

## DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE

Dossier : 19T03826147

No 20 056  
Le 13 Mars 2019  
Dossier: 19T03826147

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le treize mars (13-03-2019).

DÉCLARATION DE  
COPROPRIÉTÉ  
PAR  
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE  
WINDMILL DREAM QUÉBEC 13

DEVANT Me Marc TRÉPANIÉ,  
notaire à Gatineau, Québec.

ré: 40, rue Jos-Montferrand  
à Gatineau

### COMPARUTION

Aux présentes comparait :

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE WINDMILL DREAM QUÉBEC 13 / WINDMILL DREAM QUEBEC 13 LP**, une société en commandite constituée conformément aux lois de la province de Québec et dûment immatriculée auprès de l'Inspecteur général des institutions financières sous le numéro 3370954763, ayant son siège au 1 000, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2 900, Montréal, province de Québec, H3B 4W5, agissant et représentée par **COMMANDITE WINDMILL DREAM QUÉBEC 13 INC. / WINDMILL DREAM QUÉBEC GP 13 INC.**, son seul commandité, société constituée le 12 mai 2015, sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, C. S-31.1), immatriculée au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1170953286, ayant son siège au 1 000, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2 900, Montréal, province de Québec, H3B 4W5, agissant et représentée par **Jeff WESTEINDE**, le président, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son Conseil d'administration adoptée à une assemblée tenue le six mars deux mille dix-neuf (06-03-2019), dont copie certifiée demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire; le représentant déclare que cette résolution est toujours en vigueur et qu'elle n'a pas été amendée ni révoquée en date des présentes ;

Ci-après appelée : « Déclarant »;

### 1. DÉFINITIONS

Dans le présent acte, certains termes utilisés 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 « **Bâtiment** » signifie les constructions érigées sur l'Immeuble comprenant une tour de six (6) étages et deux (2) niveaux souterrains, situé au 40, rue Jos-Montferrand, Gatineau ( Québec ), J8X 0C2;
-

- 1.3 « **Balcon** » signifie une plate-forme en saillie des murs extérieurs du bâtiment et située dans le prolongement d'une partie privative/résidentielle;
- 1.4 « **C.c.Q.** » signifie le *Code civil du Québec*;
- 1.5 « **Copropriétaires commerciaux** » signifie les copropriétaires des parties privatives commerciales qui entrent dans la composition des lots identifiés au paragraphe 18.1.2 de l'État descriptif des fractions;
- 1.6 « **Copropriétaires résidentiels** » signifie les copropriétaires des parties privatives résidentielles;
- 1.7 « **Conseil d'administration** » signifie jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur unique désigné au sous-paragraphe 15.1.2, 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 15.1, ou l'un ou l'autre de ses membres ou plusieurs de ses membres selon le contexte et la situation applicables;
- 1.8 « **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;
- 1.9 « **Déclarant** » ou « **Promoteur** » signifie Société en commandite Windmill Dream Québec 13 / Windmill Dream Québec 13 LP et comprend ses successeurs et ayants cause à titre de promoteur;
- 1.10 « **Déclaration de copropriété** » signifie le présent acte ainsi que toute modification qui pourra lui être apportée, le cas échéant;
- 1.11 « **État descriptif des fractions** » signifie la Partie III du présent acte et ses modifications notariées et publiées conformément à la Loi;
- 1.12 « **Fraction** » signifie une ou plusieurs parties privatives ainsi que la quote-part dans les parties communes tel que ci-après stipulé et, à titre accessoire, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint;
- 1.13 « **Immeuble** » signifie collectivement les immeubles mentionnés ci-après à l'État descriptif des fractions comprenant le terrain et les constructions;
- 1.14 « **Membres de sa famille** » ou « **Membres de leur famille** » signifie tous ceux qui habitent habituellement sous le toit d'un copropriétaire, dans la présente copropriété, sans égard à leur sexe ou à leur état civil, à l'exclusion d'un locataire;
- 1.15 « **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 des lots identifiés comme parties communes à l'État descriptif des fractions;
-

- 1.16 « **Parties privatives** » signifie les parties de l'Immeuble qui sont la propriété d'un copropriétaire ou du syndicat, le cas échéant, et qui entrent dans la composition des lots identifiés comme parties privatives à l'État descriptif des fractions et identifiés au paragraphe 18.1 de l'État descriptif des fractions;
- 1.17 « **Parties privatives commerciales** » signifie les parties de l'Immeuble qui sont la propriété d'un copropriétaire ou du syndicat, le cas échéant, et qui entrent dans la composition des lots identifiés au paragraphe 18.1.2 de l'État descriptif des fractions;
- 1.18 « **Parties privatives espaces de stationnement** » signifie les parties de l'Immeuble qui sont la propriété d'un copropriétaire ou du syndicat, le cas échéant, et qui entrent dans la composition des lots identifiés au paragraphe 18.1.3 de l'État descriptif des fractions;
- 1.19 « **Parties privatives résidentielles** » signifie les parties de l'Immeuble qui sont la propriété d'un copropriétaire ou du syndicat, le cas échéant, et qui entrent dans la composition des lots identifiés au paragraphe 18.1.1 de l'État descriptif des fractions;
- 1.20 « **Projet ZIBI** » signifie un projet immobilier que Windmill inc., ou ses ayants cause, entend développer, sans qu'il lui en résulte d'obligations à cet égard, sur les îles Chaudière et Albert, à Ottawa, Ontario, ainsi que sur les lots mentionnés à un acte de servitudes afférentes au système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, sous le numéro 24 455 097; à titre de référence, un plan de développement projeté du Projet Zibi est annexé aux présentes, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par le Déclarant, avec et en présence du notaire soussigné;
- 1.21 « **Registres de la copropriété** » signifie les registres tenus par le syndicat au bénéfice des copropriétaires 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;
- 1.22 « **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;
- 1.23 « **Rez-de-chaussée** » signifie le terme utilisé aux plans d'architecture préparés par la firme Rubin et Rotman, architectes, et aux plans de cadastre comme correspondant au premier étage du bâtiment au niveau du terrain;
- 1.24 « **Syndicat** » signifie la personne morale constituée par la publication de la déclaration de copropriété et composée de la collectivité des copropriétaires;
- 1.25 « **Terrasse privée commerciale** » signifie la terrasse correspondant à la partie privative lot 6 276 301, cadastre du Québec, et qui

composent avec la partie privative commerciale lot 6 276 299, cadastre du Québec, (local commerciale 106), une seule et même fraction de la copropriété;

- 1.26 « **Terrasse privée résidentielle** » signifie une plate-forme en forme de grand balcon en saillie des murs extérieurs du bâtiment qui repose sur la structure du bâtiment ou au sol et située dans le prolongement des parties privatives résidentielles mentionnées 6.3.2.6 telle que construite par le Déclarant dans sa situation et ses dimensions;
- 1.27 « **Visiteur** » ou « **invité** » signifie une personne qui n'est pas un occupant de l'Immeuble et qui rend visite à un copropriétaire, un occupant de l'Immeuble ou un locataire chez lui.

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

### **2. DÉCLARATIONS**

LE DÉCLARANT expose ce qui suit :

- 2.1 Il est l'unique propriétaire de l'Immeuble aux termes des actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull sous les numéros 21 669 947 et 24 408 510.
- 2.2 Le bâtiment est situé au 40, rue Jos-Montferrand, Gatineau ( Québec ), J8X 0C2 et comprend des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, des espaces de stationnement aux niveaux souterrains ainsi que des appartements du rez-de-chaussée au sixième étage.
- 2.3 L'Immeuble a fait l'objet d'un remplacement cadastral, aux fins de la déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre, sous le numéro 7702 de ses minutes, lequel est entré en vigueur au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, le 11 janvier 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.;
- 2.4 L'immeuble faisant l'objet des présentes est une construction neuve et n'est pas assujéti à l'application de l'article 51 de la *Loi sur la Régie du logement* puisqu'il ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix (10) dernières années, de logements loués, offerts en location ou devenus vacants après une location.

### **3. SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE**

Des constructions et des aménagements sont ou seront érigés sur les parties privatives et sur les parties communes de l'Immeuble.

Ainsi, il apparaît nécessaire de constituer toutes les servitudes requises de manière à ce 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 par le Déclarant.

---

De plus, il est de l'intention du Déclarant de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation de l'Immeuble, parties privatives et des parties communes.

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 aux présentes.

### 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, tel que construit et aménagé par le Déclarant.

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

Il est, par les présentes, constitué toute servitude d'empiétements 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 sont à la fois fonds servant et fonds dominant. La présente servitude d'empiétement est créée afin de corriger, le cas échéant, tout empiétement et toute dérogation aux plans cadastraux, qui pourraient exister dans l'Immeuble, le tout conformément à l'état des lieux, tel que construit et aménagé par le Déclarant ou autrement autorisé par le Déclarant.

Ainsi, toute parcelle de la construction, tout élément d'équipement ou de service commun ou privatif, tel que construit et aménagé par le Déclarant 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 empiétement ne puisse être considéré comme illégal.

Plus précisément, mais sans limitation, il est, 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 que tout empiétement des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tels les systèmes de gaz, d'électricité, de plomberie, d'alimentation et d'évacuation, de ventilation, de climatisation, de câblodistribution et de téléphonie, d'interphone, de protection d'incendie et notamment les compteurs et boîtes électriques, les conduits et canalisations souterrains ou de surface permettant le drainage des eaux ou autres, les éléments de structure, les aménagements paysagers et généralement tous les services pouvant exister et assurer le service de l'Immeuble, tel que construit et aménagé par le Déclarant, soit, par l'effet de la présente servitude, régularisé sans autre formalité.

---

Les présentes servitudes n'auront 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 sur les parties communes continueront de recevoir leur application.

De plus, des stipulations afférentes à la création et à l'attribution des parties communes à usage restreint sont contenues aux sous-paragraphes 6.3.1 et 6.3.2 et ont pour effet de régulariser et régir les empiètements des parties privatives sur les parties communes, tel que construit et aménagé par le Déclarant. 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 prévaudront.

### 3.3 Servitude d'accès et de passage

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.

La présente servitude d'accès contre les parties privatives permet également au conseil d'administration de s'assurer du respect des dispositions de la présente déclaration de copropriété quant aux travaux dans les parties privatives.

Plus particulièrement, il est, par les présentes, constitué les servitudes suivantes :

- 3.3.1 Une servitude réelle et perpétuelle de droit de passage à pied et en automobile sur et à travers toutes les parties privatives espaces de stationnement, permettant à tous les copropriétaires, aux membres du conseil d'administration et à leurs représentants et préposés, d'avoir accès selon leurs droits respectifs aux parties privatives, aux parties communes générales, ainsi qu'aux parties communes à usage restreint. La servitude de droit de passage ci-dessus mentionnée sera exercée de manière à ne pas nuire ou gêner le stationnement des véhicules à moteur dans les espaces de stationnement.
- 3.3.2 Une servitude réelle et perpétuelle, contre les parties communes, étant fonds servant en faveur de chacune des parties privatives commerciales, étant fonds dominant, permettant le raccordement électrique et la circulation et la course de l'alimentation électrique, la ventilation et le raccordement au système de climatisation assurant le service de l'Immeuble, au besoin, l'accès aux panneaux, services électriques et autres éléments mécaniques qui sont situés dans les parties communes. Les travaux relatifs à tels raccordements seront aux frais des copropriétaires qui

bénéficieront de tels travaux. L'accès et les travaux se feront conformément aux dispositions des paragraphes 3.6 et 13.3.5.

Toutefois ces travaux devront permettre l'individualisation des charges d'utilisation d'un service, lorsque requis, de façon à ne pas imposer à d'autres que les copropriétaires commerciaux concernés des frais qui résultent de leur propre consommation, sauf lorsque cette consommation constitue une charge commune pour l'ensemble des copropriétaires.

#### 3.4 Servitude de construction

Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et temporaire de construction à l'encontre de toutes les parties privatives et communes (fonds servant), au bénéfice de toutes les parties privatives et parties communes dont la construction et l'aménagement ne sont pas terminés, (fonds dominant), de telle manière à imposer aux propriétaires du fonds servant de tolérer les inconvénients de la construction sur le fonds dominant, pendant les travaux de construction et aménagements projetés sur ces parties privatives et parties communes.

#### 3.5 Murs contigus

Conformément au C.c.Q., le cas échéant, les murs séparant des parties privatives contiguës sont sujets à l'application de l'article 1100 du Code civil du Québec. Pour les fins de l'application des présentes, il est établi que les parties privatives sont contiguës malgré qu'elles soient séparées par un mur commun.

#### 3.6 Modalités

Les servitudes établies au présent article 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 des parties communes.

Tous les droits conférés aux présentes aux copropriétaires ou au syndicat devront être exercés de manière raisonnablement prudente et diligente.

Les droits conférés par les présentes servitudes comprennent le droit d'accès à toute partie privative et à toute partie commune à usage restreint, mais sont sujets à l'obligation d'exercer de bonne foi les droits en résultant, et sont à charge de remettre en état les lieux après intervention pour les fins susdites.

Il est toutefois établi que le passage et l'accès ne devront se faire au travers des parties privatives résidentielles, des parties privatives commerciales, des cases de rangement (parties communes à usage restreint), balcons ou terrasses privées que dans les cas où l'accès par les parties communes est difficilement praticable et le passage et l'accès devront alors être précédés d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures, sauf en cas d'urgence.

Dans l'hypothèse où l'un des copropriétaires subissait 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 aura 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 sera expressément conféré à la médiation et à l'arbitrage, tel que stipulé aux présentes.

En raison de l'affectation à un but durable, toutes les servitudes constituées aux présentes sont réelles, perpétuelles, cessibles et transmissibles.

Les servitudes de passage ci-dessus ne pourront être rachetées avant trente (30) ans des présentes, le cas échéant.

Il est expressément établi qu'aucun copropriétaire ou utilisateur ne pourra exercer la faculté d'abandon lui résultant, le cas échéant, de la loi.

Les servitudes constituées aux présentes n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon les autres droits de propriété du Déclarant et de ses ayants cause, tant en ce qui concerne les constructions projetées, qu'en toute autre matière.

Tout différend et toute impasse seront conférés à la médiation ou à l'arbitrage, conformément à ce qui est stipulé aux présentes.

### 3.7 Charges afférentes à l'exercice des servitudes

#### 3.7.1 Application générale

Sauf si autrement spécifiquement prévu aux présentes, tous les coûts afférents à l'exercice des servitudes seront assumés par le ou les copropriétaires des parties privatives qui en bénéficient et partagés, entre eux, en proportion de leur valeur relative, telle qu'établie aux présentes. L'individualisation des charges sera effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile. En cas d'insuffisance, une cotisation spéciale au fonds de prévoyance peut être demandée par le syndicat.

Aussi, il est par les présentes établi que la contribution des copropriétaires aux charges afférentes à la jouissance des droits résultant des servitudes constituées aux présentes, ainsi que des servitudes qui affectent déjà ou affecteront dans le futur l'Immeuble, lorsqu'applicable, sera considérée comme une charge commune confiée à l'administration du syndicat de copropriété, lorsqu'elles bénéficient aux copropriétaires collectivement.

#### 3.7.2 Charges afférentes à l'exercice des servitudes d'empiétements

Plus précisément et nonobstant le fait que des empiétements 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, et sous réserve des dispositions du sous-paragraphe 3.7.3, il est établi que les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement desdits empiétements des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, soient partagés en application des principes suivants :

- 3.7.2.1 les copropriétaires de chaque partie privative assumeront les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de la partie des empiétements 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;
- 3.7.2.2 les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie des empiétements 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.

L'individualisation des charges, lorsqu'applicable, sera effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile. En cas d'insuffisance, une cotisation spéciale au fonds de prévoyance peut être demandée par le conseil d'administration.

3.7.3 Charges afférentes à l'exercice du système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi

Nonobstant ce que ci-dessus mentionné, les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de l'ensemble des composantes du Réseau Client afférent au système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi, tel que le terme « Réseau Client » est défini dans la convention de services signée avec l'opérateur dudit système sont assumés par l'ensemble des copropriétaires, en proportion, entre eux, de leur valeur relative. Ces composantes sont réputées parties communes, à l'exception de celles qui sont spécifiquement attribuées comme parties communes à usage restreint aux termes de l'alinéa 6.3.2.13.

Pour fins de référence, un exemplaire de la convention de services signée par les parties est annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Déclarant en présence du notaire soussigné. Une copie additionnelle sera transmise par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposée aux registres de la copropriété.

---

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 copropriétaires des parties privatives et des parties communes affectées par les présentes devront 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 Généralités

Considérant que l'évolution de la copropriété et du Projet Zibi et leur mise en place définitive pourraient exiger certaines mesures additionnelles, il peut être dans l'intérêt des copropriétaires et du syndicat d'accomplir les actes requis à cet égard, dans le respect de la destination de l'Immeuble.

Aussi, toute personne dont le titre de propriété ou la créance hypothécaire dans une fraction sera publié subséquemment à la publication de la déclaration de copropriété consent d'avance, tant pour elle-même que pour ses successeurs en titre, au mandat irrévocable.

Ainsi, l'un ou l'autre du Déclarant, ou de Jeff WESTEINDE, administrateur du commandité, ou de Scott DEMARK, ou de Martin CHÉNIER, ces trois derniers tant qu'ils seront employés ou dirigeants de Windmill Dream Zibi Québec Developments Inc. ou de l'une de leur filiale, sont, par les présentes, et de manière irrévocable, expressément mandatés, pour agir et représenter chacun des copropriétaires actuels et futurs à toutes assemblées des copropriétaires et plus particulièrement pour la prise de décisions de l'assemblée des copropriétaires adoptées en assemblée ou par résolution écrite conformément à l'article 354 du Code civil du Québec, concernant les sujets ci-après mentionnés, ainsi que pour agir et représenter chacun des copropriétaires actuels et futurs devant comparaître ou intervenir personnellement à un acte concernant les sujets ci-après mentionnés.

En vertu de ce mandat, le Déclarant ou l'une ou l'autre des personnes ci-dessus nommées pourra procéder, au nom du syndicat, à tout acte juridique requis par l'évolution de la copropriété et du Projet Zibi et leur mise en place définitive et notamment à des opérations cadastrales, à la modification de la déclaration de copropriété, à la création de nouvelles servitudes actives ou passives affectant les parties communes et/ou les parties privatives, ou tout autre immeuble ou la modification ou renonciation de servitudes existantes affectant les parties communes et/ou les parties privatives, ou tout autre immeuble, à tout acte constitutif de droits réels et à tout acte de reconnaissance ou de cession de droits de propriété, affectant les parties communes et/ou les parties privatives de manière à leur (lui) donner plein effet conformément aux dispositions du mandat irrévocable. Le présent mandat comporte aussi le droit de renoncer à tout avis de convocation.

---

Chacun des mandataires ci-dessus nommés pourra exercer seul les pouvoirs accordés par le mandat irrévocable, avec pleins pouvoirs de substitution et de désignation d'une personne physique.

Pour autant que besoin soit, les copropriétaires actuels et futurs seront réputés avoir fait cession de leur droit de vote au bénéfice de chacun des mandataires ci-haut désignés ou de la personne qu'il aura désignée relativement à toute décision pour laquelle l'assemblée des copropriétaires devrait voter et relevant des objets mentionnés au mandat irrévocable.

#### 4.2 Pouvoirs spécifiques

Plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, les dispositions du présent article autoriseront de telle manière, ce qui suit :

4.2.1 Plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, les dispositions du présent article 4 autoriseront de telle manière, ce qui suit :

4.2.1.1 la signature et création, au besoin, de toute servitude d'utilité publique ou de modification de servitude avec la municipalité ou autres corps publics ou les sociétés de services publics (tels que, mais sans limitation, Bell Canada, Hydro-Québec, Énergir, Vidéotron ou la Commission de la capitale nationale), et de toute convention relativement, notamment, mais sans restreindre la généralité des termes qui précèdent, à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions ou autres fins et objets, et de toute servitude ou autre droit réel avec les immeubles et bâtiments voisins.

4.2.1.2 la signature de tout acte de modification, de l'acte de servitudes afférentes au système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, sous le numéro 24 455 097 .

4.2.1.3 la signature et création, au besoin, de toute servitude d'aménagement ou autres, ou de modification de servitude, avec les immeubles faisant partie du Projet Zibi, dans le cadre du développement de ce projet immobilier.

#### 4.3 Durée et communications

Le présent mandat irrévocable est stipulé pour valoir pour une durée de deux (2) ans après l'achèvement de la construction et de l'aménagement sur les parties privatives et communes de la copropriété pour ce qui concerne exclusivement la présente copropriété et deux (2) ans après l'achèvement de la construction et

de l'aménagement sur les immeubles faisant partie du Projet Zibi pour ce qui concerne la présente copropriété ainsi qu'un ou plusieurs immeubles faisant partie du Projet Zibi.

Le mandataire devra informer le syndicat ou les copropriétaires, à intervalles réguliers, des actes accomplis en vertu du mandat irrévocable.

Les cessions de droits de vote dans les actes hypothécaires, le cas échéant, n'auront pas pour effet de révoquer le présent mandat.

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

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

5.2 La déclaration de copropriété prend effet dès sa publication au bureau de la publicité des droits et lie tous les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription au registre foncier.

5.3 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 pourra y avoir aucune modification tacite de la déclaration de copropriété, incluant le Règlement de l'Immeuble.

5.4 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.

5.5 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**

Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'Immeuble est composé de soixante-dix (70) parties privatives résidentielles, de quatre (4) parties privatives commerciales, et de neuf (9) parties privatives espaces de stationnement intérieurs. Il comprend aussi des cases de rangement et des espaces de stationnement intérieurs constitués en parties communes à usage restreint.

### **6.1 Parties privatives**

6.1.1 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.

- 6.1.2 Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.
- 6.1.3 Chacune des parties de l'Immeuble décrite ci-après à l'État descriptif des fractions est bornée tel qu'il appert des plans officiels.

Les endroits précis où les mesures des parties privatives ont été prises sont indiqués dans une liste de lots préparée et signée par Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre, laquelle est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le Déclarant en présence du notaire soussigné. Une copie de cette liste sera transmise par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposée aux registres de la copropriété.

## 6.2 Parties communes

- 6.2.1 Sont parties communes, toutes les parties de l'Immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :
  - 6.2.1.1 tout le terrain, en surface et en profondeur, incluant le volume d'air le surplombant, et particulièrement les voies d'accès et de circulation à pied et en automobile, les aménagements paysagers, les espaces verts;
  - 6.2.1.2 les fondations, la toiture, les murs extérieurs, les escaliers, les fenêtres, les portes extérieures, les balcons, les terrasses privées, les portes d'entrée de chacune des parties privatives situées à l'intérieur du bâtiment, les passages et les corridors; les ascenseurs, la salle à déchets et salle de bacs de recyclage, la salle d'exercice (gym), la terrasse commune sur le toit, les casiers postaux, des espaces de stationnement intérieurs, toutes les colonnes faisant partie du gros œuvre qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur des parties privatives et généralement le gros œuvre du bâtiment, etc.;
  - 6.2.1.3 les systèmes, installations et équipements communs : d'aqueduc et d'égout, de chauffage et de climatisation (notamment l'ensemble des composantes du Réseau Client afférent au système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi, tel que le terme « Réseau Client » est défini dans la convention de services signée avec l'opérateur dudit système), d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, de communications

(notamment système d'interphone pour communiquer de l'entrée avec les appartements et vice-versa), 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.), 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, l'entretien et 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 situés à l'intérieur de ses bornes, et qui n'assurent pas le service exclusif de cette partie privative.

Le droit à la jouissance exclusive de certaines de ces parties communes peut être attribué à un ou plusieurs copropriétaires en particulier.

#### 6.2.2 Sont accessoires aux parties communes :

- 6.2.2.1 le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;
- 6.2.2.2 le droit de construire et d'aménager des équipements ou des bâtiments nouveaux sur toute partie commune;
- 6.2.2.3 le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;
- 6.2.2.4 le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;
- 6.2.2.5 les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

6.2.3 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 Parties communes à usage restreint

#### 6.3.1 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 : \_\_\_\_\_

- 6.3.1.1 Les fenêtres et/ou murs rideaux situés dans les murs qui constituent le périmètre de chacune des parties privatives résidentielles
  - 6.3.1.2 Les fenêtres et/ou murs rideaux situés dans les murs qui constituent le périmètre de chacune des parties privatives commerciales
  - 6.3.1.3 Les portes d'entrée intérieures et extérieures situées dans les murs qui constituent le périmètre de chacune des parties privatives résidentielles
  - 6.3.1.4 Les portes d'entrée intérieures et extérieures situées dans les murs qui constituent le périmètre de chacune des parties privatives commerciales
  - 6.3.1.5 Les balcons assurant le service d'une partie privative résidentielle en particulier
  - 6.3.1.6 Les terrasses privées assurant le service d'une partie privative résidentielle en particulier
  - 6.3.1.7 Certaines parties du gros œuvre et/ou d'un mur de division permettant l'unification des fractions
  - 6.3.1.8 Les empiétements (constructions, aménagements et services)
  - 6.3.1.9 Les cases de rangement situées à l'extérieur des bornes des parties privatives et assurant le service des copropriétaires d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale en particulier
  - 6.3.1.10 Les espaces de stationnement assurant le service des copropriétaires d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale en particulier
  - 6.3.1.11 Des supports à vélos
  - 6.3.1.12 L'infrastructure pour bornes de recharge de véhicules électriques
  - 6.3.1.13 La thermopompe et le compteur intermédiaire qui permettent d'une part de chauffer et de climatiser une partie privative, d'autre part de mesurer la consommation d'énergie d'une partie privative relativement au chauffage et à la climatisation.
  - 6.3.1.14 Les casiers postaux
  - 6.3.1.15 L'espace et l'infrastructure nécessaire pour l'installation des enseignes commerciales.
-

## 6.3.2 Attributions

### 6.3.2.1 Fenêtres et/ou murs rideaux des parties privatives résidentielles

Les copropriétaires des parties privatives résidentielles ont droit à la jouissance exclusive des fenêtres et/ou des murs rideaux situés dans les murs qui constituent le périmètre de leur partie privative résidentielle respective.

### 6.3.2.2 Fenêtres et murs rideaux des parties privatives commerciales

Les copropriétaires des parties privatives commerciales ont droit à la jouissance exclusive des fenêtres et/ou des murs rideaux situés dans les murs qui constituent le périmètre de leur partie privative commerciale respective.

### 6.3.2.3 Portes d'entrée des parties privatives résidentielles

Les copropriétaires des parties privatives résidentielles ont droit à la jouissance exclusive des portes d'entrée intérieures et extérieures situées dans les murs qui constituent le périmètre leur partie privative respective.

### 6.3.2.4 Portes d'entrée des parties privatives commerciales

Les copropriétaires des parties privatives commerciales ont droit à la jouissance exclusive des portes d'entrée intérieures et extérieures situées dans les murs qui constituent le périmètre leur partie privative respective.

### 6.3.2.5 Balcons

Les copropriétaires des parties privatives résidentielles ont droit à la jouissance exclusive des balcons assurant le service de leur partie privative résidentielle respective.

### 6.3.2.6 Terrasses privées résidentielles

Les copropriétaires des parties privatives résidentielles ci-après mentionnées ont droit à la jouissance exclusive des terrasses privées assurant le service de leur partie privative résidentielle respective,

Ces parties privatives résidentielles sont les suivantes :

---

- i) les lots 6 276 226, 6 276 227, 6 276 228 et 6 276 229, cadastre du Québec, correspondant aux appartements numéros 102, 103, 104 et 105 situés au rez-de-chaussée;
- ii) le lot 6 276 278, cadastre du Québec, correspondant à l'appartement numéro 506 situé au cinquième étage;
- iii) le lot 6 276 290, cadastre du Québec, correspondant à l'appartement numéro 606 situé au sixième étage;

À titre indicatif, ces terrasses privées résidentielles sont montrées aux plans identifiés comme ANNEXE A et ANNEXE B, lesquels plans demeurent annexés aux présentes après avoir été reconnus véritables et signés pour identification par le Déclarant avec et en présence du notaire. Aussi une copie de chacun de ces plans est transmise par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposée aux registres de la copropriété.

#### 6.3.2.7 Certaines parties du gros œuvre et/ou d'un mur de division permettant l'unification des fractions.

Les copropriétaires des parties privatives résidentielles auront le droit d'unifier des parties privatives résidentielles contiguës et les copropriétaires des parties privatives commerciales auront le droit d'unifier des parties privatives commerciales contiguës.

Ainsi, le ou les copropriétaires de parties privatives contiguës qui désirent communiquer d'une partie privative à l'autre peuvent pratiquer une ouverture au travers des parties communes permettant d'y circuler, à la condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du conseil d'administration. 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. Les travaux proposés devront être exécutés selon les règles de l'art. La présente clause exigeant cette autorisation ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le Déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.

La permission ainsi accordée par le conseil d'administration vaudra attribution de parties communes à usage restreint, lorsque requis, de

telle sorte que l'unification des parties privatives pourra ainsi être réalisée sans autres formalités ni modifications aux plans de cadastre officiels et à la présente déclaration de copropriété.

Il est établi que ces aménagements et travaux sont réversibles et que tout copropriétaire ayant bénéficié de cette attribution pourra, sur permission, tel que ci-dessus, restaurer les lieux dans leur état original. À compter de la remise en état, l'attribution de parties communes à usage restreint cessera.

#### 6.3.2.8 Empiètements (constructions, aménagements et services)

Les copropriétaires des parties privatives résidentielles et des parties privatives commerciales ont droit à la jouissance exclusive de toute parcelle de la partie commune sur laquelle un élément de construction ou d'aménagement d'une partie privative empiète, 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 par le Déclarant, sauf stipulations spécifiques contraires aux présentes.

De plus, ces empiètements sont également régis par la servitude constituée au paragraphe 3.2.

#### 6.3.2.9 Cases de rangement

Au moment de l'établissement de la copropriété divisée sur l'Immeuble, le Déclarant a droit à la jouissance exclusive de toutes les cases de rangement comprises dans la partie commune et qui sont ou seront aménagées par le Déclarant pour assurer le service des copropriétaires d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale en particulier.

Ainsi les personnes qui sont copropriétaires d'une partie privative espace de stationnement, sans être copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale, n'auront pas droit à une telle attribution.

Il conserve ce droit de jouissance exclusive de l'ensemble de ces cases de rangement tant et aussi

longtemps qu'elles ne seront pas attribuées à un copropriétaire comme ci-après stipulé.

Les copropriétaires d'une partie privative résidentielle et les copropriétaires d'une partie privative commerciale, ou certains d'entre eux, peuvent avoir droit à la jouissance exclusive d'une ou de plusieurs cases de rangement, constituées en parties communes à usage restreint, à un endroit à être déterminé exclusivement par le Déclarant, lors de la première mutation des fractions, ou à tout autre moment; le Déclarant ayant le pouvoir de modifier telle attribution par la suite avec le consentement des copropriétaires concernés.

Un plan de ces cases de rangement ainsi qu'une liste de concordance entre la numérotation des cases de rangement et l'attribution de son droit de jouissance exclusive à une partie privative résidentielle ou à une partie privative commerciale en particulier seront préparés par le Déclarant pour servir aux présentes attributions spécifiques et seront transmis par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposés aux registres de la copropriété.

Le droit de jouissance exclusive dans une case de rangement constituée par les présentes en partie commune à usage restreint est cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale.

Nonobstant ce qui précède, compte tenu que certains espaces de stationnement et cases de rangement sont attenants l'un à l'autre, le droit de jouissance exclusive de tout espace de stationnement et toute case de rangement attenants l'un à l'autre devra être attribué aux copropriétaires d'une même partie privative. Aussi, le droit de jouissance exclusive de tout espace de stationnement et toute case de rangement attenants l'un à l'autre sera transféré, échangé ou cédé en même temps.

À l'exception du Déclarant, aucune personne ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans une case de rangement si elle n'est pas copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale. Si, par suite de l'aliénation de sa partie privative résidentielle ou de sa partie privative commerciale, 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 partie privative.

Au besoin et en ce qui concerne les droits du Déclarant, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de rangement, cessible et transmissible à un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du Déclarant. Le Déclarant, dans l'exercice de sa servitude, sera tenu de respecter les stipulations relatives aux cases de rangement contenues aux présentes.

Cette servitude s'éteindra de plein droit à la première des éventualités suivantes : a) lorsque le Déclarant aura attribué le droit de jouissance exclusive de la dernière case de rangement dont il est bénéficiaire; 2) à l'expiration du délai mentionné ci-après; 3) à la date de la renonciation par le Déclarant, le cas échéant, tel que ci-après mentionné.

Dans l'hypothèse où le Déclarant n'est plus propriétaire d'une partie privative (résidentielle, commerciale ou espace de stationnement), il conservera ces droits de jouissance exclusives et d'attribution des cases de rangement pour une période maximale de trois (3) ans suivant la vente de la dernière partie privative (résidentielle, commerciale ou espace de de stationnement), lui appartenant dans la présente copropriété. Il pourra, durant cette période renoncer par écrit à ce droit en faveur du syndicat de la copropriété. Cette renonciation sera déposée par le Déclarant aux registres de la copropriété. À la suite de ce délai, lorsqu'applicable, ou de la renonciation par le Déclarant, toutes les cases de rangement non attribuées par le Déclarant, le cas échéant, constitueront, de plein droit et sans contrepartie, des parties communes générales.

Toutefois, il est, par les présentes, établi que l'aménagement des parties communes destinées à être des cases de rangement sera exécuté progressivement, au fur et à mesure de la construction du bâtiment et de l'aménagement des parties communes. Le plan des cases de rangement étant des parties communes à usage restreint sera actualisé par le Déclarant au besoin, et au fur et à mesure de la construction, et sera transmis par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposés aux registres de la copropriété.

---

Ainsi, certains copropriétaires des parties privatives y ayant droit, tel que susdit, pourraient temporairement ne pas pouvoir utiliser les cases de rangement qui sont destinées à leur être attribuées. En conséquence, ces copropriétaires doivent temporairement, jusqu'à la fin des travaux de construction et d'aménagement des cases de rangement, exercer leur droit d'utiliser une case de rangement à l'endroit et selon les modalités déterminées par le Déclarant. Ces copropriétaires pourront commencer à exercer leurs droits attribués à une case de rangement, dès réception d'un avis du Déclarant à cet effet.

#### 6.3.2.10 Espaces de stationnement

Au moment de l'établissement de la copropriété divisée sur l'Immeuble, le Déclarant a droit à la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement compris dans la partie commune et qui sont ou seront aménagés par le Déclarant pour assurer le service d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale en particulier

Ainsi les personnes qui sont copropriétaires d'une partie privative espace de stationnement, sans être copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale n'auront pas droit à une telle attribution.

Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque espace de stationnement tant et aussi longtemps qu'il n'attribue pas celui-ci à un copropriétaire comme ci-après stipulé.

Les copropriétaires d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale, ou certains d'entre eux, peuvent avoir droit à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs espaces de stationnement, constitués en parties communes à usage restreint, à un endroit à être déterminé exclusivement par le Déclarant, lors de la première mutation des fractions, ou à tout autre moment; le Déclarant ayant le pouvoir de modifier telle attribution par la suite avec le consentement des copropriétaires concernés.

Un plan de ces espaces de stationnement ainsi qu'une liste de concordance entre la numérotation des espaces de stationnement et l'attribution de son droit de jouissance exclusive à une partie privative résidentielle ou à une partie privative commerciale en particulier seront préparés par le Déclarant pour servir aux présentes attributions

spécifiques et seront transmis par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposés aux registres de la copropriété.

Le droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement constitué par les présentes en partie commune à usage restreint est cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale seulement.

Nonobstant ce qui précède, compte tenu que certains espaces de stationnement et cases de rangement sont attenants l'un à l'autre, le droit de jouissance exclusive de tout espace de stationnement et toute case de rangement attenants l'un à l'autre devra être attribué aux copropriétaires d'une même partie privative. Aussi, le droit de jouissance exclusive de tout espace de stationnement et toute case de rangement attenants l'un à l'autre sera transféré, échangé ou cédé en même temps.

Nonobstant ce qui précède, compte tenu que la situation de certains espaces de stationnement attenants l'un à l'autre fait en sorte que l'accès à la voie de circulation automobile de l'un d'eux n'est possible qu'en passant sur l'espace de stationnement qui lui est attenant (appelés à la déclaration de copropriété: « espaces de stationnement tandem »), le droit de jouissance exclusive de tout espace de stationnement tandem devra être attribué aux copropriétaires d'une même partie privative résidentielle ou partie privative commerciale. Aussi, le droit de jouissance exclusive de chacun des espaces de stationnement tandem sera transféré, échangé ou cédé en même temps.

À l'exception du Déclarant, aucune personne ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement si elle n'est pas propriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale. Si, par suite de l'aliénation de sa partie privative résidentielle ou de sa partie privative commerciale, 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 partie privative.

Au besoin et en ce qui concerne les droits du Déclarant, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de stationnement, cessible et transmissible à un copropriétaire d'une partie privative résidentielle

ou d'une partie privative commerciale seulement, grevant les parties communes désignées ci-après, considérées comme le fonds servant, au profit du Déclarant. Le Déclarant, dans l'exercice de sa servitude, sera tenu de respecter les stipulations relatives aux espaces de stationnement contenues aux présentes.

Cette servitude s'éteindra de plein droit à la première des éventualités suivantes : a) lorsque le Déclarant aura attribué le droit de jouissance exclusive du dernier espace de stationnement dont il est bénéficiaire; 2) à l'expiration du délai mentionné ci-après; 3) à la date de la renonciation par le Déclarant, le cas échéant, tel que ci-après mentionné.

Dans l'hypothèse où le Déclarant n'est plus propriétaire d'une partie privative (résidentielle, commerciale, espace de stationnement), il conservera ces droits de jouissance exclusives et d'attribution des espaces de stationnement pour une période maximale de trois (3) ans suivant la vente de la dernière partie privative (résidentielle, commerciale, espace de stationnement), lui appartenant dans la présente copropriété. Il pourra, durant cette période renoncer par écrit à ce droit en faveur du syndicat de la copropriété. Cette renonciation sera 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 par le Déclarant, le cas échéant, constitueront, de plein droit et sans contrepartie, des parties communes générales.

Toutefois, il est, par les présentes, établi que l'aménagement des parties communes destinées à être des espaces de stationnement sera exécuté progressivement, au fur et à mesure de la construction du bâtiment et de l'aménagement des parties communes. Le plan des espaces de stationnement étant des parties communes à usage restreint sera actualisé par le Déclarant au besoin, et au fur et à mesure de la construction, et sera transmis par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposé aux registres de la copropriété.

Ainsi, certains copropriétaires des parties privatives y ayant droit, tel que susdit, pourraient temporairement ne pas pouvoir utiliser les espaces de stationnement qui sont destinés à leur être attribués. En conséquence, ces copropriétaires doivent temporairement, jusqu'à la fin des travaux de construction et d'aménagement des

espaces de stationnement, exercer leur droit d'utiliser un espace de stationnement à l'endroit et selon les modalités déterminées par le Déclarant. Ces copropriétaires pourront commencer à exercer leurs droits attribués à un espace de stationnement, dès réception d'un avis du Déclarant à cet effet.

#### 6.3.2.11 Supports à vélos

Les copropriétaires bénéficiaires d'un espace de stationnement étant partie commune à usage restreint et ayant front sur un mur commun, ont le droit d'y faire installer à leurs frais un support à vélo mural.

Ces copropriétaires devront obtenir préalablement l'autorisation du conseil d'administration. Le conseil d'administration doit approuver cette demande à moins qu'elle puisse 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 et pour autant qu'une telle installation soit possible compte tenu de l'espace disponible et de la présence d'équipement assurant le service à l'Immeuble.

De plus, cette installation doit être exécutée sous la supervision exclusive du conseil d'administration, par ses employés et contractants.

La présente clause exigeant l'autorisation du conseil d'administration ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le Déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.

#### 6.3.2.12 Infrastructure pour bornes de recharge de véhicules électriques

##### i) Installation de l'infrastructure de base par le Déclarant

Le Déclarant a installé ou installera à demeure dans les parties communes l'infrastructure de base (câblage et autres) permettant le raccordement et l'alimentation électrique d'une borne de recharge pour véhicule électrique sur ou attenant à quatre espaces de stationnement spécifiques. Ces espaces de stationnement seront identifiés plus particulièrement sur le plan des espaces de stationnement auquel il est fait référence à l'alinéa 6.3.2.10.

---

L'Installation est faite de manière à ce que la consommation d'électricité pour le véhicule électrique soit comptabilisée par le compteur électrique assurant le service de la partie privative résidentielle ou de la partie privative commerciale du bénéficiaire de l'espace de stationnement concerné.

Ainsi, les copropriétaires bénéficiaires du droit de jouissance exclusive d'un de ces espaces de stationnement étant partie commune à usage restreint, ont le droit de faire installer une borne de recharge, et de la faire raccorder à l'infrastructure de base. Le coût de la borne de recharge et de son installation et raccordement à l'infrastructure de base est assumé par le copropriétaire concerné.

Les copropriétaires y ayant droit qui désirent une telle installation doivent en aviser préalablement et par écrit le conseil d'administration. De plus, l'installation, le raccordement de la borne de recharge ainsi que son enlèvement, le cas échéant, doivent être exécutés sous la supervision exclusive du conseil d'administration, par ses employés et contractants. La présente clause ne s'applique pas à la finition initiale de l'Immeuble par le Déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins des ventes initiales.

Les copropriétaires ayant fait procéder au raccordement d'une borne de recharge bénéficient de la jouissance exclusive de l'infrastructure requise pour l'opération de leur borne de recharge respective, seul ou conjointement avec d'autres copropriétaires y ayant droit, le cas échéant, selon la construction et l'aménagement par le Déclarant.

La borne de recharge est et demeure la propriété du copropriétaire concerné, le Déclarant renonçant pour lui et ses ayants cause au bénéfice d'accession, si applicable.

ii) Installation à la demande d'un copropriétaire

Les copropriétaires bénéficiaires du droit de jouissance exclusive d'un espace de stationnement étant partie privative ou partie commune à usage restreint, peuvent demander par écrit au conseil d'administration de procéder à l'installation

d'une borne de recharge pour véhicule électrique sur leur espace de stationnement respectif, ainsi qu'à l'infrastructure requise dans les parties communes pour le fonctionnement de cette borne de recharge, le tout aux frais du copropriétaire qui en fait la demande.

Le conseil d'administration ne peut refuser cette demande à moins que les travaux pour ce faire ne soient pas possible sur le plan technique pour quelque raison que ce soit, ou que ces travaux puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'ils aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation. À cet égard, le conseil d'administration peut exiger les expertises des professionnels qu'ils jugent appropriées. Les frais de ces expertises sont également à la charge du copropriétaire qui demande l'installation d'une borne de recharge.

L'ensemble des travaux requis, y compris l'installation et le raccordement de la borne de recharge, ainsi que son enlèvement, le cas échéant, doivent être exécutés sous la supervision exclusive du conseil d'administration, par ses employés et contractants. La présente clause ne s'applique pas à la finition initiale de l'immeuble par le Déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins des ventes initiales.

De plus, ces travaux doivent permettre l'individualisation des charges de consommation d'électricité de façon à ne pas imposer à d'autres que les copropriétaires concernés des frais qui résultent de leur propre consommation.

Les copropriétaires ayant fait procéder au raccordement d'une borne de recharge bénéficient de la jouissance exclusive de l'infrastructure requise dans les parties communes pour l'opération de leur borne de recharge respective, seul ou conjointement avec d'autres copropriétaires y ayant droit, le cas échéant, selon la construction et l'aménagement.

La borne de recharge est et demeure la propriété du copropriétaire concerné, le

Déclarant renonçant pour lui et ses ayants cause au bénéfice d'accession, si applicable.

Toutefois, l'infrastructure requise pour le fonctionnement de la borne de recharge installée dans les parties communes est réputée partie commune. Ainsi, les copropriétaires ayant fait procéder au raccordement d'une borne de recharge bénéficient de la jouissance exclusive de l'infrastructure requise pour l'opération de leur borne de recharge respective, seul ou conjointement avec d'autres copropriétaires y ayant droit, le cas échéant, selon la construction et l'aménagement.

#### 6.3.2.13 Thermopompe et compteur intermédiaire

Les copropriétaires d'une partie privative résidentielle ou commerciale ont droit à la jouissance exclusive de la thermopompe et du compteur intermédiaire qui permettent d'une part de chauffer et de climatiser leur partie privative, d'autre part de mesurer la consommation d'énergie de leur partie privative relativement au chauffage et à la climatisation.

#### 6.3.2.14 Casiers postaux

Les copropriétaires d'une partie privative résidentielle et d'une partie privative commerciale ont droit à la jouissance exclusive d'un casier postal, attribué par le Déclarant ou, à défaut, par le syndicat et situé dans la boîte aux lettres assurant le service de l'Immeuble.

#### 6.3.2.15 L'espace et l'infrastructure requise pour l'installation des enseignes commerciales

Les copropriétaires d'une partie privative commerciale ont droit à la jouissance exclusive de l'espace et l'infrastructure requise, le cas échéant, pour l'installation d'enseigne(s) relative(s) à leur commerce, à l'endroit et selon les standards, devis et modalités à être déterminés par le Déclarant et conformément à la réglementation applicable.

Au moment de la signature du présent acte, les règles relatives à l'affichage sont en cours d'élaboration, notamment suivant des discussions avec la Ville de Gatineau. Le protocole relatif à l'affichage sera transmis par le Déclarant au conseil d'administration pour être déposé aux registres de la copropriété.

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

Le droit de jouissance exclusive dans une partie commune à usage restreint est cessible et transmissible au bénéfice des copropriétaires de la partie privative à laquelle il est rattaché seulement, sauf stipulations contraires aux présentes.

Nonobstant ce que ci-devant mentionné, tout copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale peut échanger le droit de jouissance exclusive de toute case de rangement et de tout espace de stationnement (y compris le support à vélos et la borne de recharge y rattaché, le cas échéant), dont il est bénéficiaire ou le céder, à des copropriétaires de n'importe laquelle partie privative résidentielle ou partie privative commerciale.

La première attribution de chacune des parties communes à usage restreint case de rangement et espace de stationnement, prévue ci-dessus est faite exclusivement par le Déclarant, et ce, même après l'élection d'un conseil d'administration. Toutefois, le Déclarant peut, moyennant contrepartie ou non, céder ce droit au conseil d'administration relativement à une ou plusieurs parties communes à usage restreint. Dans ces conditions, ces parties communes à usage restreint constitueront de plein droit des parties communes générales.

Le Déclarant ou son ayant droit aura droit à la contrepartie résultant de toute attribution par lui d'un droit de jouissance exclusive d'une case de rangement ou d'un espace de stationnement, qui est aménagé à ses frais dans les parties communes, en application des règles ci-dessus.

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 des parties communes.

Toute attribution ou cession du droit de jouissance exclusive d'une case de rangement ou d'un espace de stationnement doit être faite par acte notarié en minute ou par acte sous seing privé et être notifiée par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours. Elle est inscrite aux registres de la copropriété.

Aucun droit de jouissance exclusive d'une partie commune à usage restreint attribué à un copropriétaire ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit de jouissance exclusive lui ait été attribué par la 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 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.

Ces attributions de droits de jouissance exclusive de parties communes à usage restreint n'empêchent pas les membres du conseil d'administration, 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 résidentielle ou la partie privative commerciale, il devra être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures, sauf en cas d'urgence.

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.

## **7. PATRIMOINE DU SYNDICAT**

Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

- 7.1 tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement placés par le Déclarant pour décorer et exploiter l'Immeuble ainsi que ceux acquis par le syndicat au bénéfice de la copropriété;
- 7.2 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;
- 7.3 le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat;
- 7.4 tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la loi et la déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;
- 7.5 tout Immeuble acquis par le syndicat à moins de dispositions contraires du titre d'acquisition.

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

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

L'Immeuble est destiné à des fins mixtes d'habitation résidentielle et d'exploitation commerciale et/ou de bureaux.

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

#### **8.2.1 Parties privatives résidentielles**

Les parties privatives résidentielles sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Sous réserve de la

réglementation municipale, les parties privatives résidentielles peuvent toutefois, 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 que cet exercice ne donne lieu que de façon occasionnelle à la visite de clients et qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue, la livraison fréquente de biens et de marchandises ou des bruits et des odeurs pouvant incommoder les autres occupants de l'Immeuble.

#### 8.2.2 Parties privatives commerciales

Les parties privatives commerciales sont destinées à toutes fins de location et d'exploitation commerciales et/ou de bureaux permis par les règlements municipaux ou autres applicable, y compris la restauration.

Plus particulièrement, la partie privative lot 6 276 301, cadastre du Québec, est destinée à une utilisation comme terrasse commerciale pour la tenue de toute activité ou événement à caractère privé, commercial ou public, permis par les règlements municipaux ou autre applicable.

#### 8.2.3 Parties privatives espaces de stationnement

8.2.3.1 Les parties privatives espaces de stationnement sont destinées à garer un seul véhicule moteur en bon état de fonctionnement. Toutefois, les copropriétaires d'un espace de stationnement pourront y garer une automobile et une motocyclette simultanément, lorsque l'espace le permet.

8.2.3.2 Pour des considérations de sécurité et de gestion de l'Immeuble, et compte tenu de la construction projetée sur l'immeuble voisin étant le lot 6 279 615, cadastre du Québec, les parties privatives espaces de stationnement sont destinées à être exclusivement la propriété des personnes suivantes :

- i) un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale de la présente copropriété;
- ii) un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale d'une copropriété divisée à être établie sur le lot 6 279 615, cadastre du Québec, ou si aucune copropriété n'y est établie, un propriétaire de cet immeuble.

8.2.3.3 Pour les mêmes raisons, ces parties privatives espaces de stationnement ne pourront être louées qu'aux personnes suivantes :

---

- i) un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou les membres de sa famille ou un copropriétaire d'une partie privative commerciale de la présente copropriété ou, les locataires, les employés ou autres occupants de ces parties privatives;
- ii) un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou les membres de sa famille ou un copropriétaire d'une partie privative commerciale d'une copropriété divisée à être établie sur le lot 6 279 615, cadastre du Québec, les locataires, les employés ou autres occupants de ces parties privatives;
- iii) si aucune copropriété n'est établie sur l'immeuble étant lot 6 279 615, cadastre du Québec, un propriétaire de cet immeuble ou les membres de sa famille, les locataires, les employés ou occupants de cet immeuble.

8.2.3.4 Ainsi, il ne sera pas permis aux clients des propriétaires, copropriétaires ou locataires de ces espaces de stationnement et au public en général, y compris les visiteurs, d'y stationner leur véhicule automobile, sauf en ce qui concerne les droits du Déclarant tel que stipulé ci-après.

Toutefois, aucune disposition de la présente déclaration de copropriété n'empêchera le Déclarant, tant qu'il demeure propriétaire d'une telle partie privative espace de stationnement, de la louer ou d'en permettre l'utilisation à toute personne sans restriction (notamment ses dirigeants, employés, clients, visiteurs). Le Déclarant doit s'assurer que les occupants respectent le Règlement de l'Immeuble et en ce qui concerne ses clients, visiteurs et le public en général le Déclarant doit utiliser, à ses frais, le service d'un valet pour effectuer le stationnement.

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

Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre de la destination de l'Immeuble ci-dessus mentionnée. 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.

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.

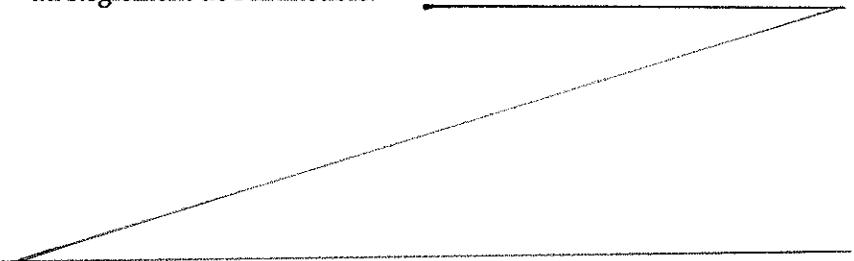
#### 8.4 Destination des parties communes à usage restreint

Les parties communes à usage restreint sont destinées, selon leur vocation propre, à l'usage des copropriétaires bénéficiaires des droits de jouissance exclusive seulement, des membres de leur famille ou de leurs locataires, et des autres occupants de leur fraction, sauf stipulations contraires aux présentes.

Plus particulièrement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) Les cases de rangement réservées à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, sont destinées à l'entreposage des effets de ce copropriétaire, ceux des membres de sa famille ou de ses locataires et des autres occupants de sa fraction, à l'exclusion de ses clients et de ses employés. Ni leur contenu ni leur usage ne peuvent porter préjudice aux autres copropriétaires.
- b) Les espaces de stationnement sont destinés à garer un seul véhicule moteur en bon état de fonctionnement, sauf pour les espaces de stationnement double (de plus grande dimension) qui sont destinés à garer deux véhicules moteur en bon état de fonctionnement (stationnement en tandem), Les copropriétaires d'un espace de stationnement peuvent y garer une automobile et une motocyclette simultanément, lorsque l'espace le permet.
- c) Les espaces de stationnement sont destinés, à l'usage des copropriétaires bénéficiaires des droits de jouissance exclusive seulement, des membres de leur famille ou de leurs locataires et employés et des autres occupants de leur fraction, à l'exclusion de leurs clients, sauf en ce qui concerne les droits du Déclarant tel que stipulé ci-après.
- d) Toutefois, aucune disposition de la présente déclaration de copropriété n'empêchera le Déclarant, tant qu'il n'a pas attribué le droit de jouissance d'un espace de stationnement, de la louer ou d'en permettre l'utilisation à toute personne sans restriction (telle ses dirigeants, employés, clients, visiteurs). Le Déclarant doit s'assurer que les occupants respectent le Règlement de l'Immeuble et en ce qui concerne ses clients, visiteurs et le public en général le Déclarant doit utiliser, à ses frais, le service d'un valet pour effectuer le stationnement.

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

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.

Plus particulièrement, le Déclarant déclare que pour se conformer aux dispositions de l'article 1053 C.c.Q. ainsi qu'à l'arrêt rendu par la Cour d'appel du Québec (Syndicat des copropriétaires Les Condominiums du palais c. Lucie Bernatchez et Estelle Mainguy Bernatchez, no 200-09-008750140, 13 octobre 2016 QCCA 1664), la méthode suivie pour établir les valeurs relatives se résume comme suit:

a. La nature de chacune des parties privatives a été considérée, plus précisément le type de construction (terrasse exclusive par rapport à un balcon, grande fenestration, etc.) - il s'agit d'un critère significatif dans la méthode suivie.

b. La destination de chacune des parties privatives soit résidentielle ou commerciale a été considérée - il s'agit donc d'un critère important dans la méthode suivie.

c. Les dimensions (superficie, volume) de chacune des parties privatives constituent un critère prépondérant dans la méthode suivie, dans la mesure où une partie privative dont la superficie et le volume sont plus grands a une plus grande valeur.

d. La situation de chacune des parties privatives est un critère très important dans la méthode suivie puisque par exemple une partie privative située du côté Sud et aux étages supérieures profite d'une plus belle vue (rivière des Outaouais, ville d'Ottawa, etc.) et d'un meilleur ensoleillement. À l'inverse, les parties privatives situées à proximité d'une voie publique se trouvent désavantagées. De plus, une partie privative en coin se trouvera avantagée par opposition à une partie privative située au centre d'une rangée, puisqu'elle est plus lumineuse du fait des fenêtres latérales dont elle bénéficie.

e. Il est possible que l'avantage conféré à des parties privatives soit réduit par l'effet de l'application d'un autre critère.

Pour les fins des présentes les critères ci-dessus mentionnés sont qualifiés en ordre d'importance décroissante, comme suit : prépondérant, très important, important et significatif).

La valeur relative de chaque fraction (dont la description se retrouve ci-après à l'État descriptif des fractions) est déterminée au tableau reproduit au paragraphe 9.5.

---

## 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

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 9.2.2, chaque copropriétaire est aussi tenu de contribuer au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction.

À titre de précision et sans limitation, est inclus dans les charges communes générales, le déneigement de l'entrée de garage et des voies d'accès et de circulation automobile, l'entretien, les réparations et le remplacement des portes de garage, des dalles de béton du garage (y compris les membranes d'étanchéité et les revêtements de protection des dalles de béton, ainsi que la portion de la dalle constituant l'assise des espaces de stationnement intérieurs et des voies d'accès et de circulation automobile intérieures et extérieures), à moins que ces travaux ne soient occasionnés par la faute des copropriétaires de l'Immeuble ou d'une personne dont il est responsable; dans cette dernière éventualité, les frais seront supportés par les copropriétaires concernés. Conformément aux plans de cadastre, la dalle de béton constituant l'assise des espaces de stationnement intérieurs est inclus dans les parties communes.

En cas d'insuffisance du fonds de prévoyance, ou sur décision du syndicat, selon les modalités stipulées aux présentes, une cotisation spéciale peut être demandée par le syndicat.

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

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 et de réparations courantes (réparations mineures), y compris les charges de déneigement des balcons et terrasses privées de ces parties, sont assumées par les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance exclusive des parties communes à usage restreint.

Les copropriétaires des parties privatives qui partagent un droit de jouissance exclusive des parties communes à usage restreint, à l'exclusion de certains autres copropriétaires,

assument ces charges, en proportion entre eux de leur valeur relative.

Nonobstant ce que ci-dessus mentionné, les règles suivantes s'appliquent :

- a) Les charges résultant du lavage des vitres extérieures des fenêtres et murs rideaux, des parties privatives résidentielles, sont assumées par l'ensemble des copropriétaires des parties privatives résidentielles, et sont réparties entre eux en proportion de leur valeur relative.

Toutefois et conformément à ce que ci-dessus mentionné, les charges résultant du lavage des vitres extérieures des fenêtres et murs rideaux des parties privatives commerciales, sont assumées par leurs copropriétaires respectifs.

- b) Les charges d'entretien (telles la propreté, le marquage, la peinture) et de réparations courantes des cases de rangement constituées en parties communes à usage restreint, sont assumées par tous les bénéficiaires d'une telle case de rangement, en proportion entre eux, du nombre de cases de rangement dont chacun dispose sur le nombre total de cases de rangement constituant des parties communes à usage restreint, à moins que ces travaux ne soient occasionnés par la faute du copropriétaire bénéficiaire ou une personne dont il est responsable; dans cette dernière éventualité, les frais seront supportés par ce copropriétaire.
- c) Les charges d'entretien (telles la propreté, le marquage), de réparation courante des espaces de stationnement constitués en parties communes à usage restreint, sont assumées par tous les bénéficiaires d'un tel espace de stationnement, en proportion entre eux du nombre d'espaces de stationnement dont chacun dispose sur le nombre total de stationnement constituant des parties communes à usage restreint, à moins que ces travaux ne soient occasionnés par la faute du copropriétaire bénéficiaire ou une personne dont il est responsable; dans cette dernière éventualité, les frais seront supportés par ce copropriétaire.
- d) Relativement à la thermopompe et au compteur intermédiaire qui permettent d'une part de chauffer et de climatiser une partie privative, d'autre part de mesurer la consommation d'énergie d'une partie privative relativement au chauffage et à la climatisation, 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 résultant de la consommation effective d'énergie d'un copropriétaire (telle que mesurée

par le compteur intermédiaire) pour le chauffage et la climatisation de sa partie privative. Ainsi, l'ensemble des susdites charges d'utilisation sont assumées par le copropriétaire ayant l'usage exclusif de ces parties communes à usage restreint.

### 9.2.3 Fonds de prévoyance - remplacement des parties communes à usage restreint

#### 9.2.3.1 Charges relatives aux parties communes à usage restreint de l'alinéa 6.3.2.14 (casiers postaux)

Le coût de remplacement des casiers postaux et le coût des réparations majeures de ceux-ci 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.

Toutefois, dans l'éventualité où ces travaux sont occasionnés par la faute du copropriétaire bénéficiaire ou une personne dont il est responsable, les frais relatifs à ces travaux seront supportés par ce copropriétaire

#### 9.2.3.2 Charges relatives aux parties communes à usage restreint des alinéas 6.3.2.2, 6.3.2.4, 6.3.2.7, 6.3.2.8, 6.3.2.11, 6.3.2.12, 6.3.2.13 et 6.3.2.15

Il est déterminé aux présentes qu'il doit être tenu compte, pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint attribuées aux alinéas 6.3.2.2 (fenêtres et murs rideaux - parties privatives commerciales), 6.3.2.4 (portes d'entrée - parties privatives commerciales), 6.3.2.7 (partie du gros-œuvre et mur de division), 6.3.2.8 (empiétements), 6.3.2.11 (supports à vélo), 6.3.2.12 (Infrastructure pour bornes de recharge), 6.3.2.13 (thermopompe et compteur intermédiaire faisant partie du Réseau Client du système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi) et 6.3.1.15 (espace et infrastructure relatifs aux enseignes commerciales).

Ainsi, toutes les charges de réparations majeures ou de remplacement des parties communes à usage mentionnées au présent alinéa 9.2.3.2 sont attribuées aux copropriétaires concernés.

Les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint seront tenus, en application de l'article 1072 du C.c.Q. à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement de ces parties communes à usage restreint respectives dont ils sont bénéficiaires.

Les copropriétaires des parties privatives qui partagent l'usage exclusif de l'une ou l'autre 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.

Cette individualisation des charges sera effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile.

À titre de précision, les coûts d'utilisation, d'entretien, de réparations (mineures et majeures) et de remplacement de la borne de recharge pour véhicule électrique sont à la charge de son propriétaire, soit le copropriétaire ayant l'usage exclusif de l'espace de stationnement dont elle assure le service.

#### 9.2.3.3 Charges relatives aux parties communes à usage restreint des alinéas 6.3.2.1, 6.3.2.3, 6.3.2.5, 6.3.2.6

Il est déterminé aux présentes qu'il doit être tenu compte, pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires résidentiels sur les parties communes à usage restreint attribuées aux alinéas 6.3.2.1 (fenêtres et murs rideaux - parties privatives résidentielles), 6.3.2.3 (portes d'entrée - parties privatives résidentielles), 6.3.2.5 (balcons), 6.3.2.6 (terrasses privées), de manière à répartir ces charges collectivement entre les copropriétaires résidentiels, à l'exclusion des copropriétaires commerciaux et des copropriétaires des parties privatives stationnement.

Ainsi, toutes les charges de réparations majeures ou de remplacement des parties communes à usage restreint énumérées au présent alinéa 9.2.3.3 sont acquittées par les copropriétaires résidentiels et réparties en proportion entre eux de leur valeur relative.

Ces copropriétaires seront tenus, en application de l'article 1072 du C.c.Q., à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance

pour les réparations majeures et le remplacement de ces parties de l'Immeuble.

Cette individualisation des charges sera effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile.

Toutefois, dans l'éventualité où ces travaux sont occasionnés par la faute du copropriétaire bénéficiaire ou une personne dont il est responsable, les frais relatifs à ces travaux seront supportés par ce copropriétaire.

Advenant le cas où il y aurait lieu d'enlever en totalité ou en partie une terrasse privée résidentielle pour faire des réparations nécessaires aux parties communes générales (toit, dalles, etc.), les frais occasionnés pour l'enlèvement et la remise en état de cette terrasse privée seront assumés par l'ensemble des copropriétaires en proportion de leur valeur relative, à moins que ces travaux ne soient occasionnés par la faute du copropriétaire bénéficiaire ou une personne dont il est responsable; dans cette dernière éventualité, les frais seront supportés par ce copropriétaire.

#### 9.2.3.4 Charges relatives aux parties communes à usage restreint de l'alinéa 6.3.2.9 (cases de rangement)

Il est déterminé aux présentes, qu'il doit être tenu compte pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint attribuées à l'alinéa 6.3.2.9 (cases de rangement).

Les copropriétaires qui bénéficient d'un droit de jouissance exclusive de ces parties communes à usage restreint seront tenus, en application de l'article 1072 du C.c.Q. à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement de ces parties communes à usage restreint.

Toutes les charges de réparations majeures et de remplacement, total ou partiel, des cases de rangement, sont assumées par tous les bénéficiaires d'une telle case de rangement, en proportion entre eux, du nombre de cases de rangement dont chacun dispose sur le nombre total de cases de rangement constituant des parties communes à usage restreint.

Cette individualisation des charges sera effectuée à la condition que le calcul soit possible et significativement utile.

---

Toutefois, dans l'éventualité où ces travaux sont occasionnés par la faute du copropriétaire bénéficiaire ou une personne dont il est responsable, les frais relatifs à ces travaux seront supportés par ce copropriétaire

9.2.3.5 Charges relatives aux parties communes à usage restreint de l'alinéa 6.3.2.10 (espaces de stationnement)

Le coût de remplacement des espaces de stationnement, et le coût des réparations majeures de ceux-ci, tel que mentionné au sous-paragraphe 9.2.1, 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.

Toutefois, dans l'éventualité où ces travaux sont occasionnés par la faute du copropriétaire bénéficiaire ou une personne dont il est responsable, les frais relatifs à ces travaux seront supportés par ce copropriétaire.

9.2.4 Autres charges

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

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

9.2.5.1 Les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement effectués aux parties communes, y compris les parties communes à usage restreint, sont exécutés sous la supervision exclusive du conseil d'administration, par ses employés et contractants, sous réserve des stipulations du paragraphe 13.5 (Consentement à parachever) ou d'une décision du conseil d'administration au contraire, pour certains travaux déterminés et sauf tel que ci-après stipulé.

Aussi et à titre de précision, la responsabilité de faire effectuer le lavage des vitres extérieures des fenêtres et murs rideaux des parties privatives incombe au conseil d'administration et cette tâche

est faite sous sa supervision, selon des intervalles qu'il détermine et notamment dans le respect des directives visant la sécurité qu'a pu édicter le conseil d'administration.

Toutefois, les copropriétaires des parties privatives commerciales peuvent, avec la permission du conseil d'administration, laquelle ne pourra être refusée sans motif sérieux, faire effectuer des lavages plus fréquents des vitres extérieures des fenêtres et murs rideaux de leur partie privative commerciale.

- 9.2.5.2 Nonobstant l'alinéa 9.2.5.1, l'entretien ordinaire et journalier et les réparations courantes (réparations mineures) des parties communes à usage restreint, et le déneigement des balcons et terrasses sont la responsabilité du copropriétaire concerné.

De plus, les copropriétaires des parties privatives commerciales pourront faire effectuer au besoin effectuer le lavage des vitres extérieures des fenêtres et murs rideaux. Toutefois, le conseil d'administration pourra décider d'effectuer ces entretien et réparation aux frais du copropriétaire concerné, s'il le juge justifié.

- 9.2.5.3 Nonobstant l'alinéa 9.2.5.2 et en conformité avec l'alinéa 9.2.5.1, il est établi, à titre de précision, que tous les travaux d'entretien, de réparations (mineures et majeures) et de remplacement de la thermopompe et du compteur intermédiaire qui permettent d'une part de chauffer et de climatiser une partie privative, d'autre part de mesurer la consommation d'énergie d'une partie privative relativement au chauffage et à la climatisation, sont exécutés sous la supervision exclusive du conseil d'administration, par ses employés et contractants.

### 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 stipulation contraire aux présentes), le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes, à savoir :

Fraction (numéro de lot de partie privative)	Numéro d'appartement ou de local commercial, à titre indicatif, lorsqu'applicable	Valeur relative, quote- part dans les parties communes et quote-part de charges communes générales	Nombre de voix
<b>Rez-de-chaussée et Mezzanine - Unités résidentielles</b>			
6 276 226	102	2,38%	238
6 276 227	103	1,66%	166
6 276 228	104	1,50%	150
6 276 229	105	1,58%	158
<b>Rez-de-chaussée - Unités commerciales</b>			
6 276 296	101	1,70%	170
6 276 297	108	1,96%	196
6 276 298	107	0,84%	84
6 276 299 6 276 301	106 et terrasse commerciale	5,64%	564
<b>Deuxième étage - Unités résidentielles</b>			
6 276 230	200	1,06%	106
6 276 231	201	0,80%	80
6 276 232	202	1,82%	182
6 276 233	203	1,16%	116
6 276 234	204	1,14%	114
6 276 235	205	1,02%	102
6 276 236	206	1,16%	116
6 276 237	207	1,96%	196
6 276 238	208	1,82%	182
6 276 239	209	0,70%	70
6 276 240	210	0,60%	60
6 276 241	211	1,38%	138
6 276 242	212	0,80%	80
6 276 243	213	1,06%	106
<b>Troisième étage- Unités résidentielles</b>			
6 276 244	300	1,06%	106
6 276 245	301	0,70%	70
6 276 246	302	2,12%	212
6 276 247	303	1,20%	120
6 276 248	304	1,04%	104
6 276 249	305	1,14%	114
6 276 250	306	1,08%	108
6 276 251	307	2,00%	200
6 276 252	308	1,84%	184
6 276 253	309	1,12%	112
6 276 254	310	0,90%	90
6 276 255	311	0,86%	86
6 276 256	312	0,94%	94
6 276 257	313	1,00%	100

Fraction (numéro de lot de partie privative)	Numéro d'appartement ou de local commercial, à titre indicatif, lorsqu'applicable	Valeur relative, quote-part dans les parties communes et quote-part de charges communes générales	Nombre de voix
<b>Quatrième étage- Unités résidentielles</b>			
6 276 258	400	1,08%	108
6 276 259	401	0,74%	74
6 276 260	402	2,14%	214
6 276 261	403	1,20%	120
6 276 262	404	1,05%	105
6 276 263	405	1,14%	114
6 276 264	406	1,00%	100
6 276 265	407	1,98%	198
6 276 266	408	1,84%	184
6 276 267	409	1,12%	112
6 276 268	410	0,84%	84
6 276 269	411	0,88%	88
6 276 270	412	0,90%	90
6 276 271	413	1,10%	110
<b>Cinquième étage - Unités résidentielles</b>			
6 276 272	500	1,08%	108
6 276 273	501	0,72%	72
6 276 274	502	1,98%	198
6 276 275	503	1,26%	126
6 276 276	504	1,03%	103
6 276 277	505	1,16%	116
6 276 278	506	2,32%	232
6 276 279	507	1,86%	186
6 276 280	508	0,98%	98
6 276 281	509	1,36%	136
6 276 282	510	0,87%	87
6 276 283	511	1,10%	110
<b>Sixième étage- Unités résidentielles</b>			
6 276 284	600	1,04%	104
6 276 285	601	0,72%	72
6 276 286	602	2,10%	210
6 276 287	603	1,28%	128
6 276 288	604	1,06%	106
6 276 289	605	1,30%	130
6 276 290	606	1,68%	168
6 276 291	607	1,96%	196
6 276 292	608	1,02%	102
6 276 293	609	1,34%	134
6 276 294	610	0,92%	92
6 276 295	611	1,12%	112
<b>Niveau souterrain - espaces de stationnement (sous-sol P2)</b>			
6 292 466	P2.1	0,11%	11
6 292 467	P2.2	0,11%	11
6 292 468	P2.3	0,11%	11
6 292 469	P2.4	0,11%	11
6 292 470	P2.5	0,11%	11
6 292 471	P2.48	0,11%	11
6 292 472	P2.47	0,11%	11

Fraction (numéro de lot de partie privative)	Numéro d'appartement ou de local commercial, à titre indicatif, lorsqu'applicable	Valeur relative, quote-part dans les parties communes et quote-part de charges communes générales	Nombre de voix
<b>Niveau souterrain - espaces de stationnement (sous-sol P1)</b>			
6 292 473	P1.42	0,11%	11
6 292 474	P1.41	0,11%	11
Total :		100 %	10 000

Les numéros d'appartements et de locaux commerciaux sont indiqués à titre informatif seulement. Si, malgré l'attention portée à la rédaction et à la préparation du tableau ci-dessus, il arrivait qu'une erreur matérielle se soit glissée, le contenu dudit tableau devra être interprété de façon à lui donner un sens en y faisant les adaptations nécessaires, et ce, malgré cette erreur matérielle.

## 10. LE SYNDICAT

### 10.1 Constitution du Syndicat

10.1.1 Dès la publication de la 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 déclaration de copropriété, prend le nom suivant, savoir : « Syndicat des copropriétaires du 40 Jos-Montferrand », ou tout autre nom donné par le conseil d'administration.

10.1.3 Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir : A-40, rue Jos-Montferrand, Gatineau, Québec, J8X 0C2 ou à toute autre adresse déterminée par le conseil d'administration.

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

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.

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.

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 trente (30) jours qui suivent leur nomination, ils doivent déposer aux registres de la copropriété une déclaration écrite mentionnant l'existence des intérêts pécuniaires qu'ils ont dans des personnes morales, des sociétés et des entreprises qui sont en rapport avec le syndicat.

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 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.

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.

Étant donné l'implication des dirigeants, employés, sous-contractants ou autres collaborateurs, les stipulations du sous-paragraphe 10.3.2 ne s'appliquent pas à un membre du conseil d'administration lié directement ou indirectement au Déclarant, tant que la construction du projet ne sera pas achevée et que la mise en place définitive de la copropriété ne sera pas complétée.

10.3.3 Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les membres du conseil d'administration doivent :

10.3.3.1 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;

- 10.3.3.2 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 du Syndicat résultant des servitudes stipulées à l'article 3;
- 10.3.3.3 veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'Immeuble, dressé par une personne compétente et à faire procéder aux entretiens requis selon ce plan, qui doit être révisé périodiquement, au moins tous les cinq (5) ans, afin d'assurer l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat pour faire face aux dépenses prévisibles;
- 10.3.3.4 faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes de l'Immeuble;
- 10.3.3.5 tenir un carnet d'entretien où sont notés les travaux d'entretien effectués en fonction du plan d'entretien préventif;
- 10.3.3.6 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;
- 10.3.3.7 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;
- 10.3.3.8 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, 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 qui doit être faite par vote consultatif de l'assemblée des

copropriétaires; 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 vingt et un (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;

- 10.3.3.9 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;
- 10.3.3.10 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;
- 10.3.3.11 acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;
- 10.3.3.12 tenir la première assemblée des copropriétaires dans les six (6) mois de la publication de la déclaration de copropriété, si celle-ci n'a pas déjà eu lieu en application des stipulations de l'alinéa 10.3.3.13;
- 10.3.3.13 convoquer une assemblée des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le Déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires;
- 10.3.3.14 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;
- 10.3.3.15 après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;
- 10.3.3.16 s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres, livres, rapports et certificats dont la

loi et la déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement 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;

- 10.3.3.17 s'assurer que soient tenus à la disposition des copropriétaires la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels le syndicat est partie, une copie du plan cadastral, 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 étant l'unité de référence (ou les descriptions s'il existe plus d'une partie privative type dans la copropriété) en conformité avec les articles 1070 et 1106.1 du C.c.Q., et tout autre document relatif à l'Immeuble et au syndicat;
  - 10.3.3.18 obtenir du déclarant, dès que possible ou au plus tard dans les 30 jours qui suivent l'assemblée de transition, 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 C.c.Q.;
  - 10.3.3.19 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;
  - 10.3.3.20 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;
  - 10.3.3.21 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;
  - 10.3.3.22 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;
-

- 10.3.3.23 contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après à l'article 11, et nommer un fiduciaire d'assurances au besoin, notamment à la suite d'une perte importante;
- 10.3.3.24 obtenir une évaluation périodique de l'Immeuble d'un évaluateur agréé au moins à tous les cinq (5) ans; cette obligation ne s'applique pas au Déclarant et à l'administrateur provisoire, sauf si la Loi en vigueur l'oblige ;
- 10.3.3.25 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;
- 10.3.3.26 voir aux réparations 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 aux réparations, 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 16.2.9. 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;
- 10.3.3.27 accepter et signer, si besoin est, en outre du mandataire désigné, les modifications cadastrales et signer les actes de modifications à la déclaration de copropriété adoptées par les copropriétaires;
- 10.3.3.28 aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;
- 10.3.3.29 répondre dans un délai inférieur à quinze (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;

- 10.3.3.30 conformément aux dispositions du présent Acte constitutif de copropriété relatives aux mutations des fractions de copropriété, transmettre dans un délai inférieur à quinze (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 et aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de la fraction de ce copropriétaire;
- 10.3.3.31 faire les déclarations annuelles et ponctuelles requises par la loi auprès du Registraire des Entreprises et y inscrire, le cas échéant, le gérant à titre d'administrateur du bien d'autrui;
- 10.3.3.32 imposer des frais administratifs et/ou des pénalités suivant les modalités prévues à la déclaration de copropriété;
- 10.3.3.33 obtenir au besoin un nouveau certificat de localisation portant sur les parties communes de l'Immeuble;
- 10.3.3.34 requérir du nouvel acquéreur, à la suite d'une vente d'une fraction faite par un vendeur autre que le Déclarant, une copie de tout nouveau certificat de localisation qu'il pourra avoir en sa possession et représentant son appartement ainsi que son ou ses espaces de stationnement, le cas échéant, et déposer cette copie aux registres de la copropriété; à cette occasion vérifier, au meilleur de ses connaissances, 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;
- 10.3.3.35 adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion ;
- 10.3.3.36 relativement à la convention de services en vertu de laquelle l'opérateur du système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi fournit à l'immeuble de la copropriété l'énergie requise pour le chauffage et la climatisation des parties privatives et communes, et pour leur alimentation en eau chaude domestique, respecter l'ensemble

des termes et conditions de ladite convention de services, et faire le nécessaire pour que tout ce qui y est stipulé en termes d'obligations incombant au syndicat à l'égard du Réseau Client (tel que ce terme est défini dans ladite convention) soit respecté, de même que tout autre obligation stipulée dans cette convention de services relativement aux services de fourniture d'énergie que l'opérateur du système fournit à l'immeuble de la copropriété. Pour fins de référence, un exemplaire de la convention de services signée par les parties est annexée aux présentes.

#### 10.4 Attributions et 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, dont 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, ou 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 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;
  - 10.4.4 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 (2) ans;
  - 10.4.5 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;
-

- 10.4.6 décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs;
- 10.4.7 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;
- 10.4.8 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;
- 10.4.9 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;
- 10.4.10 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;
- 10.4.11 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;
- 10.4.12 puiser à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes;
- 10.4.13 adopter et mettre en vigueur des règlements de gestion, autres que des règles de jouissance des parties communes et privatives et des modifications au Règlement de l'Immeuble, sauf à les faire ratifier par les copropriétaires à l'assemblée qui suit cette adoption.
- 10.4.14 malgré toute disposition contraire des présentes, consentir une hypothèque mobilière sur toute créance spécifique du syndicat résultant des charges communes aux conditions suivantes :
  - 10.4.14.1 après consultation de l'assemblée concernant les travaux de réparations majeures et de remplacement ou tout autre sujet, sous réserve de l'alinéa 10.4.14.2.
  - 10.4.14.2 avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires exprimée selon 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.

10.4.14.3 rien dans la présente déclaration de copropriété ne permet d'hypothéquer l'universalité des créances du syndicat. Toute hypothèque mobilière consentie par le syndicat doit être limitée à une créance spécifique ou à une universalité de créances spécifique du syndicat comme mentionné ci-dessus.

10.4.14.4 il est permis au syndicat de déléguer son pouvoir de publier un avis d'hypothèque légale seulement à un créancier titulaire d'une hypothèque mobilière sur une créance spécifique ou une universalité de créances spécifique du syndicat résultant de l'application du présent paragraphe; la publication de cet avis par un créancier du syndicat ne peut concerner que la créance ou l'universalité de créance sur laquelle il est lui-même créancier aux termes du présent paragraphe.

10.4.15 Relativement à la convention de services en vertu de laquelle l'opérateur du système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi fournit à l'immeuble de la copropriété l'énergie requise pour le chauffage et la climatisation des parties privatives et communes, et pour leur alimentation en eau chaude domestique, assumer en vertu d'un acte de cession tous les droits et obligations que le Déclarant a contractées en vertu de la convention de services qu'il a signée avec l'opérateur du système d'énergie ambiante de quartier, modifier ladite convention si requis avec le consentement de l'opérateur du système, renouveler ladite convention lorsqu'elle arrivera à échéance ou en conclure une nouvelle au même effet.

## 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 d'administration 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, de :

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:

- i) élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;
  - ii) se prononce sur le budget annuel ou la cotisation proposé par le conseil d'administration au moyen d'un vote consultatif;
  - iii) a la compétence exclusive de modifier le Règlement de l'Immeuble;
  - iv) ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration;
-

- v) destitue, et remplace tout membre du conseil d'administration pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'Immeuble;
- vi) 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 du présent acte, les dispositions pertinentes du C.c.Q. se lisent comme suit, à savoir:

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 :

- i) les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- ii) les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
- iii) la construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- iv) 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 :

- v) qui changent la destination de l'immeuble;
  - vi) qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;
  - vii) 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 pourront 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

Le syndicat constitué aux présentes a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives.

Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

L'assureur ne pourra 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.

---

## 11.2 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 la valeur de reconstruction de l'immeuble, incluant la reconstruction de l'immeuble à l'état d'origine, les mises aux normes, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels, y compris ceux du fiduciaire nommé conformément au paragraphe 11.5, résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur les parties communes et les parties privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les parties privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du syndicat.

Conformément aux dispositions ci-dessus, le conseil d'administration doit obtenir périodiquement une évaluation indépendante faite par un évaluateur agréé aux cinq (5) ans afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction telle que définie au paragraphe ci-dessus. La première évaluation devra être faite dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée de transition. 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.

Le conseil d'administration doit également, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance bris de machineries, s'il y a lieu, et pour une limite appropriée, couvrant certains risques d'explosion ou de bris, sans qu'il y ait d'incendie.

- 11.2.2 Cette assurance de bien doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police.
- 11.2.3 Cette assurance de bien doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante est payable au fiduciaire d'assurance qui sera nommé par le conseil d'administration, en cas de telle perte.
- 11.2.4 Dans l'éventualité où survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties prévues dans le contrat d'assurances 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.
- 11.2.5 Lorsque le conseil d'administration décide de ne pas se prévaloir d'une assurance prévue au contrat d'assurance de biens du syndicat lorsque survient un sinistre qui met en jeu l'une des garanties de ce contrat d'assurance, le syndicat ne peut tenter des procédures judiciaires à l'encontre des personnes suivantes, en vue de récupérer les dommages

résultant d'un sinistre et pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé aux termes de son contrat d'assurances : a) un copropriétaire; b) une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire; c) une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité, notamment les administrateurs et les officiers d'assemblée.

- 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'assurance 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 Cette assurance de responsabilité civile doit indiquer le syndicat, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police. De plus, le mot « assuré » doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout copropriétaire, mais seulement en ce qui concerne les parties qui sont affectées à l'usage commun, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du syndicat.
- 11.2.8 Nonobstant l'article 2474 du Code civil du Québec, 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 à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.
- 11.2.9 En complément au paragraphe 11.1, la violation d'une des conditions du contrat d'assurances par une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat
- 11.2.10 Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si, toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné.
- 11.2.11 Les sommes qu'engage le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.
- 11.2.12 La franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.
-

### 11.3 Responsabilité des administrateurs

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.

### 11.4 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 apportées par lui ou en sa faveur 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 pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

11.4.3 Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

11.4.4 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.

### 11.5 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, 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 énoncées :

11.5.1.1 La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante. 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 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 déclaration de copropriété;
  - 11.5.1.6 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 de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.
- 11.5.2 Le conseil d'administration peut, au nom du syndicat et à leur 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.
- 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.
- 11.6.2 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 effet, 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.

11.6.3 Pour tout dommage causé aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat 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 du syndicat 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 du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

11.6.4 Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses 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

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les membres du conseil d'administration doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (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.

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.

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.

Si les copropriétaires ne décident pas de 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.

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 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 déclaration de copropriété 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 quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires où il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme 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 (5) ans, de tous les biens du syndicat, de l'Immeuble ainsi que de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'Immeuble. Il agit à titre d'administrateur 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 (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

---

### 13. DISPOSITIONS DIVERSES

#### 13.1 Aliénation d'une fraction

13.1.1 Chaque copropriétaire a le droit de vendre sa fraction.

13.1.2 Les stipulations du paragraphe 13.1 s'appliquent :

13.1.2.1 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.

13.1.2.2 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.

13.1.3 Lors d'une telle mutation :

13.1.3.1 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.

13.1.3.2 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 la fraction de ce copropriétaire; Ainsi, les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées. De plus, toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de la copropriété a le droit de recevoir un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer un montant conformément aux stipulations des alinéas 13.10.3.1 et 13.10.3.2, au copropriétaire vendeur.

13.1.3.3 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 et dans tout autre fonds. Les sommes restantes disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

- 13.1.3.4 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-dessus, demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer 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 quinze (15) jours de sa demande, il ne peut être tenu aux arrérages de charges en vertu des présentes.
- 13.1.3.5 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 quinze (15) jours de la publication de l'acte.
- 13.1.3.6 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.
- 13.1.4 Conditions particulières relatives à la vente de la fraction comprenant une partie privative espace de stationnement :

Afin de donner effet à la destination des neuf (9) parties privatives espaces de stationnement stipulée au sous-paragraphe 8.2.3, ceux-ci ne pourront être vendus, cédés, donnés ou autrement aliénés qu'à un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale de la présente copropriété ainsi qu'à un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une

partie privative commerciale d'une copropriété divise à être établie sur le lot 6 279 615, cadastre du Québec, ou si aucune copropriété n'y est établie à un propriétaire de cet immeuble.

Nonobstant ce qui précède, le Déclarant conserve le droit d'être propriétaire de parties privatives espaces de stationnement invendues à la suite de la vente des dernières parties privatives résidentielles et parties privatives commerciales dont il est propriétaire (et ce, malgré qu'il ne soit propriétaire d'aucune partie privative résidentielle ou commerciale). Il est entendu toutefois que le Déclarant ne pourra vendre les parties privatives espaces de stationnement dont il demeure ainsi propriétaire qu'aux personnes ci-dessus mentionnés.

Le Déclarant pourra aussi hypothéquer valablement ces parties privatives espaces de stationnement et le créancier pourra exercer à l'encontre de ces parties privatives espaces de stationnement tous ses recours, sujet à la limitation ci-dessus quant aux transferts de propriété à un nouvel acquéreur autre que ce créancier.

### 13.2 Location de la 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.

13.2.2 Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction, sujet au respect de la déclaration de copropriété et plus particulièrement des dispositions de la présente rubrique, de l'article 8 (Destination de l'Immeuble) et des lois et règlements applicables à l'Immeuble.

13.2.3 Le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire, son adresse, la durée du bail et le nom de l'occupant. Cette location est inscrite aux registres de la copropriété. Il doit également aviser le conseil d'administration de la fin du bail.

13.2.4 Les cases de rangement et les espaces de stationnement étant parties communes à usage restreint ne pourront être louées qu'à un copropriétaire ou locataire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale de la présente copropriété.

13.2.5 Les parties privatives espaces de stationnement ne pourront être loués qu'aux personnes suivantes :

13.2.5.1 au copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale de la présente copropriété ou les locataires, les employés ou autres occupants de ces parties privatives;

---

- 13.2.5.2 à un copropriétaire d'une partie privative résidentielle ou d'une partie privative commerciale d'une copropriété divisée à être établie sur le lot 6 279 615, cadastre du Québec, ou les locataires, les employés ou autres occupants de ces parties privatives;
- 13.2.5.3 si aucune copropriété n'est établie sur le lot 6 279 615, cadastre du Québec, à un propriétaire de cet immeuble ou les locataires, les employés ou autres occupants de celui-ci.

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. 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.

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.

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 et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

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 Autres conditions

- 13.3.1 Sous réserve de l'application de l'article 1100 du C.c.Q., les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires et dans le respect des formalités de la loi, aliéner une partie divisée de leur fraction.
  - 13.3.2 Sous réserve des stipulations de l'alinéa 6.3.2.7 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 affecter la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers hypothécaires et des copropriétaires concernés.
-

- 13.3.3 Conformément à l'alinéa 6.3.2.7, le ou les copropriétaires de deux parties privatives contiguës qui désirent communiquer d'une partie privative à l'autre peuvent pratiquer une ouverture permettant d'y circuler, à la condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du conseil d'administration. 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. Les travaux proposés devront être exécutés conformément aux règles de l'art. Il est, par l'effet des présentes, établi que ces aménagements et travaux sont réversibles et que tout copropriétaire ayant bénéficié de cette autorisation pourra, sur permission, tel que ci-dessus, restaurer les lieux dans leur état original.
- 13.3.4 Sous réserve de l'article 1100 du C.c.Q., des stipulations de l'alinéa 6.3.2.7 relatives à l'unification des fractions et des dispositions du Règlement de l'Immeuble, et du sous-paragraphe 13.3.5, toute modification, même partielle, apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration. 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.
- 13.3.5 Nonobstant ce qui précède, les copropriétaires commerciaux peuvent modifier l'aménagement intérieur des locaux commerciaux afin d'en permettre la pleine exploitation conformément à la destination de l'Immeuble et de ses parties privatives, notamment au gré des locations successives, sans autorisation préalable, sauf si ces travaux sont susceptibles de causer des dommages aux autres parties de l'Immeuble ou de diminuer la qualité de la construction, ou que le conseil d'administration s'y oppose pour les mêmes raisons.

Les copropriétaires commerciaux qui désirent exécuter des travaux énumérés à la servitude d'accès et de passage constituée au sous-paragraphe 3.3.2 dans les parties communes doivent obtenir l'approbation préalable du conseil d'administration. Le conseil d'administration doit approuver ces travaux 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.

- 13.3.6 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. De la même manière, ils ne peuvent exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir pour effet de rendre dérogatoire à tout règlement ou à toute loi de toutes autorités compétentes, tout ou partie de l'Immeuble faisant l'objet des présentes.

- 13.3.7 Dans tous les cas, les travaux devront être exécutés selon les règles de l'art et conformément à tous règlements et lois applicables.
- 13.3.8 Les dispositions du paragraphe 13.3 exigeant une autorisation ne s'applique pas à la finition initiale d'une partie privative par le Déclarant ou aux modifications qu'il peut y apporter aux fins de vente initiale.
- 13.3.9 Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, et même à l'égard d'un mur mitoyen qui sépare sa partie privative d'une autre partie privative, le cas échéant, des travaux nécessaires à l'entretien et 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.

- 13.3.10 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.

#### 13.4 Droits des créanciers hypothécaires

- 13.4.1 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 :

- 13.4.1.1 le syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction des charges courantes qui n'ont pas été acquittées par le copropriétaire-débiteur de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce

copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance;

- 13.4.1.2 le syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie par une hypothèque sur une fraction 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.

### 13.5 Consentement à parachever

- 13.5.1 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. Le Déclarant a également 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 sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.
- 13.5.2 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. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre heures (24) à l'avance. 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.
- 13.5.3 La présente copropriété ayant été conçue dans le cadre d'un projet de développement immobilier du Projet Zibi, les droits conférés au Déclarant au paragraphe 13.5 s'applique également pour la construction et le parachèvement du Projet Zibi.
- 13.5.4 Les droits conférés au Déclarant au paragraphe 13.5 sont exercés sans frais pour celui-ci.
- 13.5.5 Au besoin et afin d'assurer la pérennité des droits du Déclarant prévus au paragraphe 13.5 « consentement à parachever », le Déclarant crée une servitude d'usage suivant les termes prévus ci-dessus, au profit du Déclarant et grevant

les parties communes et les parties privatives désignées à l'État descriptif des fractions, considérées comme le fonds servant. Cette servitude est cessible et transmissible aux ayants cause promoteurs du Déclarant.

### 13.6 Contrats de services publics

Sous réserve de l'article 1107 du C.c.Q., le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité 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 (10) ans à compter de leur signature par le Déclarant. Le syndicat devra, en conséquence, prendre un engagement auprès des compagnies ayant ainsi contracté, à l'effet de respecter les obligations assumées par le Déclarant à l'entière exonération de celui-ci.

### 13.7 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, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et membres du conseil d'administration directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties mais devra être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

Toutefois, les stipulations du paragraphe 13.7 ne pourront être opposées au Déclarant, non plus qu'au premier administrateur provisoire de la copropriété, le cas échéant.

### 13.8 Arbitrage

Si la médiation prévue au paragraphe 13.7 n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-après.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra en aviser l'autre partie par écrit. Les parties devront alors, dans les quinze (15) jours de cet avis, nommer, d'un commun accord, un arbitre unique.

À défaut par les parties de s'entendre sur la nomination de l'arbitre unique dans ce délai, l'une ou l'autre des parties devra immédiatement requérir qu'un juge de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'Immeuble, nomme l'arbitre unique.

Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété.

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

Dès qu'il sera nommé, l'arbitre devra agir avec diligence. À compter de la fin de l'audition d'arbitrage, l'arbitre aura trente (30) jours pour rendre une décision écrite sur l'issue du différend et sur la responsabilité des frais et dépenses encourus pour l'arbitrage. Cette décision sera opposable à toutes les parties et liera chacune d'elles. La décision sera, dès lors, finale et sans appel et les parties devront s'y conformer.

Les dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.

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

Toutefois, les stipulations du paragraphe 13.8 ne pourront être opposées au Déclarant, non plus qu'au premier administrateur provisoire de la copropriété, le cas échéant.

### 13.9 Registres de la copropriété

13.9.1 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. »

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

13.9.2.1 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;

13.9.2.2 le registre des attributions des cases de rangement dans lequel sont notamment inscrits les attributions des cases de rangement conformément à l'alinéa 6.3.2.9 ainsi que tous les

transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans montrant ces cases de rangement;

- 13.9.2.3 le registre des attributions des espaces de stationnement dans lequel sont notamment inscrits les attributions des espaces de stationnement conformément à l'alinéa 6.3.2.10 ainsi que tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans montrant ces espaces de stationnement;
  - 13.9.2.4 le registre des droits de vote dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires, les suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant;
  - 13.9.2.5 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;
  - 13.9.2.6 le budget et les états financiers du syndicat;
  - 13.9.2.7 les déclarations faites par le syndicat au Registraire des Entreprises;
  - 13.9.2.8 les plans et devis de l'Immeuble comprenant notamment 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 par le déclarant dans le cadre de l'établissement de la copropriété, de telle manière que cette description puisse permettre au syndicat et aux copropriétaires 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;
  - 13.9.2.9 une copie authentique du plan cadastral original et de tout remplacement cadastral, le cas échéant, le certificat de localisation de l'Immeuble, toute mise à jour et tout nouveau certificat de localisation émis par la suite, tout nouveau certificat de localisation sur partie privative transmis par les copropriétaires, en application de l'alinéa 10.3.3.34;
-

- 13.9.2.10 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 dans un registre distinct et facilement accessible.
- 13.9.2.11 les copies de contrats conclus par le syndicat;
- 13.9.3 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 :
- 13.9.3.1 faire mention dans les registres de la copropriété, d'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;
- 13.9.3.2 constituer un registre des polices d'assurance individuelles et obtenir des copropriétaires les informations requises pour tenir ce registre à jour;
- 13.9.4 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. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres de la copropriété 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 tel que stipulé ci-dessus.
- 13.9.5 La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :
- 13.9.5.1 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;
-

- 13.9.5.2 lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;
- 13.9.5.3 la consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;
- 13.9.5.4 les frais de consultations sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes;
- 13.9.5.5 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;
- 13.9.5.6 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.

## 13.10 Réclamations diverses

### 13.10.1 Clauses pénales

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 règlement adopté à l'assemblée des copropriétaires. À défaut les montants de pénalités seront établis comme suit :

- 13.10.1.1 Défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement à échéance
  - i) Le défaut d'un copropriétaire d'effectuer en totalité un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation annuelle, ou un versement exceptionnel en paiement d'une cotisation spéciale, ou de tout paiement requis en vertu de la déclaration de copropriété, 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 cinquante dollars (50,00 \$), pour chaque retard.
  - ii) 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 16.2.8 et 16.2.9. Dans le cas où le conseil

d'administration se prévaut du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, la pénalité de retard ne pourra être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.

#### 13.10.1.2 Autres infractions

- i) Le premier avis d'infraction pour chaque contravention spécifique, autre que celle prévue à l'alinéa 13.10.1.1, ne donne lieu à aucune pénalité, et dans le cas où il s'agit d'une infraction continue (travaux illégaux, affichage illégal, etc.), à la condition qu'il soit remédié à cette infraction dans les dix (10) jours suivant la date de l'émission de l'avis;
- ii) le deuxième avis d'infraction pour la même contravention, autre que celle prévue à l'alinéa 13.10.1.1, donne lieu à une pénalité de deux cents dollars (200,00\$), et dans le cas où il s'agit d'une infraction continue, s'il n'a pas été remédié à cette infraction dans les dix (10) jours suivant la date de l'émission du premier avis;
- iii) tout avis d'infraction supplémentaire pour la même contravention, autre que celle prévue à l'alinéa 13.10.1.1, donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de quatre cents dollars (400,00\$) sur le montant de la pénalité précédente, et dans le cas où il s'agit d'une infraction continue, s'il n'a pas été remédié à cette infraction dans les dix (10) jours suivant la date de l'émission de l'avis précédent.

Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables par celui-ci le premier jour du mois suivant.

Les pénalités sont exigibles du copropriétaire que l'infraction soit commise par son fait, celui d'un membre de sa famille, de son locataire, d'un employé, d'un occupant de sa partie privative ou d'une partie commune à usage restreint, de son employé ou de son visiteur.

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 sera assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

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.

#### 13.10.2 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 :

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

13.10.2.2 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.

#### 13.10.3 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'aucun règlement spécifique ou modification n'a été adopté par l'assemblée des copropriétaires, les frais suivants s'appliqueront :

13.10.3.1 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, à son courtier immobilier ou au notaire instrumentant : 100,00 \$ par évènement, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;

13.10.3.2 Frais pour fournir à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction, à son courtier immobilier ou au notaire instrumentant, à la condition d'avoir obtenu le consentement écrit du copropriétaire concerné, toute information du syndicat conformément à l'alinéa 13.1.3.2: 50,00 \$ par heure, payable par le copropriétaire vendeur, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;

13.10.3.3 Frais de gestion lors d'un évènement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 50,00 \$ par heure;

13.10.3.4 Frais d'intervention du concierge lors d'un évènement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 30,00 \$ par heure;

---

- 13.10.3.5 Frais de nettoyage lors d'un évènement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire : 50,00 \$ par heure;
- 13.10.3.6 Dépôt en garantie pour dommages : 500,00 \$ par évènement;
- 13.10.3.7 Frais de réservation d'un ascenseur : 100,00 \$ par jour (maximum 4 heures);
- 13.10.3.8 Frais de consultation des registres de la copropriété : 25,00 \$.

Ces pénalités, honoraires, déboursés et frais 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 16.2.9.

Les frais administratifs mentionnés aux alinéas 13.10.3.1, 13.10.3.2, 13.10.3.6, 13.10.3.7 et 13.10.3.8 ne sont pas exigibles dans le cadre des ventes initiales par le Déclarant.

#### 13.11 Convocations et communications diverses

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.

À défaut, la transmission pourra être faite sous la forme d'un écrit papier au copropriétaire ou au tiers qui en fait la demande, moyennant un coût fixé par le conseil d'administration. Ce coût doit correspondre aux frais administratifs engendrés par la consultation et la transmission des documents. Ce coût est supporté par la personne qui en a fait la demande.

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.

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

#### 13.12 Interprétation

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.

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.

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.

### 13.13 Système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi, collecte de données et droit d'accès en faveur d'Hydro-Québec

13.13.1 Relativement au système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi et conformément à l'article 11 de la convention de services entre l'opérateur dudit système et le syndicat, tout copropriétaire qui devient titulaire, par quelque moyen que ce soit, du droit de propriété d'une fraction de la présente copropriété accepte et autorise, par l'effet des présentes stipulations et de l'article 1062 du C.c.Q., que l'opérateur dudit système collige des données afférentes à la consommation de services publics dans l'immeuble de la copropriété et dans chacune des parties privatives de l'immeuble, constitue un dossier avec ces données et utilise ces données pour les fins suivantes : a) l'application de la convention de services entre le syndicat et l'opérateur dudit système; b) le respect d'exigences légales et réglementaires; c) l'analyse de l'efficacité des mesures d'efficacité énergétique qui ont été mises en œuvre et la communication des progrès vers l'objectif zéro carbone du cadre One Planet Living. Les renseignements ou les données que l'opérateur dudit système est ainsi autorisé à colliger incluent notamment : la consommation et le rejet d'énergie thermique, l'utilisation d'eau froide domestique, l'utilisation de l'eau de pluie récupérée en réservoir, l'utilisation d'eau chaude domestique et la consommation d'énergie électrique. Qui plus est, tout copropriétaire tel que susdit autorise par ailleurs expressément Hydro-Québec ou toute personne alimentant l'immeuble de la copropriété en énergie ou en eau à communiquer à l'opérateur toutes les données relatives à la consommation d'énergie et d'eau dans l'immeuble de la copropriété, ou dans les parties privatives. Les données que l'opérateur collige seront conservées, utilisées ou communiquées sous une forme dénominalisée, de façon à ne pas contenir de renseignement personnel. Le syndicat de la copropriété accepte et autorise pareillement l'opérateur à colliger les données susdites en ce qui concerne les parties communes de la copropriété, et autorise pareillement Hydro-Québec ou toute personne alimentant l'immeuble de la copropriété en eau ou en énergie à communiquer à l'opérateur toutes les données relatives à la consommation d'énergie et d'eau dans les parties communes de la copropriété.

---

13.13.2 En conformité avec ce qui est stipulé à l'article 16.3 de la convention de services relative au système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi, le syndicat et les copropriétaires acceptent et reconnaissent que les employés, contractants, etc. d'Hydro-Québec peuvent en tout temps accéder aux parties communes et aux parties privatives de l'Immeuble afin de s'assurer que les mesures d'efficacité énergétique devant être mises en place aux termes de la convention concernant l'efficacité énergétique du projet de services d'énergie de quartier Zibi conclue ou devant être conclue par l'opérateur du système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi et Hydro-Québec, ont été mises en œuvre.

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

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

#### **14.1 Conditions relatives aux parties privatives résidentielles**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination, le présent règlement de l'Immeuble, ainsi que toutes les modifications qui peuvent leur être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'Immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujets aux conditions suivantes :

14.1.1 Tel que stipulé aux présentes, la location des fractions est autorisée, sans limitation quant à la durée de la location, mais pour un terme minimal d'un mois. Toutefois, le copropriétaire devra remettre au locataire une copie du règlement de l'Immeuble, ainsi que toutes les modifications qui peuvent leur être apportées et informer le conseil d'administration de l'identité du locataire.

14.1.2 La transformation des parties privatives résidentielles en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

14.1.3 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 membres de leur famille, de leurs visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service. En conséquence, les copropriétaires doivent maintenir à un niveau raisonnable le bruit qu'ils génèrent à l'intérieur de leur appartement de façon à assurer la quiétude de leurs voisins.

---

- 14.1.4 Sous réserve des droits du Déclarant, il ne peut être placé sur la façade de l'Immeuble ni ailleurs aucune enseigne, plus spécifiquement «à louer» ou «à vendre», réclame, lanterne ou écriteau quelconque sans avoir obtenu au préalable et par écrit la permission du conseil d'administration du syndicat.
- 14.1.5 Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative résidentielle ainsi que le code d'accès de son système de sécurité aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'Immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés a également libre accès aux parties privatives résidentielles à toute heure raisonnable pour les fins permises par la loi et par la déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que tel accès devra être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures, sauf en cas d'urgence. À défaut de respecter cet engagement, l'occupant est seul responsable de tout dommage qui peut être imposé à ce système pour l'arrêter ou des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers, pompiers et ambulanciers, le cas échéant.
- À titre de mesure de surveillance de l'usage qu'il pourra être fait desdites clés détenues par le conseil d'administration ou autre personne autorisée, le détenteur des clés et desdits codes d'accès a l'obligation de les conserver dans des enveloppes scellées (une par partie privative) portant la signature des copropriétaires, de telle sorte que chaque utilisation des clés et code d'accès doive faire l'objet d'une justification en bonne et due forme.
- 14.1.6 Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.
- 14.1.7 Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes 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.
- 14.1.8 Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses clients, ses visiteurs et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements en vigueur.
- 14.1.9 Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative résidentielle et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.
- 14.1.10 Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative résidentielle. Tout animal

domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative.

En cas d'absence de plus de vingt-quatre (24) heures, le copropriétaire, le locataire ou l'occupant doit déléguer la responsabilité de la garde et de l'entretien de son animal à une personne qui réside dans la copropriété. Dans l'éventualité où aucune personne n'assumerait cette responsabilité et qu'il résulte de cette situation des inconvénients pour les copropriétaires dont la partie privative est adjacente ou voisine de la partie privative où se trouve ainsi un tel animal, le conseil d'administration, à son entière discrétion, pourra placer l'animal en gardiennage aux seuls frais de son propriétaire.

- 14.1.11 Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie privative résidentielle.
- 14.1.12 Rien ne doit être jeté par les fenêtres, portes, balcons et terrasse d'une partie privative résidentielle. Il est strictement défendu de secouer des tapis, torchons, linges, balais, plumeaux ou autres objets similaires sur les balcons, terrasses ou fenêtres et de les mettre à sécher et de les suspendre ou étaler sur les balcons et terrasses.
- 14.1.13 Aucun instrument, appareil, équipement ou autre objet ne peut être utilisé à l'intérieur d'une partie privative résidentielle si, selon l'opinion du conseil d'administration, il nuit aux autres copropriétaires.
- 14.1.14 Les copropriétaires devront tolérer les inconvénients normaux qui résultent du voisinage.
- 14.1.15 Tout copropriétaire et tout occupant d'une partie privative résidentielle doivent s'abstenir de poser tout acte et de garder dans cette partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances.
- 14.1.16 Aucun copropriétaire ne doit posséder, entreposer, utiliser ou permettre que soient utilisés ou apportés à l'intérieur de sa partie privative résidentielle, des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, gaz propane, etc.) ou des matières explosives ou dangereuses, sans avoir préalablement, dans chaque cas, obtenu la permission du conseil d'administration.
- 14.1.17 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.
- 14.1.18 Chaque copropriétaire doit maintenir la température de sa partie privative à un minimum de 15° centigrade (60 ° Fahrenheit).
- 14.1.19 Aucune antenne de radio, télévision ou satellite, aucune tour ou structure similaire et aucun équipement connexe ne peut

être érigé ou attaché à quelque partie privative ou espaces communs que ce soit, y compris les parties communes à usage restreint.

14.1.20 Relativement au service d'énergie (et à toutes ses composantes qui peuvent être présentes dans une partie privative ou dans les parties communes) résultant du système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi qui permet de chauffer et de climatiser une partie privative, il est interdit aux copropriétaires, locataires et occupants de se servir des composantes qui entrent dans la composition du Réseau Client (thermopompe, conduits et canalisations, etc.) pour d'autres fins auxquelles ce service est destiné, savoir chauffer ou de climatiser une partie privative. Il est également interdit de modifier, d'altérer, d'endommager, etc. de quelque manière ces composantes.

#### 14.2 Conditions relatives aux parties privatives commerciales

La jouissance et l'usage des parties privatives commerciales sont assujettis aux conditions suivantes :

14.2.1 Les copropriétaires des parties privatives commerciales ont l'obligation de les maintenir en bon état et conformes aux lois applicables, aux normes sanitaires et aux normes établies par le conseil d'administration, s'il en est. De plus, ils doivent s'assurer du bon fonctionnement de tout système qui en assure le service, notamment le système de ventilation utilisé afin de réduire au minimum les bruits, les odeurs et/ou la fumée résultant de l'exploitation de leur commerce.

14.2.2 Les copropriétaires des parties privatives commerciales peuvent installer des enseignes ou des affiches aux endroits prévus à cette fin, et aux règles établies par Le Déclarant, comme mentionné au sous-paragraphe 6.3.2.15 et conformément à la réglementation applicable.

14.2.3 Il est strictement interdit de garder quelque animal que ce soit dans les parties privatives commerciales.

14.2.4 Les copropriétaires des parties privatives commerciales doivent entreposer leurs déchets et autres matières similaires à l'intérieur de leur partie privative ou à tout autre endroit désigné par le conseil d'administration.

14.2.5 Les copropriétaires des parties privatives commerciales doivent respecter les directives du conseil d'administration relativement à la collecte des ordures et des matières recyclables, notamment quant au moment et à l'endroit de ramassage.

14.2.6 Les hottes de cuisine assurant le service des parties privatives commerciales, le cas échéant, doivent être conformes aux règlements municipaux et au Code national du bâtiment et maintenues en parfait état de fonctionnement, de manière à diminuer ou masquer les odeurs. Les friteuses devront cesser de fonctionner à minuit.

---

14.2.7 Les sous-paragraphes 14.1.1, 14.1.3, 14.1.5, 14.1.6 à 14.1.8, 14.1.11 à 14.1.20, sont aussi applicables aux parties privatives commerciales, avec les adaptations nécessaires.

14.3 Conditions particulières relatives à la partie privative terrasse commerciale

La jouissance et l'usage de la partie privative terrasse commerciale, étant le lot 6 276 301, cadastre du Québec), sont assujettis aux conditions suivantes :

14.3.1 Les copropriétaires de la partie privative terrasse commerciale, peuvent y exploiter leurs activités commerciales, sujet au respect de la déclaration de copropriété, des règlements municipaux et autres applicables, notamment quant aux heures d'ouverture.

Ils peuvent notamment, dans le cadre de l'exploitation de leur partie privative et conformément à sa destination permettre la tenue d'activités ou d'événements, sur une base horaire, journalière ou autres.

Dans tous les cas, les copropriétaires de la partie privative terrasse commerciale doivent s'assurer du respect du Règlement de l'Immeuble par les usagers.

14.3.2 Les copropriétaires de la partie privative terrasse commerciale ne peuvent en changer l'apparence ni la consistance; ils doivent notamment vérifier l'écoulement des drains et procéder à leur dégagement s'il y a lieu.

14.3.3 Les copropriétaires de la partie privative terrasse commerciale ont droit d'y installer, de manière permanente et à leurs frais, un ouvrage (clôture, arbuste, etc.) permettant de clore la terrasse en vue d'en limiter l'accès. Dans ce cas, ils doivent obtenir l'approbation du conseil d'administration, qui ne pourra refuser sans motif sérieux.

14.3.4 Il est interdit de transformer la terrasse commerciale en espace clos tel un solarium; la terrasse commerciale doit ainsi demeurer en tout temps un espace à aire ouverte.

14.3.5 Les copropriétaires de la terrasse commerciale peuvent, dans le respect de la réglementation applicable, faire la cuisson extérieure sur barbecue, et à la condition toutefois que cette cuisson soit réalisée au moyen d'un appareil en bon état de fonctionnement. L'exercice de ce droit par les copropriétaires de la terrasse commerciale ne doit pas causer de préjudice aux autres copropriétaires, locataires ou occupants et ne doit pas contrevenir aux clauses du contrat d'assurance de l'Immeuble; en cas de plainte, le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, révoquer ou autrement limiter ce droit.

- 14.3.6 Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus de la terrasse commerciale sans obtenir au préalable l'autorisation écrite du conseil d'administration;
- 14.3.7 Il est interdit d'installer un spa, un jacuzzi, une piscine ou autre équipement similaire sur la terrasse commerciale;
- 14.3.8 Les copropriétaires, locataires et occupants et leurs visiteurs doivent en tout temps se comporter de manière appropriée et notamment maintenir un niveau de bruit acceptable.
- 14.3.9 Aucun comportement de nature à troubler la jouissance paisible des lieux n'est permis à la terrasse commerciale.
- 14.3.10 Il est interdit d'amener des animaux sur la terrasse commerciale.
- 14.3.11 Il est interdit de fumer du tabac et du cannabis dans la partie privative terrasse commerciale. 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 consommer 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.

Il est aussi interdit de cultiver un ou des plants de cannabis dans la partie privative terrasse commerciale.

#### 14.4 Conditions relatives aux parties privatives espaces de stationnement intérieurs

Le copropriétaire d'une partie privative espace de stationnement a le droit d'utiliser cet espace pour stationner son véhicule, tel que permis aux présentes, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la destination de l'immeuble; plus particulièrement, et sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque copropriétaire doit occuper et utiliser son espace de stationnement conformément aux stipulations et restrictions qui suivent.

La jouissance et l'usage des espaces de stationnement intérieurs sont sujets aux conditions suivantes :

- 14.4.1 Aucune autre construction que celle faite par le Déclarant, ou selon les critères qu'il a déposés au Registre de la copropriété ou en conformité avec 6.3.2.12, n'est permise sur les espaces de stationnement.
-

- 14.4.2 Rien, sinon un véhicule tel que permis aux présentes, ne peut être entreposé sur un espace de stationnement, sans l'obtention au préalable de l'autorisation écrite du conseil d'administration.
- 14.4.3 Les copropriétaires, les membres de leur famille, les locataires, les employés ou préposés des copropriétaires et toutes personnes utilisant un espace de stationnement doivent respecter les règlements relatifs au stationnement adoptés par le conseil d'administration.
- 14.4.4 Aucun véhicule moteur, motocyclette ou vélo ne peut circuler ailleurs que dans les voies d'accès et les aires de stationnement. La circulation dans le stationnement doit se faire conformément aux directives imposées par le conseil d'administration.
- 14.4.5 Tout véhicule 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 l'aire de stationnement de la copropriété. Ainsi, tout véhicule doit être stationné à l'intérieur des limites peinturées sur le sol, de manière à ne pas nuire au plein exercice des droits des autres copropriétaires ayant l'usage d'un espace de stationnement.
- 14.4.6 Aucun véhicule ne doit obstruer la circulation ou l'accès aux parties privatives ou communes de la copropriété.
- 14.4.7 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant 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.
- 14.4.8 Chaque copropriétaire, locataire ou occupant 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 membres de sa famille, de ses locataires, de ses employés ou préposés, ou autres occupants de sa partie privative. Il est notamment responsable des troubles de voisinage que peut occasionner le système d'alarme sonore de son véhicule.
- 14.4.9 Aucun copropriétaire ne doit utiliser ou permettre que soit utilisé ou entreposé sur son espace de stationnement des liquides inflammables (essence, kérosène, naphte, etc.) autres que ceux que contient son véhicule dans ses réservoirs internes, ou des matières explosives ou dangereuses, sans avoir préalablement, dans chaque cas, obtenu la permission écrite du conseil d'administration.
-

- 14.4.10 Les copropriétaires ne peuvent effectuer aucune réparation ou autre opération similaire aux véhicules à moteur stationnés dans les espaces de stationnement, ou sur les parties communes de la copropriété, sauf en cas d'urgence.
- 14.4.11 À moins d'obtenir au préalable une autorisation écrite du conseil d'administration, aucun véhicule moteur autre qu'un véhicule privé ou une motocyclette en bon état de fonctionnement ne peut être stationné dans un espace de stationnement. La notion de « véhicule privé » exclut les véhicules tout-terrain, les roulotte, tente-roulottes, 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, mais inclut toutefois les camionnettes et/ou véhicules récréatifs dont les dimensions ne sont pas, de l'avis discrétionnaire du conseil d'administration, disproportionnées eu égard à l'espace de stationnement disponible. Si les dimensions de l'espace de stationnement et l'état des lieux le permettent, un espace de stationnement pourra servir à stationner deux véhicules automobiles (stationnement en tandem) ou un véhicule automobile et une motocyclette, à la condition de ne pas entraver l'accès et l'utilisation usuelle des espaces de stationnement voisins ou d'autres parties de l'Immeuble.
- 14.4.12 Nul copropriétaire, locataire ou occupant ne peut changer l'apparence ni la consistance de son espace stationnement; les réparations de la dalle de béton sont effectuées exclusivement par le syndicat; les copropriétaires ne peuvent y poser un anti adhésif, un abrasif ou une couche protectrice.
- 14.4.13 ; Il doit y éliminer ou ne pas tolérer qu'y soit entreposé tout contenu ou matière susceptible de constituer une nuisance ou d'entraîner une augmentation des primes d'assurance-incendie.
- 14.4.14 Il est strictement interdit de se servir de démarreurs automatiques à l'intérieur du garage ou de laisser tout véhicule moteur en état de marche dans les espaces de stationnement.
- 14.4.15 Chacun des copropriétaires doit voir à la fermeture complète de la porte avant de quitter la rampe d'accès au garage.
- 14.4.16 Il n'est pas permis de procéder au lavage des véhicules moteurs dans les espaces de stationnement intérieurs, sauf aux endroits déterminés par le conseil d'administration.
- 14.4.17 Tout copropriétaire bénéficiant d'un espace de stationnement intérieur est responsable des dépenses liées à l'utilisation et au remplacement de la commande à distance ou de la carte d'accès permettant l'ouverture automatique de la porte de garage.
-

14.4.18 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé dans les espaces de stationnement. Les copropriétaires, locataires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux lorsqu'ils sortent ou entrent dans le bâtiment ou dans leur partie privative et les animaux doivent être accompagnés en tout temps. Il est entendu qu'aucun animal ne devra être laissé sans surveillance dans les espaces de stationnement, ni ne devra s'y comporter de manière nuisible.

#### 14.5 Conditions relatives aux parties communes

Sujet aux dispositions du C.c.Q., à la présente déclaration de copropriété et sujet particulièrement au présent Règlement de l'Immeuble, ainsi que toutes les modifications qui peuvent leur être apportées, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'Immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et suivant la destination de l'Immeuble et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncées, à savoir :

14.5.1 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'Immeuble.

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

14.5.3 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 membres de leur famille, de leurs visiteurs, de leurs clients ou des employés.

14.5.4 Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble, y compris dans les parties communes à usage restreint. 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 consommer 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.

---

Il est aussi interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble, y compris dans les parties communes à usage restreint.

- 14.5.5 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à la sécurité de l'Immeuble. Aussi, ils sont tenus de repérer les sorties d'urgence et les extincteurs chimiques et en connaître leur mode d'utilisation. Ils ne doivent pas permettre l'accès du bâtiment à des étrangers et sont tenus de faire preuve de vigilance afin de s'assurer que personne ne puisse y pénétrer par les portes d'entrée ou les portes du garage après les avoir personnellement franchies.
- 14.5.6 Les copropriétaires devront tolérer les inconvénients normaux résultant de l'existence et du fonctionnement des parties communes, dont l'ascenseur, les systèmes mécaniques, les portes de garages et les systèmes de ventilation.
- 14.5.7 Les copropriétaires et les 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.
- 14.5.8 Les copropriétaires et les occupants n'ont pas libre accès aux parties de l'Immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge, le cas échéant, pour les fins d'entretien, d'entreposage d'équipement et de machines nécessaires à l'opération de l'Immeuble. Ils n'ont pas accès aux salles mécaniques et électriques.
- 14.5.9 Sujet à ce qui est stipulé ci-dessous relativement aux parties communes à usage restreint, aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble ne peut encombrer les paliers et escaliers, cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et autres endroits communs, ni entreposer ou laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'Immeuble.
- 14.5.10 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, lequel 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.
- 14.5.11 Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ou bicyclette ne peut circuler ailleurs que dans les voies d'accès et les aires de stationnement.
- 14.5.12 Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peut être stationné sur une partie commune qui n'est pas spécifiquement et expressément destinée au stationnement de tel véhicule moteur ou motocyclette.
-

- 14.5.13 Aucune bicyclette ne peut être rangée sur une partie commune qui n'est pas spécifiquement et expressément destinée au stationnement d'un véhicule moteur ou motocyclette, ou à tout autre endroit désigné par le Déclarant ou le conseil d'administration spécifiquement prévu pour le rangement des bicyclettes.
- 14.5.14 Il est interdit de déposer des ordures, sacs de poubelle, sacs ou bacs de recyclage, etc. sur les parties communes, sauf à tout endroit prévu à cette fin par le conseil d'administration. Pareillement, les matières recyclables doivent être déposées dans les bacs prévus à cette fin; les copropriétaires doivent éviter d'obstruer les endroits désignés pour l'installation et l'entreposage des bacs de recyclage, le cas échéant. Dans le cas de contravention à la présente clause, le copropriétaire fautif sera 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 auxquels s'ajouteront les frais administratifs et pénalités établis en conformité du paragraphe 13.10.
- 14.5.15 Les copropriétaires doivent utiliser les bacs à ordures pour disposer des ordures ménagères, lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées.
- 14.5.16 Il est interdit pour quiconque de circuler avec des vélos, des planches à roulettes, des patins à roues alignées et tout équipement semblable dans le hall d'entrée et dans les corridors.
- 14.5.17 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes. Tout animal circulant dans les parties communes doit être tenu en laisse ou transporté dans les bras de la personne en ayant la garde. Lorsqu'un animal défèque sur une partie commune ou une partie commune à usage restreint, son propriétaire ou son gardien doit enlever immédiatement les matières fécales et en disposer d'une manière hygiénique.
- 14.5.18 Il ne doit être introduit dans l'Immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante. Les déménagements doivent se faire suivant les règles édictées par le conseil d'administration.
- 14.5.19 Aucune antenne de radio, télévision ou satellite, aucune tour ou structure similaire et aucun équipement connexe ne peut être érigé ou attaché à quelque espace commun que ce soit, y compris les parties communes à usage restreint.
- 14.5.20 Les parties communes doivent être utilisées par les copropriétaires dans le respect des droits des autres copropriétaires et conformément à tout règlement de l'assemblée des copropriétaires.
- 14.5.21 Il est interdit de briser, détruire, couper, changer ou salir quelque partie de la propriété constituant l'aménagement paysager commun incluant les pelouses, les arbres, les

arbustes, les fleurs, les plates-bandes. Il est interdit de placer des chaises, des tables ou autres objets sur la pelouse de façon à endommager, à en empêcher la pousse normale ou nuire au travail d'entretien, sauf dans les parties privatives ou aux endroits expressément prévus à cette fin.

- 14.5.22 Il est interdit d'ériger, placer, garder ou laisser dans ou sur les parties communes, sans l'autorisation préalable du conseil d'administration, tout type de constructions, structures, tentes, etc.
- 14.5.23 Les copropriétaires ou occupants ne peuvent placer ou garder des cordes à linge, incinérateurs, poubelles, équipement de gymnastique, balançoires, jeux, clôtures, barrières, bacs de recyclage, haies, jardins ou autre plantation sur les parties communes, sans l'autorisation préalable du conseil d'administration.
- 14.5.24 Aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne peut être transporté dans les entrées, le hall d'entrée, les corridors, les ascenseurs, les vestibules, de l'Immeuble et; les déménagements se font suivant les règles édictées par le conseil d'administration.
- 14.5.25 Les portes d'entrée, les fenêtres, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des balcons et les fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être modifiés même s'ils peuvent constituer une partie commune à usage restreint sans l'autorisation du conseil d'administration. Aucun drapeau, store, auvent, ni paravent d'aucune sorte ne peut être installé au dehors des fenêtres et balcons, et aucun tapis, vêtement, pot à fleurs ou autre objet ne peut être accroché ou placé sur les fenêtres, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des balcons et fenêtres. Aucune corde à linge ou séchoir à linge et aucun objet désagréable à la vue ne peut être installé à l'extérieur.
- 14.5.26 Aucune charge dépassant la capacité du ou des ascenseurs n'est permise. Nul copropriétaire, locataire ou occupant de l'Immeuble ne peut utiliser les ascenseurs du bâtiment en vue de recevoir une livraison, d'effectuer un déménagement de meubles ou pour transporter des matériaux, sans obtenir au préalable et par écrit, l'autorisation du conseil d'administration.
- 14.5.27 Les copropriétaires, locataires et occupants sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas endommager les parties communes lors d'un déménagement ou de travaux effectués dans une partie privative. Ils doivent aviser le conseil d'administration au moins sept (7) jours avant la date de l'une ou l'autre de ces opérations, et respecter les règles édictées par celui-ci. Le conseil d'administration peut à sa discrétion exiger que le copropriétaire fasse remise d'un dépôt de garantie

conformément à 13.10.3.6 avant de lui permettre de procéder au déménagement ou travaux. Si des dommages sont faits aux parties communes à l'occasion de l'une ou l'autre de ces opérations, le conseil d'administration est autorisé à employer tout ou partie de cette somme à titre de compensation pour réparer lesdits dommages. Toutefois, si ces dommages dépassaient le montant du dépôt de sécurité, le syndicat conserve tous ses recours. Par contre, 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 (10) jours de l'une ou l'autre de la fin de ces opérations.

Le présent règlement ne s'applique pas au déménagement des premiers acquéreurs d'une fraction de copropriété ou copropriétaires « de première génération » ayant acquis leur fraction directement du promoteur ou du Déclarant, ou, encore, au déménagement des personnes qui louent les premiers la partie privative d'un copropriétaire « de première génération »; il ne trouve application que lors des reventes ou locations subséquentes des fractions de copropriété ou des parties privatives. Également, le présent règlement ne s'applique pas au déménagement dans les parties privatives commerciales.

14.5.28 Lors de travaux effectués à une partie privative, d'un déménagement ou d'une livraison de biens, il sera permis de stationner les véhicules moteurs de transport à l'entrée principale du bâtiment, suivant un avis préalable de soixante-douze (72) heures donné au conseil d'administration afin qu'il puisse en avvertir les autres copropriétaires.

14.5.29 Il est interdit de faire cuire des aliments au moyen de barbecues dans les parties communes, sans obtenir au préalable et par écrit, l'autorisation du conseil d'administration, lequel 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.

14.5.30 De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs visiteurs, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent règlement de l'immeuble et de tous les règlements adoptés par le syndicat de la présente copropriété. Les copropriétaires et les occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général.

---

- 14.6 Conditions particulières relatives à la salle d'exercice (gym) et à la terrasse commune sur le toit
- 14.6.1 Il est interdit de se trouver à la salle d'exercice ou à la terrasse commune sur le toit de l'Immeuble entre 23h et 6h, sans obtenir au préalable l'autorisation écrite du conseil d'administration.
- 14.6.2 La jouissance et l'usage de la salle d'exercice ou de la terrasse commune sur le toit est assujettie au respect des règlements affichés à cet endroit par le conseil d'administration, le cas échéant.
- 14.6.3 Aucun comportement de nature à troubler la jouissance paisible des lieux n'est permis à la salle d'exercice ou à la terrasse commune sur le toit.
- 14.6.4 Il est interdit à tout copropriétaire ou locataire de remettre à des tiers les clés de l'Immeuble et donc d'ainsi permettre l'accès à la salle d'exercice ou à la terrasse commune sur le toit, à des personnes ne détenant aucun droit de propriété dans l'Immeuble.
- 14.6.5 Le ou les invités dans ces lieux doivent toujours être accompagnés par le copropriétaire, locataire ou occupant l'ayant invité ou une personne désignée par celui-ci. Le copropriétaire, locataire, occupant ou la personne responsable en son absence, doit s'assurer que les invités respectent le Règlement de l'Immeuble. Les invités qui ne sont pas ainsi accompagnés seront évincés.
- 14.6.6 Toute personne qui se trouve à la salle d'exercice ou à la terrasse commune sur le toit a l'obligation de ramasser ses déchets avant de quitter ces lieux.
- 14.6.7 Chaque copropriétaire ou locataire d'une partie privative a le droit de se rendre à la salle d'exercice ou à la terrasse commune sur le toit avec un maximum de deux (2) invités, à moins d'une autorisation du conseil d'administration. Cette limite est maintenue même si plus d'une personne réside légalement dans la même partie privative.
- 14.6.8 Il est interdit de circuler torse nu ou pieds nus à la salle d'exercice ou à la terrasse commune sur le toit.
- 14.7 Conditions générales relatives aux parties communes à usage restreint
- 14.7.1 Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'acte constitutif de copropriété doit les maintenir en bon état de propreté, et en conformité avec les dispositions du présent acte. Ledit copropriétaire est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par son

fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son employé ou des personnes se trouvant chez lui. À défaut, cet entretien, ces réparations et remplacement, le cas échéant, peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné. Les réparations autres que celles d'entretien doivent être effectuées par ou sous la supervision du conseil d'administration.

- 14.7.2 Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive. 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 consommer 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.

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.

- 14.8 Conditions particulières relatives aux parties communes à usage restreint : Fenêtres, murs fenêtres, balcons, terrasses privées

14.8.1 Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive d'une fenêtre, d'un mur rideau, d'un balcon ou d'une terrasse privée ne peuvent en changer l'apparence ni la consistance. Il est interdit d'enlever toute fenêtre extérieure.

14.8.2 Aucune bicyclette ne peut être entreposée sur les balcons et terrasses privées.

14.8.3 Aucune cuisson n'est autorisée sur un balcon ou une terrasse privée,

14.8.4 Il est interdit de fixer en quelque endroit des installations électriques ou téléphoniques, ou des antennes de radio ou de télévision sur les parties communes à usage restreint.

14.8.5 Aucun objet désagréable à la vue et aucune corde à linge ou séchoir à linge n'est installé sur les balcons et terrasses privées et aucun vase à fleurs ni plantation ni autre article ne peut être suspendu aux fenêtres, murs rideaux, ni déposé sur les rebords des fenêtres, murs rideaux ou à l'extérieur des garde-fous des balcons et des terrasses privées, sans obtenir au préalable et par écrit, l'autorisation du conseil d'administration.

14.8.6 Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et les terrasses privées.

---

- 14.8.7 Aucun store, paravent et auvent d'aucune sorte, ou abri de style «gazebo» ne peut être installé à l'extérieur, ni au-dessus d'une fenêtre, d'un mur fenêtre ou d'un balcon,
- 14.8.8 Il est interdit d'installer un spa ou autre équipement similaire sur un balcon ou une terrasse privée.
- 14.9 Conditions particulières relatives aux cases de rangement :
- 14.9.1 Le copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'une case de rangement; il doit en plus éliminer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou occasionner une augmentation des primes d'assurance incendie ou entraîner l'annulation de toute assurance;
- 14.9.2 Le copropriétaire ne doit rien faire qui puisse empêcher l'accès à tout système ou élément commun ou à la structure du bâtiment;
- 14.9.3 Chaque copropriétaire a la responsabilité de s'équiper d'un cadenas pour cadenasser sa case de rangement et doit remettre un double de la clé ou l'indication de la combinaison numérique de tel cadenas au conseil d'administration pour que celui-ci, puisse accéder à sa case de rangement, après avoir avisé verbalement ou par écrit le copropriétaire concerné au moins quarante-huit (48) heures à l'avance; En cas d'urgence, notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement, le conseil d'administration pourra accéder aux cases de rangement, sans avis préalable et au besoin sectionner tel cadenas; les frais liés au rachat d'un nouveau cadenas seront à la charge du ou des copropriétaires concernés si ceux-ci avaient omis de remettre un double de la clé de leur cadenas au conseil d'administration.

À titre de mesure de surveillance de l'usage qu'il pourra être fait desdites clés et combinaison numérique détenues par le conseil d'administration ou autre personne autorisée, le détenteur des clés et desdits combinaison a l'obligation de les conserver dans des enveloppes scellées (une par partie privative) portant la signature des copropriétaires, de telle sorte que chaque utilisation des clés et combinaison doive faire l'objet d'une justification en bonne et due forme.

- 14.10 Conditions particulières relatives aux parties communes à usage restreint : espaces de stationnement intérieurs :

Le copropriétaire bénéficiant du droit de jouissance exclusive d'une partie privative espace de stationnement a le droit d'utiliser cet espace pour stationner son véhicule, tel que permis aux présentes, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la destination de l'Immeuble; plus particulièrement, et sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque copropriétaire doit occuper et utiliser son espace de stationnement

conformément aux stipulations et restrictions mentionnés au paragraphe 14.4, en y faisant les adaptations requises, le cas échéant.

## 15. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ : CONSEIL D'ADMINISTRATION, ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ET GÉRANT

### 15.1 Composition du conseil d'administration

15.1.1 À compter de l'inscription de la déclaration de copropriété, le conseil d'administration est formé d'un seul membre désigné à cette fonction jusqu'à ce que survienne l'un des deux événements suivants :

15.1.1.1 à l'expiration de la troisième année à compter de la date de publication du présent acte;

15.1.1.2 à compter de la date où le Déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, l'administrateur occupe sa charge jusqu'à la nomination de ses successeurs. Conformément à l'article 1104 du C.c.Q., il doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour la nomination d'un nouveau conseil d'administration, au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le premier des événements ci-dessus à survenir.

15.1.2 Jeff WESTEINDE occupe la fonction d'administrateur provisoire. En cas de vacance pendant cette période, il est remplacé par Martin CHÉNIER ou à son défaut par Scott DEMARK.

15.1.3 À compter de la fin du mandat de l'administrateur provisoire, le conseil d'administration est composé de cinq (5) membres, nommés chaque année comme suit :

15.1.3.1 un (1) administrateur désigné à l'unanimité par le ou les copropriétaires des parties privatives commerciales, présents lors de l'assemblée annuelle, ou à défaut, élu par ce ou ces copropriétaires, présents lors de l'assemblée annuelle, ou à défaut de telles désignation ou élection, élu par les copropriétaires, présents lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées;

15.1.3.2 quatre (4) administrateurs élus par les copropriétaires, présents lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées.

Toutefois, il peut être établi, par règlement adopté par l'assemblée des copropriétaires, que les membres du conseil d'administration soient élus pour une période de deux (2) années pour être remplacés ou réélus par alternance.

- 15.1.4 Il n'est pas nécessaire d'être un copropriétaire ou de résider dans la copropriété pour être nommé membre du conseil d'administration.
- 15.1.5 Sont inhabiles à devenir ou à demeurer membres du conseil d'administration :
- 15.1.5.1 un mineur, un majeur en tutelle ou en curatelle, une personne inapte;
  - 15.1.5.2 une personne morale, même par l'intermédiaire d'un représentant;
  - 15.1.5.3 un failli non libéré;
  - 15.1.5.4 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;
  - 15.1.5.5 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;
  - 15.1.5.6 une personne à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction;
  - 15.1.5.7 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;
  - 15.1.5.8 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.;
  - 15.1.5.9 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;
  - 15.1.5.10 un membre du conseil d'administration ayant été absent, sans raison valable, à plus de trois (3) réunions consécutives du conseil d'administration depuis sa nomination.

Toutefois, 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.

- 15.1.6 Les membres du conseil d'administration doivent accepter leur charge de manière expresse. Si cette acceptation se produit au cours de l'assemblée, elle est notée au procès-

verbal; autrement, elle est faite au moyen d'un écrit, déposé aux registres de la copropriété.

- 15.1.7 Le conseil d'administration désigne parmi ses membres un président, un secrétaire et tout autre officier qu'il juge approprié.
- 15.1.8 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 de trente jours, transmis au président ou au secrétaire du conseil d'administration pour être déposé aux registres de la copropriété.
- 15.1.9 Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les membres du conseil d'administration, soit par suite de démission, de décès, d'incapacité ou d'autres causes, les administrateurs restants combleront eux-mêmes par résolution cette vacance en nommant un administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires ou, à défaut d'administrateur restant, tout copropriétaire ou intéressé peut le faire.
- 15.1.10 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 exprimées. L'assemblée nomme alors son remplaçant.
- 15.2 Modalités de la charge des membres du conseil d'administration
- 15.2.1 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.
- 15.2.2 Dans la mesure du possible, les membres du conseil d'administration doivent :
- 15.2.2.1 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 d'administration ou un autre membre du conseil d'administration de son absence anticipée;
- 15.2.2.2 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;
-

- 15.2.2.3 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;
  - 15.2.2.4 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;
  - 15.2.2.5 collaborer avec les autres membres du conseil d'administration afin d'assurer l'efficacité et la sérénité des réunions du conseil d'administration;
  - 15.2.2.6 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;
  - 15.2.2.7 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;
  - 15.2.2.8 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;
  - 15.2.2.9 ne pas chercher à profiter d'avantages particuliers auxquels les copropriétaires n'ont pas droit;
  - 15.2.2.10 exécuter avec diligence et mener à bien toute affaire qui leur est confiée par le conseil d'administration;
  - 15.2.2.11 s'assurer que les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration reflètent véritablement et complètement les décisions prises par le conseil d'administration;
  - 15.2.2.12 respecter la confidentialité de toutes les délibérations du conseil d'administration;
  - 15.2.2.13 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 d'administration, sans prendre seuls de décision à cet égard;
  - 15.2.2.14 référer aux procès-verbaux du conseil d'administration tout copropriétaire qui demande des explications à propos des décisions prises par le conseil d'administration;
-

- 15.2.2.15 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;
- 15.2.2.16 ne pas profiter de leur position pour intervenir sans raison valable dans les affaires privées des copropriétaires;
- 15.2.2.17 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;
- 15.2.2.18 respecter les règles régissant les relations entre le gérant et le conseil d'administration, ainsi que le contrat liant le syndicat au gérant;
- 15.2.2.19 lorsque nécessaire, se rendre raisonnablement disponible auprès des professionnels (avocats, notaires, comptables, etc.) dont les services sont retenus par le syndicat.

### 15.3 Réunions du conseil d'administration

- 15.3.1 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 d'administration y consentent.
  - 15.3.2 Le président ou le secrétaire du conseil d'administration convoque les réunions du conseil d'administration par avis écrit donné au moins quarante-huit (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 douze (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.
  - 15.3.3 Sauf pour le terme de l'administration provisoire constituée d'un seul membre, le quorum aux réunions du conseil d'administration est de la majorité de ses membres et doit être maintenu pendant toute la réunion.
  - 15.3.4 Peuvent seuls assister aux réunions du conseil d'administration les membres du conseil d'administration et les personnes que le conseil d'administration 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.
-

- 15.3.5 Sauf pour le terme de l'administration provisoire constituée d'un seul membre, 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 d'administration en détermine les modalités.
- 15.3.6 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 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.
- 15.4 Convocation des assemblées des copropriétaires
- 15.4.1 L'assemblée de transition doit être convoquée au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires. Le déclarant a toute discrétion pour la convoquer avant.
- 15.4.2 Dans les 30 jours qui suivent l'assemblée de transition, 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 au syndicat et aux copropriétaires 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.
- 15.4.3 L'assemblée des copropriétaires peut être convoquée en tout temps. Elle doit être tenue au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la fin de l'exercice financier du syndicat.
- 15.4.4 L'assemblée des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration. Elle peut aussi être convoquée par des copropriétaires détenant au moins 10 % des droits de vote si, après avoir fait une demande écrite en ce sens au conseil d'administration spécifiant l'objet de l'assemblée projetée, le conseil d'administration refuse ou néglige de la convoquer dans un délai de vingt-et-un (21) jours de la réception de cette demande.
- 15.4.5 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 qui n'est pas un copropriétaire.

- 15.4.6 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.
- 15.4.7 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.
- 15.4.8 L'avis de convocation d'une assemblée des copropriétaires est transmis par tout mode électronique prévu conformément à l'article 13.11. Il peut aussi être transmis par la poste ou de main en main, ou autre moyen auquel le copropriétaire a consenti.
- 15.4.9 L'avis est transmis au moins dix (10) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours, avant la date prévue pour la tenue de l'assemblée. En cas d'urgence, il peut être transmis au plus tard trois (3) jours avant la tenue de l'assemblée.
- 15.4.10 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.
- 15.4.10.1 L'avis de convocation de l'assemblée annuelle est accompagné des documents suivants :
- 15.4.10.2 le bilan, l'état des résultats de l'exercice financier écoulé et l'état des dettes et créances;
- 15.4.10.3 le budget prévisionnel;
- 15.4.10.4 tout projet de modification à la déclaration de copropriété, le cas échéant;
- 15.4.10.5 une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
- 15.4.10.6 le texte de tout projet de résolution ou de règlement soumis à l'assemblée.
- 15.4.11 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.

15.4.12 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.

15.4.13 Le cas échéant, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions qu'un copropriétaire lui demande, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée.

15.4.14 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.

## 15.5 Déroulement des assemblées

15.5.1 L'assemblée des copropriétaires se tient dans l'Immeuble, ou à tout autre endroit, situé dans les villes de Gatineau ou d'Ottawa, déterminé par le conseil d'administration, qui permet à l'assemblée de mener ses délibérations avec efficacité et discrétion.

15.5.2 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.

15.5.3 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.

15.5.4 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, ainsi que toute personne que le conseil d'administration croit utile d'inviter pour les fins de ladite assemblée.

---

- 15.5.5 L'assemblée désigne un président d'assemblée, un secrétaire d'assemblée 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.
- 15.5.6 Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Si le quorum n'est pas atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure à laquelle l'assemblée a été convoquée, l'assemblée est ajournée à une autre date, déterminée par le conseil d'administration. Un avis écrit de la date à laquelle l'assemblée a été ajournée est transmis à chaque copropriétaire par le conseil d'administration dans un délai minimal de quinze (15) jours de l'assemblée ajournée, selon les mêmes modalités que l'avis de convocation de l'assemblée. Le quorum à l'assemblée ainsi ajournée est constitué par les trois quarts des membres présents ou représentés.
- 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.
- 15.5.7 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.
- 15.5.8 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.
- 15.5.9 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 depuis plus de trois (3) 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.
- 15.5.10 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.
-

- 15.5.11 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 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.

Une copie du procès-verbal de chaque assemblée est transmise à chacun des copropriétaires par le conseil d'administration dans les trente (30) jours de la tenue de l'assemblée.

- 15.5.12 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.

- 15.5.13 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.

## 15.6 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

- 15.6.1 Quand un acte contient une stipulation cédant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée des copropriétaires et quand le créancier hypothécaire veut exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliquent :

15.6.1.1 Le syndicat reçoit et inscrit aux registres de la copropriété toute cession de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration;

15.6.1.2 À compter de la réception de cet avis de cession, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur du droit de vote et reconnaît son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis ou procès-verbal;

15.6.1.3 Un avis écrit est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le

droit de vote; cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit;

- 15.6.1.4 Dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat la cession de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tout autre créancier garanti par le même immeuble.

Le syndicat est tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété, à leur demande, des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires. Le défaut de le faire ainsi que le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce sujet n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

## 15.7 Le gérant de la copropriété

- 15.7.1 L'administration courante du syndicat peut être confiée par le conseil d'administration à un gérant.

- 15.7.2 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-responsabilité à l'égard des services qu'il fournit au syndicat et d'en fournir copie au syndicat.

- 15.7.3 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.

- 15.7.4 Le conseil d'administration ne peut autoriser le gérant :

15.7.4.1 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;

15.7.4.2 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;

15.7.4.3 à être le signataire exclusif des chèques émis à partir de tout compte bancaire du syndicat;

15.7.4.4 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.

15.7.5 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.

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 un membre de sa famille.

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

### **16.1 Assujettissement aux charges communes et définition des charges**

16.1.1 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. 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 9.2.2.

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

16.1.2.1 les dépenses liées aux parties communes et aux parties communes à usage restreint, en conformité aux stipulations du paragraphe 9.2;

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

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

---

- 16.1.2.4 le coût global afférent à la consommation d'eau chaude domestique par les copropriétaires, locataires ou occupants (parties privatives résidentielles ou commerciales) de l'immeuble et par le syndicat (pour les parties communes, le cas échéant), résultant du fait que l'eau chaude domestique est fournie à l'immeuble de la copropriété via le système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi, ce système ne mesurant que la consommation globale de l'immeuble et non la consommation individuelle de chaque partie privative;
  - 16.1.2.5 le coût global afférent au chauffage et à la climatisation des parties communes de l'immeuble, tel que s'effectuant via le système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi;
  - 16.1.2.6 la rémunération et les avantages des employés du syndicat;
  - 16.1.2.7 la rémunération et les avantages des membres du conseil d'administration, le cas échéant;
  - 16.1.2.8 les honoraires des professionnels dont le syndicat retient les services et du gérant, le cas échéant;
  - 16.1.2.9 les sommes payables en vertu de tout contrat auquel le syndicat est partie;
  - 16.1.2.10 les primes de toute police d'assurance souscrite par le syndicat, ainsi que 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, sujet au droit du syndicat de se faire rembourser par un copropriétaire fautif;
  - 16.1.2.11 les dépenses encourues pour la préparation, la convocation et la tenue des réunions du conseil d'administration et des assemblées de copropriétaires, ainsi que toute autre activité collective organisée par le syndicat pour le bénéfice des copropriétaires;
  - 16.1.2.12 les taxes, impôts et autres droits dont le syndicat peut être redevable;
  - 16.1.2.13 les sommes dont le syndicat peut être redevable aux termes de décisions ou de jugements rendus par toute autorité judiciaire ou administrative, ainsi que les montants que le syndicat accepte de payer pour régler un litige né ou à naître;
-

- 16.1.2.14 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;
- 16.1.2.15 les coûts d'adhésion et de participation à toute association ou organisation dont le syndicat est membre;
- 16.1.2.16 les frais de préparation de toute évaluation faite aux fins d'assurance;
- 16.1.2.17 les charges relatives à l'exercice des servitudes, le cas échéant.

## 16.2 Établissement et perception des charges communes

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

16.2.2 Le conseil d'administration prépare le budget annuel dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la fin de l'exercice financier. Le budget annuel comporte deux postes principaux, soit un poste relatif aux opérations courantes et un poste relatif au fonds de prévoyance.

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 terme. La contribution annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance ne peut être inférieure à 5 % de leur contribution aux charges communes.

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

16.2.4 De la même manière, le conseil d'administration doit préparer les budgets spécifiques relativement aux parties communes à usage restreint et relativement à l'exercice des servitudes, lorsqu'applicable, et dont les charges doivent être réparties entre les copropriétaires, conformément au paragraphe 9.2 et à l'article 3.

16.2.5 Le conseil d'administration adopte le budget annuel ou le budget additionnel après consultation de l'assemblée des

copropriétaires. Il en transmet ensuite une copie à chaque copropriétaire et à chacun des créanciers hypothécaires qui en font la demande, avec un avis indiquant le montant de sa contribution, le délai dans lequel cette contribution doit être payée ainsi que toute autre modalité afférente au paiement de cette contribution, y compris celles applicables en cas de défaut de paiement.

- 16.2.6 Le budget annuel et tout budget additionnel, si applicable, ne doivent pas être déficitaires.
- 16.2.7 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.
- 16.2.8 Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation annuelle ou un versement exceptionnel et échelonné en paiement d'une cotisation spéciale ou de tout paiement requis en vertu de la déclaration de copropriété, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce, sept (7) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé. Dans telle éventualité, le conseil d'administration peut également facturer, en surplus des intérêts, un montant conformément au paragraphe 13.10 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 pourra être imposée qu'une seule fois pour la période concernée.
- 16.2.9 Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la déclaration de copropriété portent intérêt à compter de sa date d'exigibilité au taux 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 au paragraphe 13.10 au copropriétaire en défaut de paiement.
- 16.2.10 Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :
-

- 16.2.10.1 toutes les dépenses du syndicat occasionnées par le défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, telles que, notamment, les honoraires professionnels, les frais de remorquage, les frais de nettoyage, etc.;
  - 16.2.10.2 les pénalités imposées par le syndicat à ce copropriétaire;
  - 16.2.10.3 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;
  - 16.2.10.4 les intérêts sur toutes les sommes pouvant être dues au syndicat par le copropriétaire;
  - 16.2.10.5 les charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance dues par le copropriétaire.
- 16.2.11 Les copropriétaires indivis d'une fraction sont solidairement tenus au paiement des contributions relatives à cette fraction.
- 16.2.12 Le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance est garanti par une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance.

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 sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

## **17. DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS**

- 17.1 Conformément à la loi, l'ensemble du Règlement de l'Immeuble ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire de ce règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-locataire ou par le syndicat.
- 17.2 Les stipulations du présent article 17 s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, à quelque titre que ce soit.
- 17.3 Les locataires sont tenus de respecter la destination mixte de l'Immeuble, soit la destination d'habitation résidentielle en ce qui concerne les parties privatives résidentielles et d'exploitation

commerciale et/ou de bureaux, permis par les règlements municipaux ou autre applicable, en ce qui concerne les parties privatives commerciales, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété.

- 17.4 Plus particulièrement en ce qui concerne les parties privatives commerciales :
- 17.4.1 la partie privative lot 6 276 301, cadastre du Québec, est destinée à une utilisation comme terrasse commerciale pour la tenue de toute activité ou événement à caractère privé, commercial ou public, permis par les règlements municipaux ou autre applicable
- 17.5 Sous réserve de la réglementation municipale, les parties privatives résidentielles peuvent toutefois, 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 que cet exercice ne donne lieu que de façon occasionnelle à la visite de clients et qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue, la livraison fréquente de biens et de marchandises ou des bruits et des odeurs pouvant incommoder les autres occupants de l'Immeuble.
- 17.6 Les parties communes à usage restreint sont destinées, selon leur vocation propre, à l'usage des copropriétaires bénéficiaires des droits de jouissance exclusive seulement, des membres de leur famille ou de leurs locataires, et des autres occupants de leur fraction.
- 17.7 Plus particulièrement, en ce qui concerne les espaces de stationnement, et les cases de rangement les règles suivantes s'appliquent :
- 17.7.1 Les cases de rangement réservées à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinées à l'entreposage des effets de ce copropriétaire, ceux des membres de sa famille ou de ses locataires et des autres occupants de sa fraction, à l'exclusion de ses clients et de ses employés.
- 17.7.2 Les espaces de stationnement sont destinées, à l'usage des copropriétaires de parties privatives espaces de stationnement et des copropriétaires bénéficiaires des droits de jouissance exclusive de ces espaces, des membres de leur famille ou de leurs locataires, employés et des autres occupants de leur fraction, à l'exclusion de leurs clients, sauf en ce qui concerne les droits du Déclarant tel que stipulé au présent acte.
- 17.8 Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du Règlement de l'Immeuble.
- 17.9 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.
-

- 17.10 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.

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

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

##### **18.1 Parties privatives**

- 18.1.1 Les parties **privatives résidentielles** sont désignées comme suit :

Les lots numéros SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT-SIX, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT-HUIT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-QUATRE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-CINQ, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-SIX, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-SEPT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT TRENTE-NEUF, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-DEUX, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-TROIS, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-QUATRE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-CINQ, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-SIX, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-HUIT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUARANTE-NEUF, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET

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

SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE et SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (6 276 226, 6 276 227, 6 276 228, 6 276 229, 6 276 230, 6 276 231, 6 276 232, 6 276 233, 6 276 234, 6 276 235, 6 276 236, 6 276 237, 6 276 238, 6 276 239, 6 276 240, 6 276 241, 6 276 242, 6 276 243, 6 276 244, 6 276 245, 6 276 246, 6 276 247, 6 276 248, 6 276 249, 6 276 250, 6 276 251, 6 276 252, 6 276 253, 6 276 254, 6 276 255, 6 276 256, 6 276 257, 6 276 258, 6 276 259, 6 276 260, 6 276 261, 6 276 262, 6 276 263, 6 276 264, 6 276 265, 6 276 266, 6 276 267, 6 276 268, 6 276 269, 6 276 270, 6 276 271, 6 276 272, 6 276 273, 6 276 274, 6 276 275, 6 276 276, 6 276 277, 6 276 278, 6 276 279, 6 276 280, 6 276 281, 6 276 282, 6 276 283, 6 276 284, 6 276 285, 6 276 286, 6 276 287, 6 276 288, 6 276 289, 6 276 290, 6 276 291, 6 276 292, 6 276 293, 6 276 294 et 6 276 295), cadastre du Québec, circonscription foncière de Hull.

**18.1.2 Les parties privatives commerciales sont désignées comme suit :**

Les lots numéros SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT, SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT et SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF et SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE TROIS CENT UN (6 276 296, 6 276 297, 6 276 298, 6 276 299 6 276 301), cadastre du Québec, circonscription foncière de Hull.

**18.1.3 Les parties privatives espaces de stationnement sont désignées comme suit :**

Les lots numéros SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SIX, SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEPT, SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT, SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-NEUF, SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-

VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX, SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE, SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE, SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-TREIZE et SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATORZE (6 292 466, 6 292 467, 6 292 468, 6 292 469, 6 292 470, 6 292 471, 6 292 472, 6 292 473 et 6 292 474), cadastre du Québec, circonscription foncière de Hull.

#### 18.1 Parties communes

Les parties communes sont désignées comme suit :

Les lots numéros SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE DEUX CENT VINGT-CINQ et SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE TROIS CENTS (6 276 225 et 6 276 300), cadastre du Québec, circonscription foncière de Hull.

Adresse de l'Immeuble : 40, rue Jos-Montferrand, Gatineau, Québec, J8X 0C2.

#### 19. DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

Outre les hypothèques mentionnées ci-après à l'article 20 et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'Immeuble faisant l'objet de la déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

- 19.1 Une servitude en faveur d'Hydro-Québec, Bell Canada et Vidéotron Ltée créée aux termes de l'acte reçu devant Me Mathieu Turpin, notaire, le 11 juillet 2018, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, sous le numéro 23 992 410.
- 19.2 Un acte de servitudes afférentes au système d'énergie ambiante de quartier du Projet Zibi publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, sous le numéro 24 455 097.
- 19.3 Un acte de servitude de passage en véhicule publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, sous le numéro 24 455 096.
- 19.4 Un acte de servitude de vue et d'empiètement publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, sous le numéro 24 455 098.
- 19.5 À titre informatif, il est prévu qu'une servitude d'accès et d'utilisation soit constituée contre la partie privative terrasse commerciale en faveur de la Ville de Gatineau, ainsi qu'une servitude d'usage contre le lot 6 279 615, cadastre du Québec, lors de la construction du Bloc 11.

**20. DESCRIPTION DES HYPOTHÈQUES**

20.1 Le Déclarant affirme que l'Immeuble est libre de tout droit réel à l'exception de ceux mentionnés à l'État descriptif des fractions et de l'hypothèque ainsi que des sûretés additionnelles qui s'y greffent constituées en faveur de BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull sous le numéro 23 548 874.

**21. CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

Aux présentes intervient :

**BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE** (ci-après appelée la «Banque»), une banque légalement constituée en vertu de la *Loi sur les banques* (Canada), ayant son siège social au 199, rue Bay, Commerce Court, Toronto, Ontario, M5L 1G9, et ayant une place d'affaires au 161, rue Bay, 8<sup>ième</sup> étage, Toronto, Ontario, M5J 2S8, et agissant aux présentes par Marie Chantal DUMONT, directrice, et Francis RICHARD, spécialiste des services financiers, tous deux de la succursale située au 1 530, boulevard Gréber, Gatineau, province de Québec, J8R 0E1, lesquels sont dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le sept décembre deux mille (07-12-2000), dont copie est annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants en présence du notaire soussigné.

Ci-après appelée : « L'INTERVENANTE »;

21.1 LAQUELLE déclare ce qui suit :

Elle est créancière contre l'Immeuble en vertu de l'acte ci-dessus mentionné.

21.1.1 Elle reconnaît avoir pris connaissance du présent acte et consent à sa publication au registre foncier contre l'Immeuble à la condition que l'hypothèque de l'Intervenante ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent continuent d'affecter comme auparavant l'Immeuble sans subir de division entre les fractions selon leur valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes et ce, nonobstant l'article 1051 du C.c.Q.

21.1.2 Elle reconnaît toutefois que l'exercice des droits lui résultant de l'acte ci-dessus sera sujet aux effets des présentes, avec division conforme à l'article 1051 du C.c.Q. quant aux parties communes seulement.

21.2 Les présentes sont consenties sans novation ni dérogation aux droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours de l'Intervenante aux termes de l'acte ci-dessus mentionné ou aux termes de toutes autres sûretés détenues par l'Intervenante, cette dernière se réservant expressément tous tels droits, hypothèques, sûretés additionnelles et recours.

---

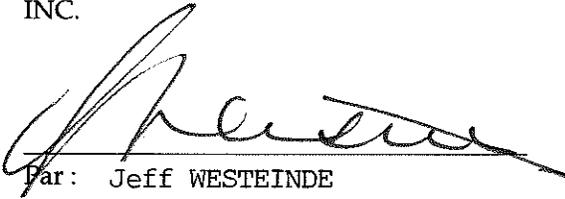
- 21.3 Le Déclarant fait, par la présente, cession à l'Intervenante de tous les droits de vote dont il est ou sera titulaire en qualité de copropriétaire et il s'engage à signer sans délai tout document requis par l'Intervenante pour lui permettre d'exercer ces droits de vote. Le Déclarant et l'Intervenante ont convenu que, jusqu'à avis contraire de cette dernière, le Déclarant continue d'exercer ces droits de vote comme procureur de l'Intervenante et il peut déléguer à des tiers l'exercice des droits de vote comme s'il en était encore titulaire, sous réserve des droits de la Première Intervenante.
- 21.4 De même, le Déclarant fait, par la présente, cession à l'Intervenante de tous ses droits dans toutes sommes recueillies ou à être recueillies pour fins de dépenses ou charges communes de la copropriété, y compris tous fonds de prévoyance. La cession relative à ces sommes et fonds prendra effet seulement si l'Intervenante obtient le titre de propriété de l'immeuble ou de certaines fractions, dans ce dernier cas, cette cession ne concerne que la proportion afférente aux fractions en question dans lesdits fonds et sommes.

## CLÔTURE

DONT ACTE, à Gatineau, sous le numéro vingt mille cinquante-six (20 056)-----  
des minutes du notaire soussigné.

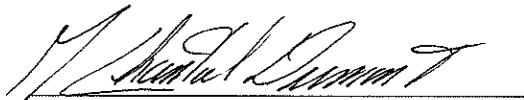
Le Déclarant et l'Intervenante ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et avoir exempté expressément le notaire de leur en donner lecture formelle, signent en présence du notaire.

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE WINDMILL  
DREAM QUÉBEC 13 / WINDMILL DREAM  
QUEBEC 13 LP, représentée par son  
commandité :  
COMMANDITÉ WINDMILL DREAM QUÉBEC  
13 INC. / WINDMILL DREAM QUÉBEC GP 13  
INC.

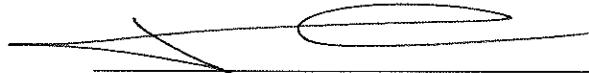


Par: Jeff WESTEINDE

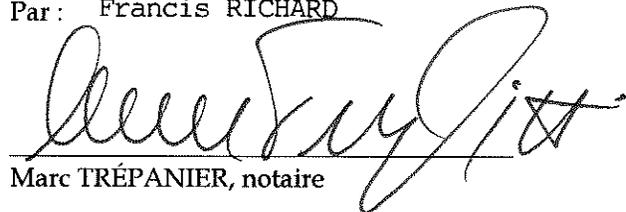
BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE  
COMMERCE



Par: Marie Chantal DUMONT



Par: Francis RICHARD



Marc TRÉPANIÉ, notaire

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



DIRECTORS' RESOLUTION

OF THE CORPORATION

**WINDMILL DREAM QUÉBEC GP 13 INC. /  
COMMANDITÉ WINDMILL DREAM QUÉBEC 13 INC.**

ADOPTED ON MARCH 6<sup>th</sup>, 2019.

---

**SUBJECT:** WINDMILL CREAM QUÉBEC 13 LP / SOCIÉTÉ EN COMMANDITE  
WINDMILL DREAM QUÉBEC 13  
DECLARATION OF CO-OWNERSHIP and EASEMENTS  
PROPERTY: An immovable held in co-ownership  
known as " ZIBI – Project « O » - Building 13 "  
situated at 40, Jos-Montferrand Street  
Gatineau, Province of Quebec, J8X 0C2

IT IS RESOLVED :

- A) That the corporations WINDMILL DREAM ZIBI QUÉBEC DEVELOPMENTS INC., WINDMILL DREAM QUÉBEC 13 LP and WINDMILL DREAM QUÉBEC 24 LP are owners of the immovable hereinafter described:

**DESCRIPTION**

An immovable held in co-ownership known as " ZIBI – Project « O » - Building 13 ", bearing the civic number 40, Jos-Montferrand Street, Gatineau, Province of Quebec, J8X 0C2, including:

1. The apartments bearing the numbers 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610 and 611.

The said apartments, being EXCLUSIVES PORTIONS, are known and designated as being the lots numbers 6 276 226 to 6 276 299 inclusively of the CADASTRE OF QUEBEC, in the land registry division of Hull.

2. The parking areas bearing the numbers P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.48, P2.47, P1.42 and P1.41.

The said parking areas, being EXCLUSIVES PORTIONS, are known and designated as being the lots numbers 6 292 466 to 6 292 474 inclusively of the CADASTRE OF QUEBEC, in the land registry division of Hull.

3. Two (2) terraces, being COMMONS PORTIONS, are known and designated as being the lots numbers 6 276 300 and 6 276 301 of the CADASTRE OF QUEBEC, in the land registry division of Hull.

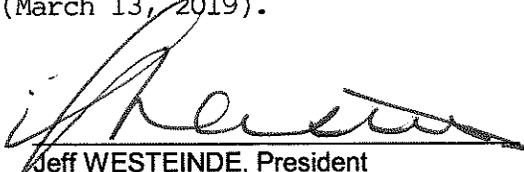
4. The COMMON PORTION known and designated as being the lot number 6 276 225 of the CADASTRE OF QUEBEC, in the land registry division of Hull.

- B) That the corporation (herein acting in its quality of general partner of "WINDMILL CREAM QUÉBEC 13 LP / SOCIÉTÉ EN COMMANDITE WINDMILL DREAM QUÉBEC 13") establishes, signs and publishes a declaration of co-ownership required for its construction project.

- C) That the corporation (herein acting in its quality of general partner of "WINDMILL CREAM QUÉBEC 13 LP / SOCIÉTÉ EN COMMANDITE WINDMILL DREAM QUÉBEC 13") establishes, signs and publishes the easements required for its construction project.
- D) That JEFF WESTEINDE, its President, and/or SCOTT DEMARK, its representative, and/or MARTIN CHÉNIER, its project manager, be and they are authorized by these presents to sign all projects of deed of declaration of co-ownership and easements required for this construction project and prepared by Trépanier & Associés, notaires Inc., and to do all things incidental thereto, all with respect to any of the real property owned by or registered in the name of this Corporation.
- 

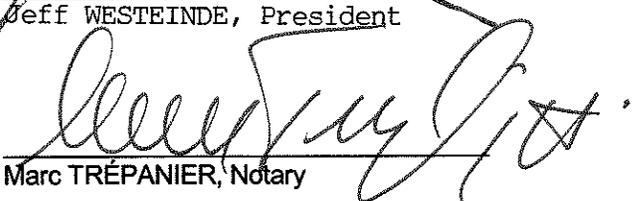
I hereby certify that the foregoing is a true copy of a directors' resolution of the corporation WINDMILL DREAM QUÉBEC GP 13 INC. / COMMANDITÉ WINDMILL DREAM QUÉBEC 13 INC., consented to on the 6<sup>th</sup> day of March, 2019 and that the said resolution remains in full force and effect unamended as of the date hereof.

SIGNED at Ottawa, Province of Ontario, on the Thirteenth day of March, Two Thousand and Nineteen (March 13, 2019).

  
Jeff WESTEINDE, President

DOCUMENT ANNEXED TO THE ORIGINAL OF THE DEED OF DECLARATION OF CO-OWNERSHIP EXECUTED BEFORE MARC TRÉPANIÉ, NOTARY, UNDER NUMBER 20 056 OF HIS MINUTES, AFTER HAVING BEEN ACKNOWLEDGED TRUE AND SIGNED FOR IDENTIFICATION BY THE REPRESENTATIVE IN THE PRESENCE OF THE UNDERSIGNED NOTARY.

  
Jeff WESTEINDE, President

  
Marc TRÉPANIÉ, Notary

TRUE COPY

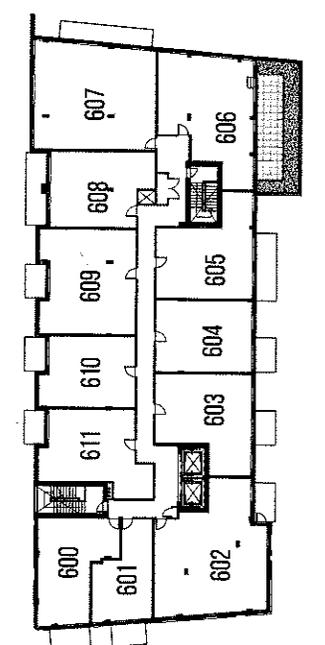
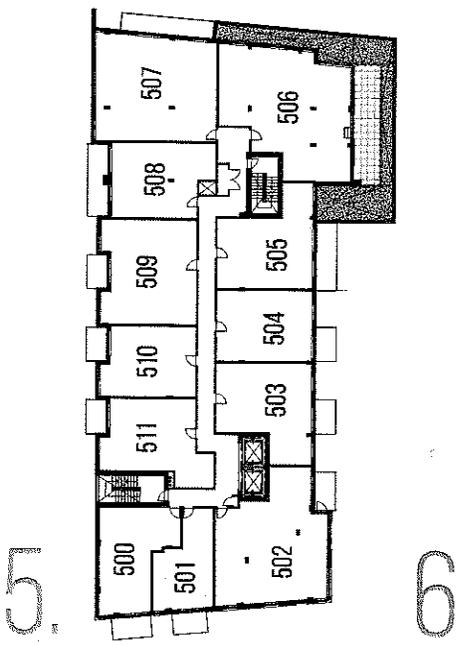
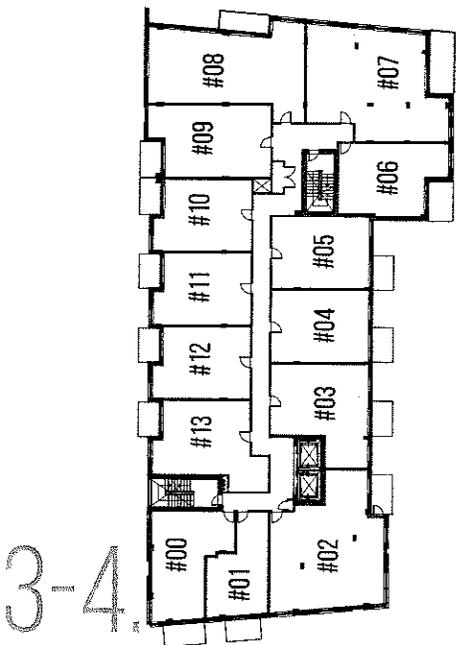
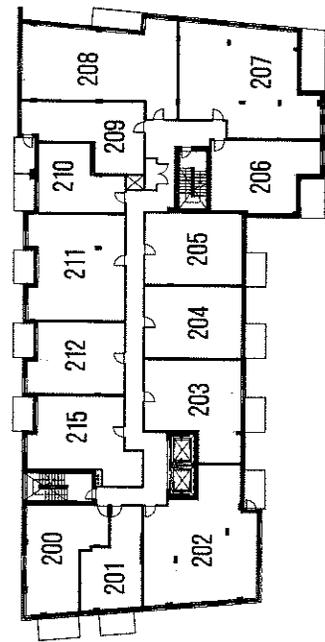
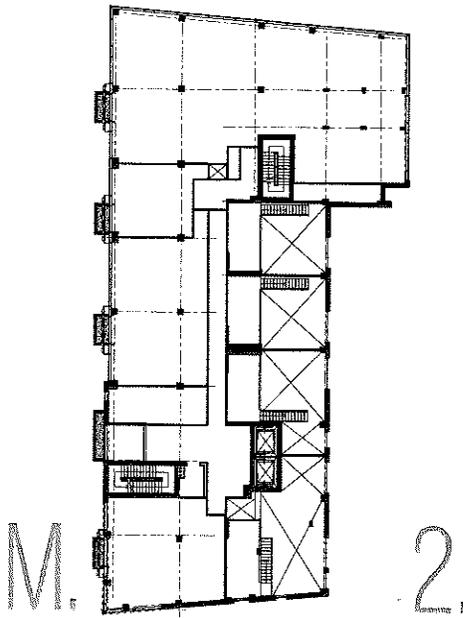
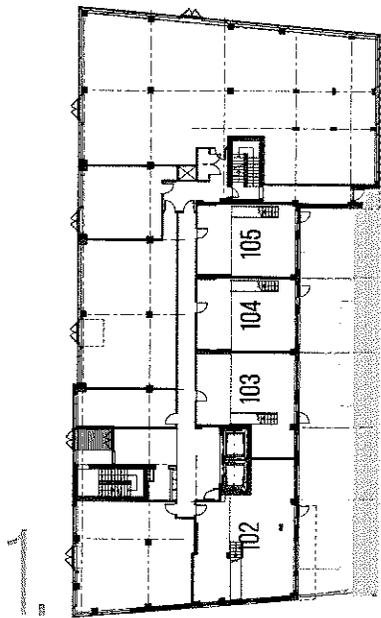
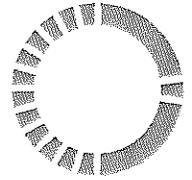


RECONNU(E) VÉRITABLE ET SIGNÉ(E)  
POUR IDENTIFICATION EN PRÉSENCE  
DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ ET ANNEXÉ(E)  
À LA MINUTE ( 20 056 )

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. B. S.', written in a cursive style.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. J. L.', written in a cursive style.

POUR COPIE CONFORME

NRIVIÈRE RIVER



Pour obtenir plus de renseignements, veuillez vous appeler 613-224-0134 | zibi.ca  
 Toutes les superficies et les dimensions des pièces sont approximatives et peuvent varier légèrement. Tous les plans, dimensions et spécifications sont sujets à changement sans préavis. L'emplacement des colonnes, la taille et l'emplacement des fenêtres peuvent varier et sont sujets à changement sans préavis. Les rendus sont uniquement des concepts de l'artiste.  
 Mai 2015. E & OE

For more information please call 613-224-0134 | zibi.ca  
 All areas and stated room dimensions are approximate and may vary slightly. All plans, dimensions and specifications are subject to change without notice. Column locations, window locations and sizes may vary and are a subject to change without notice. Floor area measured in accordance with Tarion Warranty Corporation bulletin #22. Renderings are artist's concepts only.  
 March 2016. E & OE

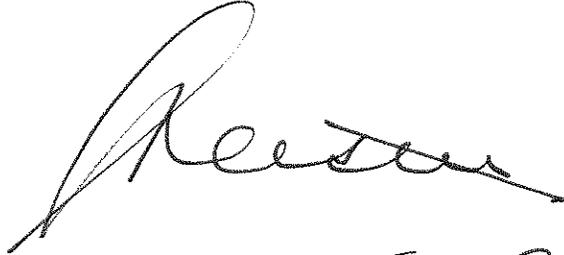
RECONNU(E) VÉRITABLE ET SIGNÉ(E)  
POUR IDENTIFICATION EN PRÉSENCE  
DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ ET ANNEXÉ(E)  
À LA MINUTE ( 20 056 )

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Rousselle'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marie-Françoise'.

POUR COPIE CONFORME



RECONNU(E) VÉRITABLE ET SIGNÉ(E)  
POUR IDENTIFICATION EN PRÉSENCE  
DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ ET ANNEXÉ(E)  
À LA MINUTE ( 20 056 )

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ressou'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maurice J. H.'.

POUR COPIE CONFORME

## WINDMILL DREAM ZIBI QUÉBEC DEVELOPMENTS INC.

Un immeuble de 6 étages en copropriété divise verticale - Bâtiment 13  
Soixante-dix (70) parties privatives d'habitation  
quatre (4) parties privatives commerciales,  
neuf (9) parties privatives de stationnement et deux (2) terrasses  
40, rue Jos-Montferrand, Gatineau, Qc.

<u>Lots</u>	<u>Superficies</u> <sup>(2)</sup> (mètres carrés)	<u>Adresses</u> <sup>(1)</sup> Bâtiment 13 de Zibi 40, Rue Jos-Montferrand
<b><u>Parties communes</u></b>		
6 276 225		Structure et enveloppe
6 276 300	152,4	Terrasse sur le toit
<b><u>Parties privatives</u></b>		
<b><u>Sous-sol P2</u></b>		
6 292 466	12,5	Stationnement P2.1
6 292 467	12,5	Stationnement P2.2
6 292 468	12,5	Stationnement P2.3
6 292 469	12,5	Stationnement P2.4
6 292 470	12,5	Stationnement P2.5
6 292 471	12,5	Stationnement P2.48
6 292 472	12,5	Stationnement P2.47
<b><u>Sous-sol P1</u></b>		
6 292 473	12,5	Stationnement P1.42
6 292 474	12,5	Stationnement P1.41
<b><u>Rez-de-chaussée</u></b>		
6 276 226 (partie)	88,0	Unité 102
6 276 227 (partie)	63,8	Unité 103
6 276 228 (partie)	53,0	Unité 104
6 276 229 (partie)	53,5	Unité 105
6 276 296	94,3	Unité commerciale 101
6 276 297	113,0	Unité commerciale 108
6 276 298	47,2	Unité commerciale 107
6 276 299	324,6	Unité commerciale 106
6 276 301	492,4	Terrasse côté Est de l'édifice (RDC)
<b><u>Mezzanine</u></b>		
6 276 226 (partie)	20,1	Unité 102
6 276 227 (partie)	17,3	Unité 103
6 276 228 (partie)	17,1	Unité 104
6 276 229 (partie)	17,8	Unité 105
<b><u>Deuxième étage</u></b>		
6 276 230	52,9	Unité 200
6 276 231	37,9	Unité 201
6 276 232	98,8	Unité 202
6 276 233	64,1	Unité 203
6 276 234	53,3	Unité 204
6 276 235	53,6	Unité 205
6 276 236	54,2	Unité 206
6 276 237	102,6	Unité 207
6 276 238	91,1	Unité 208
6 276 239	48,9	Unité 209
6 276 240	38,0	Unité 210
6 276 241	76,7	Unité 211
6 276 242	50,4	Unité 212
6 276 243	59,5	Unité 213
<b><u>Troisième étage</u></b>		
6 276 244	52,9	Unité 300
6 276 245	38,1	Unité 301
6 276 246	98,6	Unité 302
6 276 247	63,8	Unité 303

1) Référence pour les numéros d'unités: Plan d'architecture 2018-02-12 - Zibi - Bâtiment 13

Unité 304	53,4	6 276 248
Unité 305	54,0	6 276 249
Unité 306	53,8	6 276 250
Unité 307	102,4	6 276 251
Unité 308	91,6	6 276 252
Unité 309	62,2	6 276 253
Unité 310	50,4	6 276 254
Unité 311	50,3	6 276 255
Unité 312	50,5	6 276 256
Unité 313	59,6	6 276 257
<b>Quatrième étage</b>		
Unité 400	53,1	6 276 258
Unité 401	38,2	6 276 259
Unité 402	98,8	6 276 260
Unité 403	64,2	6 276 261
Unité 404	53,5	6 276 262
Unité 405	54,1	6 276 263
Unité 406	54,1	6 276 264
Unité 407	101,5	6 276 265
Unité 408	91,6	6 276 266
Unité 409	62,2	6 276 267
Unité 410	50,2	6 276 268
Unité 411	50,4	6 276 269
Unité 412	50,3	6 276 270
Unité 413	59,6	6 276 271
<b>Cinquième étage</b>		
Unité 500	52,9	6 276 272
Unité 501	38,2	6 276 273
Unité 502	98,7	6 276 274
Unité 503	64,0	6 276 275
Unité 504	53,3	6 276 276
Unité 505	62,5	6 276 277
Unité 506	113,3	6 276 278
Unité 507	99,5	6 276 279
Unité 508	56,1	6 276 280
Unité 509	76,7	6 276 281
Unité 510	50,7	6 276 282
Unité 511	59,6	6 276 283
<b>Sixième étage</b>		
Unité 600	52,8	6 276 284
Unité 601	38,2	6 276 285
Unité 602	98,4	6 276 286
Unité 603	63,8	6 276 287
Unité 604	53,4	6 276 288
Unité 605	62,4	6 276 289
Unité 606	78,9	6 276 290
Unité 607	99,7	6 276 291
Unité 608	56,3	6 276 292
Unité 609	76,7	6 276 293
Unité 610	50,3	6 276 294
Unité 611	59,5	6 276 295
	<b>5928,3</b>	

De façon générale et sous réserve du plan cadastral, chacune des parties privées de l'immeuble faisant partie de la copropriété est bornée comme suit :

**Parties privées résidentielles**

**Horizontalement**

La limite inférieure de chaque partie privée résidentielle et de chaque partie privée commerciale est constituée par la surface supérieure du plancher de béton. Le plancher de béton est une partie commune. Les revêtements de finition sont inclus dans la partie privée.

La limite supérieure de chaque partie privée résidentielle et de chaque partie privée commerciale est prise à partir des solives du plafond. Les solives sont parties communes. Le revêtement du plafond (placoplatre) est inclus dans la partie privée.

2)

Verticalement

La limite verticale de chaque partie privative résidentielle est prise à partir des colombages. Les colombages sont des parties communes. Le revêtement des murs (placoplâtre) est inclus dans la partie privative.

**Parties privatives commerciales (à l'exclusion de la terrasse commerciale (lot 6 276 301))**

Horizontalement

La limite inférieure de chaque partie privative résidentielle et de chaque partie privative commerciale est constituée par la surface supérieure du plancher de béton. Le plancher de béton est une partie commune. Les revêtements de finition sont inclus dans la partie privative.

La limite supérieure de chaque partie privative résidentielle et de chaque partie privative commerciale est prise à partir des solives du plafond. Les solives sont parties communes. Le revêtement du plafond (placoplâtre) est inclus dans la partie privative.

Verticalement

La limite verticale de chaque partie privative résidentielle est prise à partir des colombages. Les colombages sont des parties communes. Le revêtement des murs (placoplâtre) est inclus dans la partie privative.

**Partie privative terrasse commerciale (lot 6 276 301)**

Horizontalement

La limite inférieure de la partie privative terrasse commerciale est constituée par la surface cachée du revêtement (dalles d'interlock). Le revêtement est inclus dans la partie privative.

**Parties privatives / espaces de stationnement intérieurs**

Horizontalement

À la surface inférieure, la partie privative est bornée par la surface supérieure du plancher de béton.

À la surface supérieure, la partie privative est bornée par l'espace d'air; lesdites parties privatives de stationnement ayant une hauteur 1,90m.

Verticalement

Il n'y a aucune borne physique qui délimite les côtés des espaces de stationnements.

- 3) En référence au plan complémentaire (PC40753), officialisé le 10 janvier 2019.  
Minute: 7702 - Dossier: 16-JB2129

Signature numérique de

**Jacques Bérubé**

JACQUES BÉRUBÉ  
arpenteur-géomètre

Annexe 2019-02-18

RECONNU(E) VÉRITABLE ET SIGNÉ(E)  
POUR IDENTIFICATION EN PRÉSENCE  
DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ ET ANNEXÉ(E)  
À LA MINUTE ( 20 056 )

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Routon'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marie-Françoise'.

POUR COPIE CONFORME