission, laquelle devient effective 30 jours après la date où l'administrateur concerné a cessé d'agir à titre d'administrateur de la copropriété initiale. Pendant cette période, la personne concernée demeure administrateur et doit en conséquence participer aux affaires du conseil

d'administration et du syndicat. La présente stipulation relève de la destination de l'Immeuble.

- 16.1.14 Relativement à ce qui est stipulé ci-devant au sous-paragraphe 16.1.13, et conformément à ce qui est stipulé à cet égard dans la déclaration de copropriété initiale, il est établi que l'administrateur qui est désigné pour agir à titre de vice-président au sein du conseil d'administration de la présente copropriété (ci-après, dans le présent sous-paragraphe, le « Vice-président ») est automatiquement désigné pour agir à titre d'administrateur de la copropriété initiale en remplacement de l'administrateur qui est désigné à titre de président du conseil d'administration de la présente copropriété, lorsque cet administrateur n'exerce plus la fonction d'administrateur au conseil d'administration de la copropriété initiale. De même, il est établi que l'administrateur qui est désigné pour agir à titre de secrétaire au sein du conseil d'administration de la présente copropriété (ci-après, dans le présent sous-paragraphe, le « Secrétaire ») est automatiquement désigné pour agir à titre d'administrateur de la copropriété initiale en remplacement du Vice-président, lorsque cet administrateur n'exerce plus la fonction d'administrateur au conseil d'administration de la copropriété initiale. Dans l'éventualité où tant le Vice-président que le Secrétaire refusent d'être administrateurs au sein de la copropriété initiale en fonction de ce qui précède, les administrateurs de la présente copropriété doivent alors convoquer sans délai une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires pour procéder à l'élection de nouveaux membres du conseil d'administration de la présente copropriété, puisque, dans ce contexte, aucun des administrateurs en poste ne conserve la qualité requise pour exercer cette fonction au sens du sous-paragraphe 16.1.13. La présente stipulation relève de la destination de l'Immeuble.
- 16.1.15 Les membres du conseil d'administration 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 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.
- 16.1.16 Les vacances au sein du conseil d'administration ne peuvent être comblées qu'au moyen de l'élection de nouveaux membres dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire. Il incombe aux membres restants du conseil d'administration de convoquer une assemblée des copropriétaires à cette fin, s'il reste plus de six mois à courir avant la date prévue pour la prochaine assemblée générale annuelle ou si le quorum du conseil d'administration ne peut plus être atteint. À défaut par les membres restants du conseil d'administration de convoquer une telle assemblée, tout copropriétaire ou tout groupe de copropriétaires représentant 10 % ou plus de toutes les voix de la copropriété peut la convoquer à leur place.
- 16.1.17 Un membre du conseil d'administration 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 des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. L'assemblée élit alors son remplaçant.

## 16.2 Modalités de la charge des membres du conseil d'administration

- 16.2.1 La rémunération des membres du conseil d'administration, ainsi que les autres conditions financières et les avantages rattachés à leur charge, sont déterminés par l'assemblée des copropriétaires.

16.2.2 Dans la mesure du possible, les membres du conseil d'administration doivent :

- 16.2.2.1 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 son absence anticipée;
- 16.2.2.2 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;
- 16.2.2.3 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;
- 16.2.2.4 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, les employés, les copropriétaires et les résidents;
- 16.2.2.5 collaborer avec les autres membres du conseil afin d'assurer l'efficacité et la sérénité des réunions du conseil d'administration;
- 16.2.2.6 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;
- 16.2.2.7 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;
- 16.2.2.8 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;
- 16.2.2.9 ne pas chercher à profiter d'avantages particuliers auxquels les copropriétaires n'ont pas droit;
- 16.2.2.10 exécuter avec diligence et mener à bien toute affaire qui leur est confiée par le conseil d'administration;
- 16.2.2.11 s'assurer que les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration reflètent véritablement et complètement les décisions prises par le conseil;
- 16.2.2.12 respecter la confidentialité de toutes les délibérations du conseil d'administration;
- 16.2.2.13 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;
- 16.2.2.14 référer aux procès-verbaux du conseil d'administration tout copropriétaire qui demande des explications à propos des décisions prises par le conseil d'administration;
- 16.2.2.15 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;

- 16.2.2.16 ne pas profiter de leur position pour intervenir sans raison valable dans les affaires privées des copropriétaires;
- 16.2.2.17 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;
- 16.2.2.18 respecter les règles régissant les relations entre le gérant et le conseil d'administration, ainsi que le contrat liant le syndicat au gérant;
- 16.2.2.19 lorsque nécessaire, se rendre raisonnablement disponible auprès des professionnels (avocats, notaires, comptables, etc.) dont les services sont retenus par le syndicat;
- 16.2.2.20 collaborer pleinement et efficacement avec les membres du conseil d'administration de la copropriété concomitante Westbury 2 et/ou avec les membres du conseil d'administration de la copropriété initiale, lorsque requis et nécessaire, notamment en vue d'harmoniser les Règlements de l'Immeuble si pertinent, ou pour tout autre motif lié au projet intégré.

### 16.3 Réunions du conseil d'administration

- 16.3.1 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, ou encore par voie de télécommunication, si tous les membres du conseil y consentent.
- 16.3.2 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 le membre du conseil d'administration a consenti. En cas d'urgence, ce délai est réduit à 12 heures. Les membres du conseil d'administration 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.
- 16.3.3 À compter de la première assemblée des copropriétaires, le quorum aux réunions du conseil d'administration est de la majorité de ses membres et doit être maintenu pendant toute la réunion.
- 16.3.4 Peuvent seuls assister aux réunions du conseil d'administration les membres du conseil 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.
- 16.3.5 À compter de la première assemblée des copropriétaires, les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des membres, chaque membre 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.
- 16.3.6 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.

- 16.3.7 Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées au moyen de procès-verbaux, qui doivent être versés aux registres de la copropriété. Les procès-verbaux sont rédigés en français, et le conseil d'administration peut, à sa discrétion, les faire traduire en anglais s'il l'estime approprié ou pertinent.
- 16.3.8 Les résolutions écrites signées par tous les membres du conseil d'administration, qu'elles soient ou non unanimes, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion et doivent aussi être versées aux registres de la copropriété.

#### 16.4 Convocation des assemblées des copropriétaires

- 16.4.1 L'assemblée des copropriétaires peut être convoquée en tout temps. Elle doit être tenue au moins une fois par année, dans les 90 jours de la fin de l'exercice financier du syndicat.
- 16.4.2 L'assemblée des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration. Elle peut aussi être convoquée par des copropriétaires détenant au moins 10% ou plus de toutes les voix de la copropriété 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 21 jours de la réception de cette demande.
- 16.4.3 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 membre du conseil d'administration.
- 16.4.4 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.
- 16.4.5 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.
- 16.4.6 L'avis de convocation d'une assemblée des copropriétaires est transmis conformément à ce que prévoit le paragraphe 14.7.
- 16.4.7 L'avis de convocation est transmis au moins 10 jours, mais pas plus de 45 jours, avant la date prévue pour la tenue de l'assemblée. En cas d'urgence, il peut être transmis au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée.
- 16.4.8 L'avis indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée aura lieu. Il contient un ordre du jour précisant les questions qui seront soumises à l'assemblée et est accompagné de tous les documents pertinents. L'avis de convocation de l'assemblée annuelle est accompagné des documents suivants :
  - 16.4.8.1 le bilan, l'état des résultats de l'exercice financier écoulé et l'état des dettes et créances;

- 16.4.8.2 le budget prévisionnel;
- 16.4.8.3 tout projet de modification à la déclaration de copropriété, le cas échéant;
- 16.4.8.4 une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
- 16.4.8.5 le texte de tout projet de résolution ou de règlement soumis à l'assemblée.
- 16.4.9 L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention. L'absence d'une telle mention n'a pas pour effet de faire cesser cette suspension.
- 16.4.10 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.
- 16.4.11 Le cas échéant, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions qu'un copropriétaire lui demande, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée.
- 16.4.12 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.
- 16.4.13 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.
- 16.5 Déroulement des assemblées
  - 16.5.1 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.
  - 16.5.2 Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée en donnant une procuration écrite à cette fin. Les copropriétaires indivis d'une fraction absents à l'assemblée sont réputés avoir donné mandat de les représenter à celui ou ceux de leurs indivisaires qui y sont présents. 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.
  - 16.5.3 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.
  - 16.5.4 Seuls les copropriétaires, leurs représentants et les membres du conseil d'administration ont le droit d'assister aux assemblées des copropriétaires. Les conjoints et conjointes des copropriétaires peuvent être présents, mais sans avoir le droit d'y prendre la parole. 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 peut également être présent à l'assemblée.

- 16.5.5 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. Est inhabile à être officier d'assemblée un administrateur du syndicat.
- 16.5.6 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 :
- 16.5.6.1 Il dirige les délibérations avec impartialité.
- 16.5.6.2 Il veille au maintien de l'ordre et du décorum.
- 16.5.6.3 Il peut lever la séance ou la suspendre pour un temps déterminé en cas de désordre grave.
- 16.5.6.4 Il suit les sujets à l'ordre du jour, les soumet au vote s'il y a lieu et annonce les résultats du scrutin.
- 16.5.6.5 Il peut limiter le temps d'intervention d'un copropriétaire ou de son mandataire, et il peut également lui retirer la parole, s'il persiste à maintenir son point de vue contre la volonté des copropriétaires et des mandataires, ou encore s'il persiste à s'écarter du sujet en discussion.
- 16.5.6.6 Il peut demander l'expulsion de l'assemblée d'un copropriétaire ou mandataire qui a été rappelé à l'ordre deux fois.
- 16.5.6.7 Il clôture l'assemblée lorsque tous les points à l'ordre du jour ont été épuisés.
- 16.5.7 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.
- 16.5.8 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.
- 16.5.9 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 30 minutes suivant l'heure à laquelle l'assemblée a été convoquée, l'assemblée est ajournée à une autre date, déterminée par le conseil d'administration. L'avis de convocation à une assemblée ajournée est transmis suivant les mêmes modalités que ce que prévoient les sous-paragraphe 16.4.6 et 16.4.7. Le quorum à l'assemblée ainsi ajournée est constitué par les trois quarts des membres présents ou représentés.
- 16.5.10 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.
- 16.5.11 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.

- 16.5.12 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.
- 16.5.13 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 au paragraphe 9.5, 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.
- 16.5.14 Le copropriétaire qui, au moment de l'assemblée, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance ou au fonds d'autoassurance 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.
- 16.5.15 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.
- 16.5.16 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.
- 16.5.17 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.
- 16.5.18 Une copie du procès-verbal de chaque assemblée est transmise à chacun des copropriétaires par le conseil d'administration dans les 30 jours de la tenue de l'assemblée.
- 16.5.19 Les résolutions écrites signées par tous les copropriétaires, qu'elles soient ou non unanimes, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires et doivent aussi être versées aux registres de la copropriété.
- 16.5.20 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.

## 16.6 Gérant de la copropriété

- 16.6.1 L'administration courante du syndicat peut être confiée par le conseil d'administration à un gérant.
- 16.6.2 Le conseil d'administration détermine les modalités de l'entente entre le syndicat et le gérant, notamment en ce qui a trait à sa rémunération. Cette entente doit prévoir l'obligation, pour le gérant, de détenir une assurance de responsabilité à l'égard des services qu'il fournit au syndicat et d'en fournir copie au syndicat.
- 16.6.3 Le conseil d'administration donne au gérant les instructions requises pour l'exercice des fonctions qui lui sont confiées, tout en conservant les responsabilités que la loi ou la déclaration de copropriété lui imposent. Il assure la supervision des activités du gérant et détermine la façon dont ce dernier en rend compte au conseil d'administration.
- 16.6.4 Le conseil d'administration ne peut autoriser le gérant :
  - 16.6.4.1 à conserver ailleurs que dans l'Immeuble les biens, registres et documents appartenant au syndicat, sauf de manière temporaire et à la condition que ces biens, registres et documents soient promptement ramenés;
  - 16.6.4.2 à détenir des sommes appartenant au syndicat dans un compte bancaire dont le syndicat n'est pas le titulaire exclusif, ni de toute autre façon qui prive le syndicat du contrôle complet des sommes qui lui appartiennent ou qui lui sont destinées;
  - 16.6.4.3 à être le signataire exclusif des chèques émis à partir de tout compte bancaire du syndicat;
  - 16.6.4.4 à demander que toute somme destinée au syndicat soit payée au moyen de chèques faits à l'ordre du gérant ou à l'ordre conjoint du gérant et du syndicat, ni à recevoir de tels chèques.
- 16.6.5 Le conseil d'administration doit exiger du gérant qu'il divulgue tout intérêt qu'il possède, directement ou indirectement, dans des personnes morales, des sociétés et des entreprises qui sont en rapport avec le syndicat et qu'il l'avise sans retard de toute situation qui le met en conflit entre son intérêt personnel et l'intérêt du syndicat.
- 16.6.6 Le conseil d'administration doit aussi exiger du gérant qu'il l'informe sans délai de tout avantage ou bénéfice, de quelque nature qu'il soit, qui lui est proposé, offert ou remis par un fournisseur du syndicat ou une entité proposant des services au syndicat, ainsi que de tout avantage ou bénéfice proposés, offerts ou remis à son conjoint ou à sa conjointe, ou à une personne qui fait partie de sa maison.

## 17. COTISATIONS ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

### 17.1 Assujettissement aux charges communes et définition des charges

- 17.1.1 Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'Immeuble, appelées aussi « charges communes » aux présentes, ainsi qu'au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges d'utilisation qui en résultent. Aussi, ces copropriétaires ou certains d'entre eux lorsqu'applicable,

contribuent au fonds de prévoyance pour les parties communes à usage restreint, suivant les stipulations du sous-paragraphe 9.2.3.

- 17.1.2 Les charges communes résultant de la déclaration de copropriété initiale sont également considérées comme des charges communes aux termes de la présente déclaration de copropriété, de telle sorte que le défaut d'acquitter ces charges donne lieu à une hypothèque légale au bénéfice du syndicat, le tout tel qu'établi dans la déclaration de copropriété initiale, à charge de l'accomplissement de la procédure prévue par la loi.
- 17.1.3 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 :
  - 17.1.3.1 les dépenses liées aux parties communes et aux parties communes à usage restreint, en conformité aux stipulations du paragraphe 9.2;
  - 17.1.3.2 les dépenses liées aux biens ou aux parties privatives dont le syndicat est propriétaire, le cas échéant, y compris leur coût d'acquisition;
  - 17.1.3.3 les dépenses liées aux services d'utilité publique utilisés par le syndicat;
  - 17.1.3.4 la rémunération et les avantages des employés du syndicat;
  - 17.1.3.5 la rémunération et les avantages des membres du conseil d'administration, le cas échéant;
  - 17.1.3.6 les honoraires des professionnels dont le syndicat retient les services et du gérant, le cas échéant;
  - 17.1.3.7 les sommes payables en vertu de tout contrat auquel le syndicat est partie;
  - 17.1.3.8 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 sous-paragraphe 11.2.10 et 15.1.11;
  - 17.1.3.9 les dépenses encourues pour la préparation, 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;
  - 17.1.3.10 les taxes, impôts et autres droits dont le syndicat peut être redevable;
  - 17.1.3.11 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;
  - 17.1.3.12 les sommes dont les membres du conseil d'administration 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;
  - 17.1.3.13 les coûts d'adhésion et de participation à toute association ou organisation dont le syndicat est membre;

17.1.3.14 les frais de préparation de toute évaluation faite aux fins d'assurance;

17.1.3.15 les charges relatives à l'exercice des servitudes constituées aux présentes, conformément à l'article 3, ou constituées dans la déclaration de copropriété initiale ou de toute autre acte de servitude affectant les parties communes à titre de fonds dominant ou servant.

## 17.2 Établissement et perception des charges communes

17.2.1 Le conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale peut établir que les copropriétaires des fractions de la présente copropriété acquittent au syndicat leurs contributions aux charges communes définies à la déclaration de copropriété initiale, lequel doit faire remise de ces sommes au syndicat de la copropriété initiale. Dans cette éventualité, si l'intégralité des charges communes de la copropriété initiale n'est pas perçue par le syndicat, le conseil d'administration du syndicat doit identifier avec sa remise les fractions pour lesquelles ces charges ont été payées et celles pour lesquelles leurs copropriétaires sont en défaut.

17.2.2 Ainsi dans l'hypothèse où les charges communes de la copropriété initiale seraient imposées collectivement à chacune des copropriétés concomitantes, en cas de défaut de paiement, tout membre du conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale peut faire valoir les droits résultant de l'hypothèque légale à l'encontre de la fraction du copropriétaire en défaut, à l'exclusion des autres fractions de la présente copropriété. Dans l'éventualité où l'information suffisante pour identifier la fraction du copropriétaire en défaut ne lui est pas communiquée par le conseil d'administration de la présente copropriété, tout membre du conseil d'administration du syndicat de la copropriété initiale peut faire valoir les droits résultant de l'hypothèque légale à l'encontre de toutes les fractions de la présente copropriété.

17.2.3 À moins d'une décision contraire du conseil d'administration, l'exercice financier du syndicat commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

17.2.4 Le conseil d'administration prépare le budget annuel dans les 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. 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. Le poste relatif au fonds de prévoyance est établi en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes qui devront être encourus à court, moyen et long termes – la contribution annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance ne peut être inférieure à 5 % de leur contribution aux charges communes. Le fonds d'autoassurance est constitué en fonction du montant des franchises prévues au contrat d'assurance auquel le syndicat a souscrit; il est également constitué d'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. 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.

17.2.5 Le conseil d'administration peut aussi, en cours d'année, préparer tout budget additionnel requis par la situation financière du syndicat.

- 17.2.6 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 au paragraphe 9.2 et à l'article 3, ou à toute autre disposition des servitudes établies dans la déclaration de copropriété initiale ou dans tout acte de servitude affectant les parties communes à titre de fonds servant ou de fonds dominant.
- 17.2.7 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.
- 17.2.8 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 indiquées 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.
- 17.2.9 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 présente déclaration, le conseil d'administration de la présente copropriété, lorsqu'applicable, peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce, sept jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration de la présente copropriété 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'alinéa 14.6.2.1 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.
- 17.2.10 Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt à compter de sa date d'exigibilité au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26,82 %) par année, ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires de temps à autre à compter de la date où ils sont exigibles. Dans telle éventualité, le conseil d'administration peut également facturer, en surplus des intérêts, un montant conformément à l'alinéa 14.6.2.1 au copropriétaire en défaut de paiement.
- 17.2.11 Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :
- 17.2.11.1 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.;
- 17.2.11.2 les pénalités imposées par le syndicat à ce copropriétaire;

- 17.2.11.3 toute autre somme due au syndicat par le copropriétaire, sauf quant aux intérêts et aux charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance;
- 17.2.11.4 les intérêts sur toutes les sommes pouvant être dues au syndicat par le copropriétaire;
- 17.2.11.5 les charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance dues par le copropriétaire.
- 17.2.12 Les copropriétaires indivis d'une fraction sont solidairement tenus au paiement des contributions relatives à cette fraction.
- 17.2.13 Le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance est garanti par une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance et au fonds d'autoassurance.
- 17.2.14 Chacun des membres du conseil d'administration, 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 recouvrés 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**

**18.    DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE**

**18.1   Les parties privatives sont désignées comme suit :**

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

CINQUANTE-HUIT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-NEUF, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DEUX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-TROIS, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-CINQ, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEPT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-HUIT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-TREIZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATORZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SEIZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-UN, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DEUX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SIX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEPT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENTS, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT UN, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT DEUX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT TROIS, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT CINQ, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT SIX, SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT SEPT et SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT HUIT (6 332 704, 6 332 705, 6 332 706, 6 332 707, 6 332 708, 6 332 709, 6 332 710, 6 332 711, 6 332 712, 6 332 713, 6 332 714, 6 332 715, 6 332 716, 6 332 717, 6 332 718, 6 332 719, 6 332 720, 6 332 721, 6 332 722, 6 332 723, 6 332 724, 6 332 725, 6 332 726, 6 332 727, 6 332 728, 6 332 729, 6 332 730, 6 332 731, 6 332 732, 6 332 733, 6 332 734, 6 332 735, 6 332 736, 6 332 737, 6 332 738, 6 332 739, 6 332 740, 6 332 741, 6 332 742, 6 332 743, 6 332 744, 6 332 745, 6 332 746, 6 332 747, 6 332 748, 6 332 749, 6 332 750, 6 332 751, 6 332 752, 6 332 753, 6 332 754, 6 332 755, 6 332 756, 6 332 757, 6 332 758, 6 332 759, 6 332 760, 6 332 761, 6 332 762, 6 332 763, 6 332 764, 6 332 765, 6 332 766, 6 332 767, 6 332 768,

6 332 769, 6 332 770, 6 332 771, 6 332 772, 6 332 773, 6 332 774, 6 332 775, 6 332 776, 6 332 777, 6 332 778, 6 332 779, 6 332 780, 6 332 781, 6 332 782, 6 332 783, 6 332 784, 6 332 785, 6 332 786, 6 332 787, 6 332 788, 6 332 789, 6 332 790, 6 332 791, 6 332 792, 6 332 793, 6 332 794, 6 332 795, 6 332 796, 6 332 797, 6 332 798, 6 332 799, 6 332 800, 6 332 801, 6 332 802, 6 332 803, 6 332 804, 6 332 805, 6 332 806, 6 332 807 et 6 332 808), cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

## 18.2 Parties communes

Les parties communes sont désignées comme suit :

Le lot numéro SIX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT TROIS (6 332 703), cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

## 19. DESCRIPTION DES HYPOTHÈQUES

19.1 Le Déclarant déclare que l’Immeuble est libre de tout droit réel à l’exception de ceux constitués aux termes d’actes publiés avant la date des présentes et des hypothèques ou garanties hypothécaires suivantes :

19.1.1 L’hypothèque (et autres sûretés additionnelles qui s’y greffent) constituée en faveur de La Banque Toronto-Dominion, aux termes d’un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 14 novembre 2018 sous le numéro 24 260 891;

19.1.2 L’hypothèque (et autres sûretés additionnelles qui s’y greffent) constituée en faveur de Décarie s.e.n.c., aux termes d’un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 30 octobre 2014 sous le numéro 21 152 796;

19.1.3 L’hypothèque (et autres sûretés additionnelles qui s’y greffent) constituée en faveur de Ville de Montréal, aux termes d’un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 23 janvier 2017 sous le numéro 22 860 813, pour laquelle mainlevée sera obtenue incessamment;

19.1.4 L’hypothèque (et autres sûretés additionnelles qui s’y greffent) constituée en faveur de MADA Community Center inc., aux termes d’un acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 10 mars 2017 sous le numéro 22 941 577, pour laquelle mainlevée sera obtenue incessamment.

## 20. CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

20.1 Aux présentes interviennent :

20.1.1 **LA BANQUE TORONTO-DOMINION**, une banque légalement constituée en vertu de la *Loi sur les banques* (S.C. 1991, c. 46), ayant son siège social au 55, rue King Ouest, Toronto, Ontario, M5K 1A2, et ayant une succursale au 1350, boulevard René-Lévesque Ouest, 7<sup>e</sup> étage, Montréal, Québec, H3G 1T4, ici représentée par Peter Andrinopoulos, autorisé pour les fins de la présente intervention tel qu’il le déclare;

20.1.2 **DÉCARIE S.E.N.C.**, société en nom collectif constituée conformément aux lois de la province de Québec et immatriculée au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 3370452248, ayant son siège au 4700, rue de la Savane, bureau 222, Montréal, Québec, H4P 1T7, agissant aux présentes par ses deux associés, soit :

20.1.2.1 **9140-4798 Québec inc.**, société légalement constituée le 19 mars 2004, sous le régime de la *Loi sur les compagnies* (R.L.R.Q., c. C-38), désormais régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (R.L.R.Q., c. S-31.1) en vertu de son article 716, immatriculée au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 1162129945, ayant son siège au 4700, rue de la Savane, bureau 222, Montréal, Québec, H4P 1T7, elle-même représentée **Giuseppe Scalia**, administrateur unique, dûment autorisé pour les fins de la présente intervention de Décarie s.e.n.c. tel qu'il le déclare;

20.1.2.2 **9311-5434 Québec inc.**, société légalement constituée le 22 octobre 2014, sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (R.L.R.Q., c. S-31.1), immatriculée au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 1170449137, ayant son siège au 4700, rue de la Savane, bureau 222, Montréal, Québec, H4P 1T7, elle-même représentée **Salvatore (Sam) Scalia**, administrateur unique, dûment autorisé pour les fins de la présente intervention de Décarie s.e.n.c. tel qu'il le déclare;

Ci-après appelées les « Intervenantes »

20.2 Les Intervenantes déclarent être créancières contre l'Immeuble affecté par les présentes en vertu des actes ci-devant relatés à l'article 19.

20.3 Les Intervenantes reconnaissent avoir pris connaissance du présent acte et consentent à son inscription et à sa publication au registre foncier contre l'Immeuble désigné aux présentes, à la condition que leur hypothèque ou garantie hypothécaire respective, ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent, continuent d'affecter comme auparavant l'Immeuble (en fonction des intérêts respectifs de chacune des Intervenantes dans ledit Immeuble) sans subir de division entre les fractions en fonction de la valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes, et ce, nonobstant l'article 1051 du C.c.Q.

20.4 Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours des Intervenantes aux termes des actes ci-devant relatés à l'article 19, ou aux termes de toutes autres sûretés détenues par les Intervenantes, ces dernières se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours.

20.5 Le Déclarant fait, par la présente, cession aux Intervenantes, en fonction du rang respectif de l'hypothèque ou de la garantie hypothécaire dont chacune est titulaire dans l'Immeuble, de tous les droits de vote dont il est ou sera titulaire en qualité de copropriétaire et il s'engage à signer sans délai tout document requis par l'une ou l'autre des Intervenantes pour leur permettre d'exercer ces droits de vote. Le Déclarant et les Intervenantes conviennent que, jusqu'à avis contraire de l'une ou l'autre de ces dernières, le Déclarant continue d'exercer ces droits de vote comme procureur des Intervenantes. La cession susdite des droits de vote à l'intervenante détenant une hypothèque ou garantie hypothécaire de 2<sup>e</sup> rang est subordonnée à la cession desdits droits à l'intervenante détenant une hypothèque ou garantie hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang.

20.6 De même, le Déclarant fait, par les présentes, cession aux Intervenantes, en fonction du rang respectif de l'hypothèque ou de la garantie hypothécaire dont chacune est titulaire dans l'Immeuble, de tous ses droits dans toutes sommes recueillies ou à être recueillies pour fins de dépenses ou charges communes de la présente copropriété, y compris tous fonds de prévoyance et fonds d'autoassurance. La cession relative à ces sommes et fonds prend effet seulement si l'une ou l'autre des Intervenantes obtient un titre de propriété conformément au rang respectif de l'hypothèque ou de la garantie hypothécaire dont chacune est titulaire dans l'Immeuble ou dans certaines fractions; dans ce dernier cas, cette cession ne concerne que la proportion afférente aux fractions en question dans lesdits fonds et sommes, le tout sujet à la loi. La cession susdite des droits dans les susdites sommes à l'intervenante détenant une

hypothèque ou garantie hypothécaire de 2<sup>e</sup> rang est subordonnée à la cession desdits droits à l’intervenante détenant une hypothèque ou garantie hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang.

\*\*\*\*\*

**CLOTURE**

DONT ACTE, à Montréal, sous le numéro NEUF CENT TRENTE ET UN (931) des minutes du notaire soussigné.

Le Déclarant et les Intervenantes, ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et exemptant expressément le notaire de leur en donner lecture formelle, signent en présence du notaire.

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE WESTBURY 5**  
Par : **Devmont W5 inc., commandité**

Par : **Salvatore (Sam) Scalia**

**LA BANQUE TORONTO-DOMINION**

Par : **Peter Andrinopoulos**

**DÉCARIE S.E.N.C.**  
Par : **9140-4798 Québec inc.**

Par : **9311-5434 Québec inc.**

Par : **Salvatore (Sam) Scalia**

Par : **Giuseppe Scalia**

**Émery Brunet, notaire**

COPIE CONFORME à la minute des présentes demeurant en mon étude.