

Numéro inscription : 26 822 164

Circ. foncière : Montmagny

DHM de présentation : 2021-11-17 09:00

Registre des mentions

TABLE DES MATIÈRES

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ 3

PRÉAMBULE 3

1. DÉCLARATIONS ET SERVITUDES3

2. DÉFINITIONS.....10

PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ11

CHAPITRE 1 : ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE..... 11

CHAPITRE 2 : RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT 11

CHAPITRE 3 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES..... 15

CHAPITRE 4 : 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 16

CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT 19

CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ 28

CHAPITRE 7 : CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS 34

CHAPITRE 8: FIN DE LA COPROPRIÉTÉ 37

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES 39

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.....46

CHAPITRE 1 : CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES 46

CHAPITRE 2 : FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ 57

CHAPITRE 3 : COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES 69

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION..... 74

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS75

CHAPITRE 1 : DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE.....	75
CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE.....	76

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN, le seize novembre
(16-11-2021)

DEVANT Me Nadia ROY, notaire, exerçant à Québec, province de Québec,
Canada

COMPARAÎT:

PROPRIÉTÉS PICARD & FORTIN INC., personne morale légalement constituée sous le régime de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 146, Traverse de Laval, Lac-Beauport, Québec, G3B 0Y1, représentée par Frédéric Fortin, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date des présentes et dont copie demeure annexée à la présente minute du notaire soussigné après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire.

Ci-après appelée le « DÉCLARANT » ou le « COMPARANT »

Lequel déclare, établit et convient de ce qui suit:

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS ET SERVITUDES

ARTICLE 1. LE DÉCLARANT expose ce qui suit :

1.1 Il est l'unique propriétaire des immeubles suivants, à savoir :

Des immeubles acquis de Alain Gilbert aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Johanne Cloutier, notaire, le 1^{er} mai 2020, sous le numéro 12493 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montmagny le 4 mai 2020 sous le numéro 25 353 744, un immeuble autrefois connu et désigné comme étant une partie du lot 32A et 33A au cadastre du Canton de Talon, circonscription foncière de Montmagny et formant maintenant les lots SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-UN (6 167 281) et SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DEUX (6 167 282) du Cadastre du Québec suite à la rénovation cadastrale;

1.2 Cette propriété est située en la municipalité de Lac-Frontière, à l'intersection de la route du Lac et de la route du Cimetière, sur laquelle certains bâtiments ont été érigés et certains aménagements ont été faits;

1.3 L'immeuble a fait l'objet d'un remplacement cadastral aux fins de la présente déclaration de copropriété, selon le plan préparé par Étienne

Canuel, arpenteur-géomètre, sous le numéro 3337 de ses minutes, dossier numéro 2034-101(8904), lequel a été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montmagny, le 14 octobre 2021, pour former plusieurs lots décrits ci-après à l'État descriptif des fractions. La ou les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du *Code civil du Québec*;

1.4 L'immeuble décrit ci-avant est libre de tout droit réel, sauf et excepté les hypothèques mentionnées à la section 9.3 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres droits réels mentionnés à l'État descriptif des fractions;

1.5 L'immeuble décrit ci-dessus ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logement résidentiel loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

1.6 Il est entendu que la présente déclaration de copropriété fait partie d'un projet plus grand dans le cadre duquel d'autres copropriétés seront également érigées pour former un tout notamment, et sans s'y limiter, sur les lots désignés à l'État descriptif des fractions des présentes ainsi que les lots SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (6 455 694) et SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (6 455 695) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny ayant fait l'objet d'un remplacement cadastral, tel que décrit à l'article 1.3. Le syndicat de copropriété créé par les présentes ainsi que les syndicats de copropriété à être formés seront liés par une convention d'indivision et formeront une association de syndicats afin de régir leur relation.

SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

1.7 Sur l'immeuble faisant l'objet des présentes sont érigés et seront érigés des constructions et des aménagements sur les parties privatives et sur les parties communes. Ainsi, il apparaît nécessaire ou utile de constituer dans le présent document, toutes les servitudes requises de manière à ce que toutes les constructions et tous les aménagements soient parfaitement régularisés, dans l'état et la situation dans lesquels ils seront à la fin de la construction. De plus, il est dans l'intention du comparant de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation des bâtiments, des parties privatives et des parties communes faisant l'objet des présentes et d'en garantir le libre accès.

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 faisant l'objet des présentes, chacune étant constituée à titre de fonds dominant et fonds servant, sauf lorsque le contraire est indiqué.

Vue, surplomb et égouttement

1.7.1 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du

propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacune d'elle considérée à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte que toute vue, tout surplomb et tout égouttement d'une partie privative ou commune sur une autre partie privative ou commune de l'immeuble dans l'état et la situation dans lesquels ils seront à la fin de la construction soient permis et régularisés par l'effet de la présente servitude.

Empiètement

1.7.2 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, toute servitude d'empiètement qui pourrait être rendue nécessaire si une partie privative devait empiéter sur une partie commune ou si une partie commune devait empiéter sur une partie privative, ou si une partie privative devait empiéter sur une autre partie privative, toutes les parties privatives et communes ci-après décrites, étant considérées à la fois comme fonds servant et fonds dominant; cette servitude permettra de maintenir l'empiètement dans son état d'origine, comme par exemple du pavage excédentaire. La présente servitude n'est créée que pour corriger, le cas échéant, tout empiètement qui pourrait exister à la date des présentes dans l'immeuble ou lors de la réalisation finale des travaux de construction par le comparant, tel que construit et aménagé par le comparant. La présente clause ne devra pas être interprétée comme permettant à quelque copropriétaire que ce soit ou au syndicat de créer tout nouvel empiètement ou d'aggraver tout empiètement existant, le cas échéant.

Empiètement quant aux services

1.7.3 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives chacun d'eux considérés à la fois comme fonds dominant et fonds servant, de telle sorte que tout empiètement des éléments mécanique et de services de l'immeuble pouvant exister et desservir l'immeuble lors de son aménagement, soit, par le fait de la présente servitude, régularisé sans autre formalité. Ainsi, tout élément de services commun ou privatif pourra, qu'il desserve les parties communes ou l'une ou l'autre des parties privatives, circuler sur ou traverser les parties privatives ou communes sans que tel empiètement ne puisse être considéré comme illégal. Aux fins des présentes, les éléments de service et de mécanique sont notamment le câblage d'électricité, de câblodistribution et de téléphonie, les compteurs et les boîtes électriques, ainsi que les conduits et la tuyauterie, de même que les lampadaires des voies d'accès et de circulation.

Compte tenu du fait que certains éléments de service et de mécanique ci-dessus mentionnés peuvent être situés à l'intérieur des bornes des parties privatives, il est établi que les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments de service et de mécanique communs seront partagés selon les principes suivants. Chaque copropriétaire sera responsable de l'entretien, de la réparation et du remplacement de la partie du système et tout élément de service et de mécanique desservant uniquement sa partie privative, peu importe sa

localisation dans l'une ou l'autre des parties privatives ou communes. Les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie d'éléments de service et de mécanique communs (soit tout équipement ou toute partie du système desservant plus d'une partie privative), seront répartis selon les dispositions de la présente déclaration de copropriété.

Les droits conférés par la présente servitude comprennent le droit d'accès à toute partie privative, mais doivent être exercés de bonne foi et sont à charge de remettre les lieux en état, après intervention. Dans l'hypothèse où l'un des copropriétaires subirait un préjudice temporaire en raison de l'atteinte à la jouissance ou d'un préjudice permanent résultant de l'exercice de la présente servitude, 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, comme par exemple si le copropriétaire n'a plus accès à son emplacement ou s'il subit du bruit incommode pendant une période de temps prolongée. Tout différend résultant de la détermination de la gravité du préjudice et de l'identité de son responsable ainsi que de l'appréciation de l'importance des dommages compensatoires, sera expressément soumis à la médiation et, au besoin, à l'arbitrage, tel que stipulé aux présentes.

Accès

1.7.4 Le déclarant constitue, par destination du propriétaire, 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 administrateurs et à leurs représentants et préposés le libre accès à l'une ou l'autre des parties privatives pour les fins de l'exercice des servitudes constituées au présent préambule. La présente servitude d'accès contre les parties privatives permet également aux administrateurs du syndicat de s'assurer du respect des dispositions de la présente déclaration de copropriété quant aux travaux dans les parties privatives, notamment l'aménagement des terrains.

Tolérance de construction

1.7.5 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude de tolérance réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les parties communes et privatives, chacun d'eux considérés à la fois comme fonds dominant et fonds servant, à l'effet de tolérer les inconvénients liés à la construction de bâtiments et de l'aménagement de l'immeuble (terrain), y compris tous les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs initiaux.

Cette servitude permet au copropriétaire d'un fonds dominant ainsi qu'à ses préposés, employés et sous-contractants de circuler, de stationner et de séjourner sur les fonds servants à des fins de construction de chaque bâtiment et d'aménagement de chaque partie de terrain et de tous ses aménagements initiaux.

Droit de passage

1.7.6 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, à l'encontre des parties

communes désignés par les lots SIX MILLIONS QUATRE-CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (6 455 683) et SIX MILLIONS QUATRE-CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (6 455 693) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, étant le fonds servant, en faveur de toutes les parties privatives désignées à l'État descriptif des fractions, étant le fonds dominant, une servitude de passage à pied, en véhicule et par tout moyen de locomotion afin d'accéder à leur partie privative et aux autres parties communes de la ou des copropriété(s);

Le propriétaire du fonds dominant ainsi que toute personne qu'il peut autoriser dont, non limitativement, tout locataire, usager, usufruitier, emphytéote, exploitant, mandataire, employé ou client, peut accéder sans restriction au fonds servant pour les fins établies ci-haut.

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'exercice de la servitude ou à le rendre moins commode. Tant le propriétaire du fonds servant que le propriétaire du fonds dominant doivent 1) s'assurer que le fonds servant est en bon état en tout temps; 2) maintenir en vigueur les contrats nécessaires à l'entretien et à la réparation du fonds servant; 3) maintenir les couvertures d'assurance adéquates. Les coûts associés à l'opération, l'entretien, la réparation, le remplacement et/ou l'amélioration du fonds servant seront considérés à titre de charges communes.

L'entretien de l'assiette de la présente servitude est également assujéti à toute entente conclue avec la municipalité de Lac Frontière, notamment toutes modalités relativement au déneigement.

L'exercice de la servitude de droit de passage est limité de la façon suivante :

- a) Les propriétaires des fonds dominants ne pourront en aucun temps stationner leurs véhicules ou tout moyen de locomotion sur le fonds servant, à moins d'obtenir l'autorisation du conseil d'administration du syndicat de copropriété;
- b) Aucune circulation à une vitesse supérieure à 20km/h ne sera tolérée;
- c) Les animaux domestiques ne pourront se retrouver sur le fonds servant que s'ils sont tenus en laisse et accompagnés de leur maître;
- d) Aucune construction ne sera permise sur l'assiette du droit de passage par le fonds dominant, exception faite des constructions nécessaires à l'ensemble des copropriétaires;
- e) En ce qui concerne l'utilisation du passage piétonnier spécifiquement, le fonds servant ne devra être utilisé que pour le passage à pied et exceptionnellement pour le passage en véhicule léger, lorsque permis;

Utilisation du quai commun

1.7.7 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, à l'encontre des parties communes désignés par le lot SIX MILLIONS QUATRE-CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (6 455 693) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, étant le fonds servant, en faveur de toutes les parties privatives désignées à l'État

descriptif des fractions, étant le fonds dominant, une servitude d'utilisation du quai commun à des fins récréatives.

Le propriétaire du fonds dominant ainsi que toute personne qu'il peut autoriser dont, non limitativement, tout locataire, usager, usufruitier, emphytéote, exploitant, mandataire, employé ou client, peut accéder sans restriction au fonds servant pour les fins établies ci-haut.

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'exercice de la servitude ou à le rendre moins commode. Tant le propriétaire du fonds servant que le propriétaire du fonds dominant doivent 1) s'assurer que le fonds servant est en bon état en tout temps; 2) maintenir en vigueur les contrats nécessaires à l'entretien et à la réparation du fonds servant; 3) maintenir les couvertures d'assurance adéquates. Les coûts associés à l'opération, l'entretien, la réparation, le remplacement et/ou l'amélioration du fonds servant seront considérés à titre de charges communes.

L'exercice de la présente servitude est limité de la façon établie au Règlement de l'immeuble, plus particulièrement aux articles 114.11 et 114.12 des présentes.

Utilisation du parc commun

1.7.8 Le comparant constitue, par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, à l'encontre des parties communes désignés par le lot SIX MILLIONS QUATRE-CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (6 455 693) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, étant le fonds servant, en faveur de toutes les parties privatives désignées à l'État descriptif des fractions, étant le fonds dominant, une servitude d'utilisation du parc commun à des fins récréatives.

Le propriétaire du fonds dominant ainsi que toute personne qu'il peut autoriser dont, non limitativement, tout locataire, usager, usufruitier, emphytéote, exploitant, mandataire, employé ou client, peut accéder sans restriction au fonds servant pour les fins établies ci-haut.

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'exercice de la servitude ou à le rendre moins commode. Tant le propriétaire du fonds servant que le propriétaire du fonds dominant doivent 1) s'assurer que le fonds servant est en bon état en tout temps; 2) maintenir en vigueur les contrats nécessaires à l'entretien et à la réparation du fonds servant; 3) maintenir les couvertures d'assurance adéquates. Les coûts associés à l'opération, l'entretien, la réparation, le remplacement et/ou l'amélioration du fonds servant seront considérés à titre de charges communes.

L'exercice de la présente servitude est limité de la façon établie au Règlement de l'immeuble, plus particulièrement aux articles 114.13 des présentes.

Administration et charges afférentes à l'exercice des servitudes

1.7.9 Les charges afférentes aux présentes servitudes seront considérées comme des charges communes confiées à l'administration du syndicat, qui devra cotiser chacun des copropriétaires et voir à l'acquittement des dépenses

courantes ou au versement de la contribution aux charges communes au syndicat de la copropriété constitué par l'effet du présent acte.

Les charges susceptibles d'être imposées à plus d'un copropriétaire en application des dispositions des servitudes constituées au présent article sont intégrées à la définition des charges communes et les droits en résultant sont confiés à l'administration du syndicat créé au moyen des présentes.

Modalités

1.7.10 Les servitudes établies aux présentes sont faites dans l'intérêt collectif et mutuel des copropriétaires et avec droit de remplacer l'unité mobile en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des parties privatives et communes.

Sauf dans le cas de renonciation partielle, tel que prévu au présent acte, le copropriétaire d'un fonds dominant ne pourra renoncer à une servitude sans le consentement des copropriétaires des autres fonds dominants et servants concernés.

Tous les droits conférés aux présentes aux copropriétaires ou au syndicat en vertu des servitudes créées ci-dessus devront être exercés de manière raisonnable, prudente et diligente et sur avis préalable donné dans un délai raisonnable pour les propriétaires des parties privatives qui seraient affectées.

Le Syndicat de copropriété, étant le propriétaire des fonds servants, pourra, à sa seule discrétion et à ses frais, déplacer, élargir ou restreindre les assiettes des servitudes de Droit de passage, d'Utilisation du quai commun et d'Utilisation du parc commun dans un autre endroit sans que les propriétaires des fonds dominants n'aient à donner leur consentement.

Servitudes à être publiées

1.7.11 Il est entendu que de futur(s) Syndicat(s) de copropriété créé(s) en vertu de la publication de Déclaration de copropriété pour des phases subséquentes pourront publier des servitudes, notamment une ou des Servitude de passage, d'utilisation du parc et d'utilisation du quai, afin de régir les droits et obligations des parties communes.

Cette ou ces servitude(s) seront établies afin d'énoncer les règles devant gouverner les syndicats de copropriété, incluant les syndicats de copropriété à être créés, ainsi que les copropriétaires des parties privatives, incluant les parties privatives des copropriétés à être érigées.

Les copropriétaires et le Syndicat s'engagent à ratifier toute résolution du Conseil d'administration et/ou de l'Assemblée des copropriétaires afin d'autoriser la publication de desdites servitudes et de toute modification visant à rendre la servitude conforme à la réalité, y incluant l'ajout de partie privative. Les copropriétaires et le Syndicat consentent aux effets que les actes accomplis produiront à leur égard et à la pleine opposabilité de ces actes à leur endroit.

2. DÉFINITIONS

ARTICLE 2. Dans la présente déclaration, les 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. De plus, et à moins d'indication contraire, les termes mentionnés ci-dessus ont le sens suivant :

Assemblée de transition :Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires ayant notamment pour objet la première élection d'un conseil d'administration, en application de l'article 1104 du *Code civil du Québec*;

Conseil d'administration : Jusqu'à l'élection d'un conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'expression « conseil d'administration » désigne l'administrateur unique nommé aux présentes;

Copropriétaire, chaque copropriétaire, chacun des copropriétaires : Personne ou groupe de personnes qui détiennent collectivement le droit de propriété d'une fraction. L'utilisation des expressions « chaque copropriétaire » ou « chacun des copropriétaires » dans le présent acte ne doit pas entraîner une disproportion de droits ou d'obligations entre un copropriétaire unique d'une fraction et un groupe de personnes détenant collectivement le droit de propriété d'une fraction;

Famille du copropriétaire : Comprend le copropriétaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil;

Fraction : Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que stipulé ci-après et, à titre accessoire, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint;

Immeuble : Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et les constructions et désigné à l'État descriptif des fractions; le mot immeuble inclut l'ensemble des parties privatives et communes;

Syndicat : La personne morale constituée dès la publication de la présente déclaration de copropriété.

PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE 1 : ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

ARTICLE 3. Le déclarant assujettit par les présentes l'immeuble aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* (1038 à 1109) régissant la copropriété divise d'un immeuble et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 4. La présente déclaration de copropriété prend effet dès sa publication au bureau de la publicité des droits et lie tous les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription au registre foncier.

Les modifications apportées à l'Acte constitutif de copropriété et à l'État descriptif des fractions sont opposables aux copropriétaires à compter de leur inscription au registre foncier. Celles apportées au Règlement de l'immeuble doivent être faites de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et elles lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070 C.c.Q.

Toute modification à la déclaration de copropriété, y compris au Règlement de l'immeuble, doit être adoptée exclusivement par l'assemblée des copropriétaires réunie en assemblée ou par résolution écrite. Aucune modification tacite à la présente déclaration de copropriété ou à tout règlement de la copropriété ne sera valide.

Quant aux locataires et aux occupants d'une partie privative, le Règlement de l'immeuble et les modifications qui peuvent lui être apportées par la suite leur sont opposables dès qu'un exemplaire leur est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat ou le conseil d'administration ou son mandataire le cas échéant.

CHAPITRE 2 : RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 5. Conformément à l'État descriptif des fractions ci-après, l'immeuble est composé de DOUZE (12) parties privatives, étant des terrains exclusifs et de TROIS (3) parties communes.

1.6 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6. Les parties privatives sont celles décrites à l'État descriptif des fractions et comprennent leur contenu et leurs accessoires.

ARTICLE 7. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque

copropriétaire.

ARTICLE 8. Les parties privatives ont une superficie correspondante à celle présentée au plan cadastral mentionné à l'article 1. Chaque partie privative correspond à un terrain sur lequel chaque copropriétaire pourra installer certaines constructions ou aménagements, conformément à la déclaration de copropriété.

1.7 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9. Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, les parties suivantes :

a) La route permettant de relier le chemin municipal (la Route du Cimetière et la Route du Lac) aux parties privatives, étant le lot SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (6 455 696) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny;

b) Le chemin piétonnier situé entre deux parties privatives, étant le lot SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (6 455 683) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny;

c) Le quai commun et le parc commun, étant le lot SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (6 455 693) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny;

ARTICLE 9.1 Les droits d'utilisation des parties communes ci-haut décrites sont régis par les servitudes de Droit de passage, d'Utilisation du parc commun et d'Utilisation du quai commun prévue aux présentes, de même qu'au Règlement de l'immeuble.

ARTICLE 9.2 Les lots communs énumérés aux paragraphes a) à c) de l'article 9 sont destinés à l'utilisation de tous les copropriétaires des copropriétés à être érigées sur les lots originaires numéros SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-UN (6 167 281) et SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DEUX (6 167 282) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, ainsi que par les copropriétaires de la présente copropriété.

Par conséquent, il est convenu que les administrateurs de la présente copropriété devront céder moyennant le prix de UN DOLLAR (1,00\$) aux administrateurs desdites copropriétés à être érigées notamment, mais sans s'y limiter, sur les originaires numéros SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-UN (6 167 281) et SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DEUX

(6 167 282) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, dès que cela sera possible, une fraction des lots communs 6 455 683, 6 455 693 et 6 455 696 équivalente au nombre d'unité d'habitation de chacune desdites copropriétés par rapport à l'ensemble des unités d'habitation au total.

Une convention d'indivision sera également signée afin de régir les relations de tous les syndicats de copropriété.

Les administrateurs de la présente copropriété sont par les présentes autorisés à signer tout acte pour donner effet à la présente clause sans autre autorisation de la part des copropriétaires. À défaut par les administrateurs de la présente copropriété de se conformer à la présente clause dans les quinze (15) jours d'un avis écrit à cet effet par la Déclarante, son notaire/avocat ou les administrateurs des autres copropriétés futures dudit projet, ceux-ci seront passible d'une amende de cent dollars (100,00\$) par jour d'infraction, payable aux administrateurs de la copropriété en faveur de laquelle la cession doit intervenir à titre de dommages-intérêts liquidés d'avance.

ARTICLE 10. Sont notamment accessoires aux parties communes :

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

ARTICLE 11. La quote-part des parties communes d'une fraction et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément de la partie privative ni d'une aliénation ni d'une action en partage, à l'exception de la cession prévue et autorisée à l'article 9.2.

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT – COMPOSITION ET ATTRIBUTION

ARTICLE 12. Les parties communes à usage restreint sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives, mais doivent, par leur nature, être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement. Elles comprennent notamment :

- 12.1 Tout conduit et toute canalisation située à l'extérieure des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative;
- 12.2 Toute parcelle de toute partie privative qui pourrait, à la date de la

fin de la construction, empiéter sur une partie commune, laquelle parcelle serait alors régie notamment par la servitude créée ci-dessus;

12.3 Toute parcelle de partie commune adjacente à une partie privative dont le droit de jouissance exclusif est cédé par le déclarant lors de sa première aliénation ou plus tard par le syndicat de copropriété au copropriétaire d'une fraction. La superficie et la localisation de ce droit de jouissance exclusif devront être conservées dans les registres de la copropriété. Toute aliénation de la fraction emporte l'aliénation du droit de jouissance dans une partie commune à usage restreint, la location ou la cession indépendante de ce droit étant prohibée. Antérieurement à la première aliénation d'une fraction, le déclarant demeure le seul à pouvoir attribuer aux acquéreurs de telles parcelles adjacentes, et ce malgré l'élection d'un Conseil d'administration dont il n'est pas partie.

ARTICLE 13. L'attribution de certaines parties communes à usage restreint est soumise aux règles ci-après.

Dispositions générales

13.1 Les copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes à usages restreint déterminées ci-après dans le Règlement de l'immeuble.

13.2 Les parties communes à usage restreint qui desservent spécifiquement une partie privative telles que, notamment, la tuyauterie, le filage ainsi que toute parcelle de toute partie privative qui pourrait empiéter sur une partie commune, sont attribuées à la partie privative concernée.

13.3 Aucun droit d'usage et de jouissance exclusifs d'une partie commune à usage restreint conféré à un copropriétaire ne pourra lui être retiré sans son consentement, tant que ce dernier demeure copropriétaire, que ce droit d'usage exclusif lui ait été attribué par les présentes, par un acte de modification aux présentes, par un acte d'attribution, de cession ou d'échange en faveur de ce copropriétaire faits en application de la présente déclaration de copropriété ou de l'une de ses modifications. La présente clause doit toutefois être interprétée sous réserve des droits du déclarant stipulés aux présentes, notamment des servitudes créées à son bénéfice.

2.4 PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 14. Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

14.1 Tous les biens immeubles et 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;

14.2 Toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec un budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de

l'immeuble;

14.3 Le fonds de prévoyance, le fonds d'auto-assurance ainsi que tout autre fonds du syndicat;

14.4 Tous les livres, registres, rapports, déclarations, certificats, contrats et documents dont la loi et la présente déclaration de copropriété exigent la tenue et la conservation;

14.5 Tout immeuble acquis par le syndicat jusqu'à sa qualification de partie commune aux termes d'une modification à la déclaration de copropriété, à moins de dispositions contraires du titre d'acquisition.

CHAPITRE 3 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 15. L'immeuble est destiné à des fins résidentielles, récréatives, touristiques et de villégiature, principalement à la jouissance de chalets ou autres résidences ou résidences secondaires aux abords du Lac Frontière, à la jouissance du lac, du parc commun ainsi que du quai commun, le tout sous réserve et en conformité avec les servitudes de conservation à être publiées ainsi que les autorisations délivrées par le Ministère de l'Environnement, de même que tout usage permis et autorisé par les lois et règlements alors en vigueur qui y trouvent application et qui n'ont pas été spécifiquement écartées dans le cadre des présentes.

La location à court terme d'une partie privative, selon le cas, est permise.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 16. Les parties privatives sont destinés à l'aménagement et à la jouissance de résidences ou résidences secondaires ainsi qu'à la jouissance du lac, le cas échéant, le tout en conformité avec les règles et modalités prévues au Règlement de l'immeuble. Elles sont régies par les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divise d'un immeuble.

Chacune des parties privatives devra maintenir en tout temps les voies d'accès et les services nécessaires au maintien et à l'exploitation de chacune des parties privatives établies en vertu de la présente déclaration de copropriété.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 17. Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement pour des fins récréatives, sportives, de loisirs ou pour des fins de services aux copropriétaires. Chacune des parties communes doit être utilisée selon sa vocation par les copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant, utilisateurs, exploitants, visiteurs et clients doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes stipulées aux Servitudes de Droit de passage, d'Utilisation du parc commun et d'Utilisation du quai commun établies ci-avant ainsi qu'au Règlement de l'immeuble ci-après.

3.4 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 18. Les parties communes à usage restreint, telles que décrites ci-dessus au CHAPITRE 2, sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire, de sa famille et des occupants de sa fraction dans le cadre d'une utilisation exclusivement aux fins des usages autorisés pour l'utilisation des parties communes et privatives.

Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant, utilisateur, exploitant, visiteur et client doit se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes stipulées au Règlement de l'immeuble.

CHAPITRE 4 : 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

4.1 VALEUR RELATIVE DE CHAQUE FRACTION

4.1.1 MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 19. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété a été établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions suivant les critères prévus dans la loi, soit en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction ainsi que des services offerts. En aucun temps, toutefois, il n'a été tenu compte de l'utilisation de la partie privative.

Plus particulièrement, les critères de la dimension et de la situation de la partie privative ont été considérés prioritairement, y incluant la superficie de la zone constructible sur chacune des parties privatives, l'accès, la vue sur le lac.

4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 20. La valeur relative de chaque fraction (*dont la description se retrouve à l'État descriptif des fractions*) est déterminée au tableau reproduit ci-après à l'article 24.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 21. Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires

selon la loi et selon ce qui suit :

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

La quote-part des charges communes générales afférentes 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 ci-après. Sous réserve de ce qui suit, chaque copropriétaire est aussi tenu de contribuer au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction.

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

Charges communes pour utilisation des parties communes à usage restreint

Lorsque le calcul est possible et significativement utile, les charges communes résultant de l'utilisation des parties communes à usage restreint, soit les charges d'entretien et de réparation courante de ces parties, sont réparties entre les seuls copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint. Ces charges sont réparties entre eux, en proportion des droits d'usage exclusif de chaque copropriétaire, donc en fonction de l'utilisation.

Fonds de prévoyance – remplacement des parties communes à usage restreint

Le coût de remplacement des parties communes à usage restreint et le coût des réparations majeures de ces parties sont acquittés à même le fonds de prévoyance, suivant l'article 1071 du Code civil du Québec. Les contributions au fonds de prévoyance visant à payer des frais de réparation majeure et de remplacement des parties communes à usage restreint sont donc faites en proportion des valeurs relatives des fractions.

Malgré ce qui précède et lorsque la présente déclaration de copropriété le prévoit spécifiquement, il doit être tenu compte, pour établir la contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance, des droits respectifs des copropriétaires sur certaines parties communes à usage restreint. Les copropriétaires qui utilisent ces parties communes à usage restreint seront tenus, en application de l'article 1072 Code civil du Québec, à une contribution spéciale et périodique au fonds de prévoyance pour les réparations majeures et le remplacement de ces parties.

Autres charges

Le propriétaire d'une fraction visée par la présente déclaration de copropriété pourra fournir certains services ou biens aux autres parties privatives. Ces charges seront donc défrayées par les copropriétaires utilisateurs ou bénéficiaires sans égard à la valeur relative de la fraction.

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 22. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'indiqué au tableau ci-après.

4.4 QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 23. La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, tel qu'indiqué au tableau ci-après.

4.5 TABLEAU

ARTICLE 24. Le tableau qui suit indique, pour chaque fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes, le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes, à savoir :

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Fraction No de cadastre	No de Terrain	Valeur Relative	Quote-part de charges communes générales	Nombre de voix	Quote-part dans les parties communes
6 455 680	28	3.2279	3.2279	322.79	3.2279
6 455 681	27	3.0303	3.0303	303.03	3.0303
6 455 682	26	3.5573	3.5573	355.73	3.5573
6 455 684	25	3.4914	3.4914	349.14	3.4914
6 455 685	24	4.0184	4.0184	401.84	4.0184
6 455 686	23	7.9051	7.9051	790.51	7.9051
6 455 687	22	10.5402	10.5402	1054.0	10.5402
6 455 688	21	11.8577	11.8577	1185.7	11.8577
6 455 689	20	13.1752	13.1752	1317.5	13.1752
6 455 690	19	13.1752	13.1752	1317.5	13.1752
6 455 691	18	13.1752	13.1752	1317.5	13.1752
6 455 692	17	12.8458	12.8458	1284.5	12.8458
Total :		100%	100%	10 000	100%

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.

CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

ARTICLE 25. Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués. Cette personne morale s'appelle « syndicat ».

ARTICLE 26. Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant : « **Syndicat des copropriétaires Frontière Nature – Phase 1** ».

ARTICLE 27. Le syndicat a son domicile et son siège à une adresse à être déterminée, située à l'intersection de la route du Lac et de la route du Cimetière à Lac Frontière, Québec, G0R 1T0.

ARTICLE 28. Le syndicat comporte deux organes, à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Ils agissent pour le syndicat.

5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 29. 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.

ARTICLE 30. Jusqu'à l'élection et/ou la nomination d'un conseil d'administration par les membres du syndicat réunis en assemblée, tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être signés par le ou les administrateurs ou toute personne désignée par ces derniers. Après l'élection et/ou la nomination d'un conseil d'administration par les membres du syndicat réunis en assemblée, ces documents, contrats, etc. sont signés par les personnes désignées par le conseil d'administration. L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et la quittance donnée contre paiement complet des sommes dues au syndicat peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

ARTICLE 31. La composition du conseil d'administration du syndicat, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées au Règlement de l'immeuble.

5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 32. Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi et par la déclaration de copropriété. Les

administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat. Le ou les administrateurs peuvent, afin de prendre une décision, s'appuyer de bonne foi sur l'opinion ou sur le rapport d'un expert légalement autorisé à fournir cette expertise et est, en pareil cas, présumé avoir agi avec prudence, honnêteté et loyauté, dans le meilleur intérêt du syndicat.

ARTICLE 33. Chaque administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur. Il doit dénoncer au syndicat tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association susceptible de le placer en situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre elle, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur. Toute dénonciation d'intérêt est consignée au procès-verbal des délibérations du conseil d'administration.

ARTICLE 34. Outre les obligations et les devoirs que la loi et la présente déclaration de copropriété leur imposent, les administrateurs du syndicat doivent:

34.1 assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété et des règlements ainsi que des décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;

34.2 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;

34.3 veiller à établir un plan d'entretien préventif des parties communes de l'immeuble, soit le carnet d'entretien, qui doit inclure tous les entretiens requis par toute loi et tout règlement applicable à l'immeuble, dressé par une personne compétente; faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet et selon toutes les lois et règlements applicables à l'immeuble; réviser périodiquement le carnet, soit au moins tous les cinq (5) ans afin d'assurer l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat pour faire face aux dépenses prévisibles;

34.4 veiller à établir un plan de gestion des mesures d'urgence et 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 et constituer le fonds de prévoyance en fonction des résultats de cet exercice prévisionnel;

34.5 représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice, ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat avec pouvoir de conclure toute transaction, sous réserve des pouvoirs réservés à l'assemblée des copropriétaires par la loi et par les présentes;

Les administrateurs du syndicat sont également autorisés à représenter le syndicat dans tous les actes civils, dans toute médiation, toute cause d'arbitrage

et dans toute action ou procédure en justice en cours au moment de l'établissement de la présente copropriété et dont les droits et l'intérêt pour agir ont été transmis au syndicat selon l'article 1442 C.c.Q.;

34.6 conformément à la loi et au *Règlement de l'immeuble*, établir le budget annuel prévoyant la contribution des copropriétaires aux charges communes après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et avoir fixé les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant; 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 *Code civil du Québec* et faire tout ce qui est requis afin de conserver cette hypothèque;

34.7 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;

34.8 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;

34.9 acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;

34.10 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;

34.11 rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires pour la première fois lors de l'assemblée prévue au paragraphe précédent (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 cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

34.12 après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à chaque année, l'assemblée générale annuelle des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier. Cette convocation pourra être faite valablement par courriel;

34.13 s'assurer de la tenue et de la conservation de tous les registres,

livres, rapports et certificats dont la loi et la présente déclaration de copropriété requièrent la tenue ou la conservation par le syndicat, dont principalement le registre de la copropriété et s'assurer que tous ces livres et registres soient tenus à la disposition des copropriétaires; ces livres et registres demeurant la propriété du syndicat;

34.14 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 et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat.

Le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande;

34.15 désigner une personne pour tenir les livres et registres du syndicat; 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;

34.16 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;

34.17 acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des copropriétaires et pour l'usage des administrateurs afin de meubler et d'entretenir les parties communes;

34.18 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 présente déclaration de copropriété et des règlements;

34.19 contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6 et nommer un fiduciaire d'assurances au besoin, notamment à la suite d'une perte importante;

34.20 obtenir une évaluation périodique de l'immeuble d'un évaluateur agréé lors d'un renouvellement d'assurance ou au moins à tous les cinq (5) ans;

34.21 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-bailleur 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, le cas échéant;

34.22 voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable, soit un délai de trente (30) jours à moins qu'un délai différent n'ait été exigé par écrit par les administrateurs du syndicat; dans un tel cas, le copropriétaire est réputé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède aux réparations, et il 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 taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-quatre pour cent (24 %) par année ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat. Le syndicat peut percevoir 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. Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement d'une cotisation aux charges communes dues par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi. Les administrateurs pourront voir aux travaux d'urgence qui sont nécessaires compte tenu de la situation;

34.23 aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;

34.24 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;

34.25 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, toute information du syndicat relative à l'immeuble, aux registres du syndicat, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de la fraction de ce copropriétaire;

34.26 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;

34.27 obtenir au besoin une mise à jour du certificat de localisation de l'immeuble ou un nouveau certificat de localisation.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 35. 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 :

35.1 En cas d'urgence, ordonner et faire effectuer tous travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle des bâtiments, des parties communes ou tout travaux d'urgence sur les parties privatives (terrain et aménagement, excluant les unités mobiles);

35.2 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;

35.3 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 présente déclaration de copropriété;

35.4. Consentir une hypothèque mobilière qu'après avoir été autorisé par l'assemblée des copropriétaires;

35.5 Approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation 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, à l'exception de tout contrat de services conclu avec la municipalité de Lac Frontière ou la MRC de Montmagny, lesquels peuvent être de plus longue durée;

35.6 Confier à un gérant, qui peut être un copropriétaire, contre rémunération ou à des conditions qu'il peut déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au *Code civil du Québec* pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance;

35.7 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;

35.8 Demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable. Semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé;

35.9 Après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi;

35.10 Intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi;

35.11 Consentir à la modification, au déplacement, à l'agrandissement

ou à la diminution de toute assiette de servitude établie en faveur des parties communes ou contre celles-ci et modifier les conditions d'application de telle servitude, sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires;

35.12 Donner aux copropriétaires des directives lorsque cela est prévu par la présente déclaration de copropriété ou que cela est nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété;

35.13 Puiser à même le fonds de prévoyance pour défrayer les coûts d'exécution des travaux de remplacement et de réparations majeures des parties communes;

35.14 Utiliser les sommes détenues dans le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, aux fins pour lesquelles ce fonds est constitué;

35.15 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 ;

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 36. Les administrateurs 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 administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété. Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, les dépenses, les charges ou les pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

ARTICLE 37. Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

ARTICLE 38. Les administrateurs sont individuellement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, de :

38.1 tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou 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;

38.2 tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés dans

l'exécution de leurs fonctions.

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 39. 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.

5.2.2 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.2.1 DÉCISIONS COURANTES

ARTICLE 40. 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 :

40.1 élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration ou prend acte de leur désignation, tel que stipulé au présent acte, et fixe leur rémunération;

40.2 se prononce sur le budget annuel ou la cotisation proposé par le conseil d'administration au moyen d'un vote consultatif.

40.3 a la compétence de modifier le Règlement de l'immeuble;

40.4 ratifie les règlements de gestion adoptés et mis en vigueur par le conseil d'administration;

40.5 destitue et remplace tout administrateur pour faute majeure, mauvaise foi manifeste ou négligence grossière ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;

40.6 corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 41. Les décisions concernant les actes énumérés ci-après doivent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires suivant les dispositions du *Code civil du Québec* en vigueur à la date de l'assemblée.

À titre indicatif, à la date de la publication de la présente déclaration de copropriété, les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* se lisent comme suit, à savoir :

– L'article 1097 *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

Sont prises par des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés, les décisions qui concernent :

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux et la constitution d'une hypothèque mobilière pour les financer;
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions;
- 5° La modification de la description des parties privatives visée à l'article 1070.

– L'article 1098 *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

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

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

– L'article 1102 *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction ou à la destination de sa partie privative.

– Le premier alinéa de l'article 1108 *Code civil du Québec* édicte ce qui suit :

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

5.3 LES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 42. Les copropriétaires sont tenus de se conformer à la présente 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 ou 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.

CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 43. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris dans les parties privatives, s'il y a lieu et si les circonstances le justifient.

ARTICLE 44. Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

ARTICLE 45. 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.

6.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

ARTICLE 46. 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 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.

S'il le juge opportun ou si l'assureur l'exige, le conseil d'administration devra obtenir une évaluation indépendante faite par une personne compétente antérieurement à l'obtention d'une telle police d'assurance ou son renouvellement afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction de l'immeuble tel que ci-haut décrit. 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.

Le syndicat doit mettre la police d'assurance et les preuves de son renouvellement à la disposition des copropriétaires.

ARTICLE 47. Telles assurances doivent indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat.

ARTICLE 48. Telles assurances doivent 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.

ARTICLE 48.1. Les risques qu'un contrat d'assurance de biens souscrit par un syndicat de copropriétaires doit couvrir conformément au troisième alinéa de l'article 1073 du Code civil sont les suivants: le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution de l'eau à l'intérieur du bâtiment, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalisme ou de malveillance.

ARTICLE 49. 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 (2 000 000\$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires, en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

ARTICLE 50. Cette assurance de responsabilité civile doit indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat. 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.

ARTICLE 51. Toute police d'assurance contractée par le syndicat doit prévoir :

51.1 une renonciation par l'assureur du syndicat à tous recours contre le syndicat, les administrateurs, chacun des copropriétaires, chacune des personnes faisant partie de la maison d'un copropriétaire et chacune des personnes à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. Cette renonciation reçoit toutefois exception en cas de préjudice corporel ou moral ou lorsque le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.

Un assureur ne peut également être subrogé dans les droits d'une des personnes mentionnées au premier alinéa à l'encontre d'une autre de celles-ci.

51.2 une clause stipulant que les violations de la police ne sont opposables à l'assuré qu'en ce qui concerne les biens en ayant fait l'objet, et que les violations de la police par un copropriétaire, ou par toute personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire, n'entraînent pas la nullité de l'assurance.

ARTICLE 52. 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.

ARTICLE 53. La franchise d'assurance du syndicat doit être raisonnable, eu égard aux circonstances.

6.2 FONDS D'AUTO ASSURANCE

ARTICLE 53.1. Le syndicat constitue un fonds d'auto-assurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds est la propriété du syndicat.

Le fonds d'auto-assurance est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat.

Il est également affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne peuvent y pourvoir.

Le fonds d'auto-assurance est établi en fonction de ces franchises et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.

ARTICLE 53.2. La contribution minimale des copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divise au fonds d'auto assurance constitué en vertu de l'article 1071.1 du Code civil s'établit annuellement lors de la détermination des sommes à verser au fonds de prévoyance de la façon suivante:

1° lorsque la capitalisation du fonds d'auto assurance est inférieure ou égale à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat des copropriétaires, la contribution est égale à la moitié de cette franchise;

2° lorsque la capitalisation de ce fonds est supérieure à la moitié de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, la contribution est égale au montant résultant de la différence entre cette franchise et la capitalisation de ce fonds;

3° lorsque la capitalisation de ce fonds est supérieure ou égale à la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat, aucune contribution n'est requise.

Pour l'application du premier alinéa, il n'est pas tenu compte de la franchise applicable aux dommages causés par un tremblement de terre ou par une inondation, si ces protections sont prévues au contrat d'assurance.

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 54. 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.

6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 55. 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 ou sur les parties privatives.

ARTICLE 56. 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 (2 000 000,00\$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

ARTICLE 57. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

ARTICLE 58. 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.

6.4 FIDUCIAIRE AUX FINS D'ASSURANCES

ARTICLE 59. 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 :

59.1 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;

59.2 La détention de ces montants en fiducie et en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la présente déclaration de copropriété;

59.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues;

59.4 La notification par le fiduciaire à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de toute indemnité d'assurance reçue et les concernant;

59.5 La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la présente déclaration de copropriété;

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. Si aucun fiduciaire n'avait alors été nommé par le syndicat, il doit en désigner un sans délai. Avant la survenance d'un tel sinistre, il a toute discrétion de conclure ou non une telle entente avec un fiduciaire.

ARTICLE 60. Les administrateurs peuvent, 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.

6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

ARTICLE 61. 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 réparation ou de reconstruction de l'immeuble :

a) le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour le syndicat et en son nom et remet les sommes détenues par lui pour les réparations des parties communes au syndicat seulement au fur et à mesure qu'il est satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût des travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance hypothécaire résultant de ces travaux;

b) dans le cas de réparation aux parties privatives, le fiduciaire remet l'indemnité d'assurance aux copropriétaires ou au créancier hypothécaire, s'il y en a, jusqu'à concurrence de sa créance hypothécaire, et le solde aux copropriétaires. Le fiduciaire est autorisé à prendre toute mesure qu'il juge nécessaire afin de s'assurer que les sommes ainsi remises servent à la réparation des parties privatives, y compris l'émission d'un chèque tiré à l'ordre conjoint du copropriétaire, du créancier et de toute autre personne;

En cas de liquidation du syndicat conformément à une décision du syndicat adoptée en vertu du Chapitre 8 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.

ARTICLE 62. 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 présente déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* 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.

ARTICLE 63. 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.

ARTICLE 64. 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. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

ARTICLE 65. Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance:

- 1° un copropriétaire;
- 2° une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
- 3° une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.

ARTICLE 66. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des

franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci 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.

CHAPITRE 7 : CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DANS LES FRACTIONS

7.1 CONDITIONS RELATIVES À LA MUTATION DE LA FRACTION OU À UN DÉMEMBREMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DE LA FRACTION

ARTICLE 67. Les dispositions de la présente section s'appliquent 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.

7.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET DE RENSEIGNEMENTS

ARTICLE 68. 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.

ARTICLE 69. La personne qui est liée à un copropriétaire par une promesse d'achat portant sur une fraction de la copropriété, qu'une telle promesse soit conditionnelle ou non, a le droit de recevoir toute information du syndicat relativement à l'immeuble, aux registres de la copropriété, aux finances du syndicat ou à toute autre question ayant une incidence sur l'acquisition de sa fraction. Ainsi, les informations requises par cette personne doivent lui être communiquées. De plus, toute personne qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété a le droit de recevoir un état des charges communes dues relativement à cette fraction. Le syndicat peut facturer un montant de cinquante dollars (50,00 \$), ou tout autre montant fixé de temps à autre par le conseil d'administration, au copropriétaire vendeur afin d'indemniser le syndicat pour le temps consacré aux recherches et à la communication des renseignements mentionnés ci-dessus ou pour se faire rembourser les honoraires du gérant relatifs à cette demande, le cas échéant.

Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 70. En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat la restitution, même partielle, de sa quote-part versée dans le fonds des charges communes pour les opérations courantes, dans le fonds de prévoyance, dans le fonds d'auto-assurance et dans tout autre fonds.. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

ARTICLE 71. Sous réserve des dispositions de l'article 1069 du *Code civil du Québec*, 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.

ARTICLE 72. Les dispositions qui précèdent s'appliquent 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 de son droit de prise en paiement d'une fraction.

7.1.3 NOTIFICATION DES MUTATIONS, CONSTITUTION D'HYPOTHÈQUES ET ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 73. Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, 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.

ARTICLE 74. 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.

ARTICLE 74.1 L'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription d'une déclaration de copropriété et de ses modifications au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficiaire. (article 1060 C.c.Q.)

7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

ARTICLE 75. Sujet aux dispositions ci-après stipulées au Règlement de

l'Immeuble, les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper une fraction qui ne constituent pas des locations.

ARTICLE 76. Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction, sous réserves des dispositions du Règlement de l'immeuble et des lois et règlements applicables à l'immeuble.

ARTICLE 77. Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction ou une partie de sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble ou d'un résumé de celui-ci approuvé par le conseil d'administration.

ARTICLE 78. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit, dans les 15 jours de la conclusion du bail, en aviser le syndicat par écrit. Son avis doit indiquer le nom du locataire, la durée du bail ainsi que la date à laquelle il lui a remis une copie du Règlement de l'immeuble.

Il en est de même, compte tenu des adaptations nécessaires, lorsque la partie privative est autrement occupée.

ARTICLE 79. Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction, ou d'une partie de celle-ci, lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

Il peut, pour les mêmes motifs et après avoir avisé le copropriétaire et l'emprunteur, demander que cesse le prêt à usage d'une partie privative.

ARTICLE 80. Le copropriétaire-locateur demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire pour leur fait ou leur faute. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 81. 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, notamment 1922 et 1931 C.c.Q.

Lorsque la partie privative est occupée autrement que par location, le syndicat donne à l'occupant un avis écrit indiquant la nature des améliorations et des travaux non urgents, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire.

7.3 AUTRES CONDITIONS

ARTICLE 82. Les copropriétaires de parties privatives contiguës ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat 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 et des copropriétaires concernés.

ARTICLE 83. Toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite.

ARTICLE 84. 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.

ARTICLE 85. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, le cas échéant, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

Toutefois, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution de tels travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

ARTICLE 86. Une fraction pourra être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette fraction. Il n'y a aucune restriction quant au nombre de fractions pouvant être détenues ainsi.

Pour chaque fraction détenue ainsi, un représentant devra être désigné à chaque année par les copropriétaires détenant la fraction. Le représentant devra communiquer avec le syndicat de copropriété afin d'indiquer son statut de représentant ainsi que ses coordonnées. Le représentant sera le contact principal à rejoindre pour traiter de toute affaire relativement à cette fraction.

CHAPITRE 8: FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

8.1 DESTRUCTION DU SITE

ARTICLE 87. En cas de destruction totale ou partielle du site, les administrateurs 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 administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété, soit le trois-quarts des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix de tous

les copropriétaires.

Les administrateurs avisent par écrit, dans les plus brefs délais, le fiduciaire d'assurance, nommé conformément au CHAPITRE 6 de l'Acte constitutif de copropriété, de la décision de l'assemblée des copropriétaires.

Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les copropriétaires, le syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme stipulé ci-dessus à la section 6.5 du présent Acte constitutif de copropriété.

Si la décision de mettre fin à la copropriété n'est pas adoptée par les copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat, en collaboration avec le fiduciaire, voit à la reconstruction de l'immeuble, dans les meilleurs délais et les meilleures conditions possible. 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 à la réparation du bâtiment par des personnes qualifiées et accréditées, sans qu'il soit nécessaire de consulter l'assemblée des copropriétaires et octroyer tout contrat. Dans ce cas, le conseil d'administration est habilité à prendre toute décision. Il fait parvenir, par écrit, à chacun des copropriétaires un rapport l'informant de la situation.

8.2 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 88. L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée à la majorité prévue au *Code civil du Québec* et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété, soit le trois-quarts des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix.

ARTICLE 89. Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires au cours de laquelle il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

ARTICLE 90. Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi. Ensuite, le liquidateur procède à la liquidation du syndicat conformément à la loi.

ARTICLE 91. 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.

Le liquidateur peut exiger des administrateurs tout document et toute explication concernant le syndicat, l'immeuble et les droits et obligations dont il est saisi.

ARTICLE 92. 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.

ARTICLE 93. 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 de la circonscription foncière dans laquelle est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

ARTICLE 94. Le liquidateur est tenu de conserver les livres et registres du syndicat 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.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

9.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

ARTICLE 95. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de la présente déclaration de copropriété ou de toute modification à celle-ci, les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses modifications prévalent, à moins qu'elles ne soient contraires à une disposition impérative de la loi.

Sous réserve de la loi et de la présente déclaration et de ses modifications, le règlement fait par le conseil d'administration est valide pour autant qu'il ne vient pas en conflit avec les exigences de la loi ou de la présente déclaration.

Aux fins de la présente déclaration, 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.

9.2 DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 96. 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 présente déclaration de copropriété, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire dont le nom a été notifié au syndicat pour inscription au registre de la copropriété jouit des droits suivants :

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 débiteur-copropriétaire de telle fraction dans les soixante (60) jours de leur échéance et doit également aviser tel créancier de toute réclamation monétaire qu'il peut avoir contre ce copropriétaire, si telle réclamation monétaire n'a pas été acquittée dans les soixante (60) jours de leur échéance. Le syndicat aura droit à une indemnité payable par le copropriétaire concerné afin de couvrir les frais administratifs résultant du défaut du copropriétaire;

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 *Code civil du Québec*.

9.3 CONSENTEMENT À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 97. En date de la publication de la présente Déclaration de copropriété, il n'y a aucun créancier hypothécaire qui a des droits sur les parties communes et privatives.

9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

ARTICLE 98. Aucune disposition des présentes, et particulièrement aucune des dispositions du Chapitre 3 du présent Acte constitutif de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant et ses ayants droit agissant relativement à la construction et à la vente des fractions issues de la publication de d'autres déclarations de copropriété de terminer l'aménagement des parties privatives et l'aménagement des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes ou de tout professionnel concerné ou encore empêcher toute modification à ces mêmes plans qui pourraient être apportées par un chargé de projet ou un ingénieur ou personne compétente.

Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions ainsi que les fractions constituées par la publication des autres déclarations de copropriété ou d'attribuer un droit de jouissance sur certaines parties communes à usage restreint à l'intérieur des limites stipulées dans la présente déclaration. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, 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 terrains-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, avec les inconvénients normaux que cela peut entraîner à l'égard des autres copropriétaires.

De plus, étant donné la nature évolutive du projet du déclarant, celui-ci aura un droit d'utiliser les bureaux ainsi établis, et ce même après que les parties privatives aient toutes été vendues. Ce droit perdura tant et aussi longtemps que le déclarant détiendra un titre quelconque de propriété dans un immeuble étant une subdivision des anciens lots lots SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-UN (6 167 281) et SIX MILLIONS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS QUATRE-VINGT-DEUX (6 167 282) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montmagny, ou qu'il sera mandataire, gestionnaire ou chargé de projet d'un propriétaire détenant un titre de propriété dans ce lot.

Tous les droits conférés au DÉCLARANT par l'effet du présent acte peuvent être cédés par lui à toute personne agissant relativement à la construction et à la vente des fractions issues de la publication des présentes et des déclarations de copropriété concomitantes, le cas échéant.

ARTICLE 99. Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction, d'aménagement et de finition de tout l'immeuble, le déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès aux parties privatives des fractions qu'il a vendues. Le déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des parties communes. Ces droits du déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et sous-traitants. À moins d'urgence, le copropriétaire doit être avisé au moins vingt-quatre heures (24) à l'avance. Les copropriétaires n'auront cependant à être avisés vingt-quatre heures (24) à l'avance pour les travaux de constructions et d'aménagement généraux des parties communes jusqu'à ce que l'aménagement initial de l'immeuble visé soit complété.

9.5 CONTRATS DE SERVICES PUBLICS

ARTICLE 100. Sous réserve de l'article 1107 *Code civil du Québec*, le syndicat devra ratifier les contrats de services publics visant notamment l'alimentation en électricité ou en gaz et les contrats de câblodistribution ou autres services dont les tarifs sont réglementés par un organisme public à condition que ces contrats n'excèdent pas une durée de dix (10) ans à compter de leur signature par le déclarant. Le syndicat devra, en conséquence, prendre auprès des compagnies ayant ainsi contracté un engagement à l'effet de respecter les obligations assumées par le déclarant à l'entière exonération de celui-ci.

Compte tenu de la nature et de la localisation des fractions, les services relatifs à l'entretien de la route privée (dénéigement) et à la vidange et récupération des déchets ont fait l'objet d'une entente particulière avec la municipalité de Lac-Frontière, le tout assujéti aux conditions et modalités prévues à ladite entente intervenue.

9.6 MÉDIATION ET ARBITRAGE

ARTICLE 101. Tout désaccord ou différend relatif à la présente 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 administrateurs 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.

ARTICLE 102. Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente 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 présentes 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 présentes 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.

9.7 REGISTRES DU SYNDICAT

ARTICLE 103. Les registres du syndicat doivent être tenus et conservés sous la supervision du conseil d'administration. Dans tous les cas, l'article 37 du *Code civil du Québec* doit être respecté: « Toute personne qui constitue un dossier sur une autre personne doit avoir un intérêt sérieux et légitime à le faire. Elle ne peut recueillir que les renseignements pertinents à l'objet déclaré du dossier et elle ne peut, sans le consentement de l'intéressé ou l'autorisation de la loi, les communiquer à des tiers ou les utiliser à des fins incompatibles avec celles de sa constitution; elle ne peut non plus, dans la constitution ou l'utilisation du dossier, porter autrement atteinte à la vie privée de l'intéressé ni à sa réputation. »

ARTICLE 104. Les registres de la copropriété et du syndicat comportent notamment :

104.1 Le registre des copropriétaires qui comporte les noms et adresses des copropriétaires, des locataires et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis. Ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément;

104.2 Le registre de la superficie et de la localisation des parties communes à usages restreint attribuées à un copropriétaire;

104.3 Le registre des droits de vote, dans lequel sont notamment inscrits les cessions de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant, dans la mesure du possible, les noms et adresses des mandataires et représentants des copropriétaires; des suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant;

104.4 Le registre des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

104.5 Le registre des modifications qui ont été adoptées au Règlement de l'immeuble, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible;

104.6 Le registre des procès-verbaux des réunions du conseil d'administration ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

104.7 Le registre des états financiers du syndicat;

104.8 Le registre contenant toute déclaration faite par le syndicat au Registraire des entreprises;

104.9 Le registre des parties privatives, comportant des descriptions suffisamment précises pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables;

104.10 Le registre des améliorations apportées par les copropriétaires aux parties privatives;

ARTICLE 105. 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 :

a) 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;

b) constituer un registre des polices d'assurance individuelles et obtenir des copropriétaires les informations requises pour tenir ce registre à jour.

ARTICLE 106. Les plans et devis de l'immeuble démontrant notamment l'aménagement standard des parties privatives, excluant les améliorations apportées par les copropriétaires, une copie authentique du plan cadastral, une copie authentique de la déclaration de copropriété et 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, les certificats de localisation de l'immeuble, le carnet d'entretien ainsi que l'étude du fonds de prévoyance doivent être conservés avec les registres de la copropriété. Il en va de même des copies de contrats conclus par le syndicat. Doivent également être déposés aux registres des informations permettant d'identifier quelles sont les améliorations apportées par un copropriétaire à une partie privative ou à une partie commune à usage restreint, et ce relativement à la responsabilité des assureurs du syndicat et des copropriétaires.

ARTICLE 107. 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. Cette consultation doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration.

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 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.

ARTICLE 108. La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir:

a) Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant;

b) Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter;

c) La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;

d) Les frais de consultations sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes;

e) 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;

f) 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 *Code civil du Québec*.

9.8 CLAUSES PÉNALES

ARTICLE 109. Un copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente déclaration de copropriété relatives à l'usage des parties communes ou des parties privatives est passible des pénalités suivantes envers le syndicat :

Le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$). Le second avis d'infraction pendant la période de référence et ce, que ce soit pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$). Tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité doublé pour chaque nouvel avis.

Pour les infractions continues (travaux illégaux, usage illégal, affichage illégal, etc.), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis donne lieu en plus à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) par jour. Par exemple, s'il s'agit d'un deuxième avis d'infraction pendant une période de référence, la journée de la réception de l'avis donnera lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$) et toutes les journées d'infraction subséquentes, à une pénalité de vingt-cinq dollars (25,00 \$) chacune. Pour des infractions continues, un nouvel avis d'infraction n'est pas nécessaire et ne peut être émis par le conseil d'administration, sauf en cas d'interruption de l'infraction.

La période de référence est l'exercice financier du syndicat.

Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration du syndicat peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.

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 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 présente 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.

ARTICLE 110. 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 :

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

Ces frais sont payables à la demande du syndicat par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes.

DEUXIÈME PARTIE : RÉGLEMENT DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE 111. Le présent règlement est stipulé sous réserve de toute loi ou tout règlement impératif applicable à l'immeuble qui aurait préséance sur les conditions de jouissance énoncées aux présentes.

De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps, tant sur les parties communes, les parties communes à usage restreint que sur les parties privatives, respecter les dispositions du présent Règlement de l'immeuble et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

ARTICLE 111.1 Les articles 114, 114.11, 114.12 et 114.13 du présent règlement établissent les droits et limitations applicables aux servitudes de Droit de passage, d'Utilisation du parc commun et d'Utilisation du quai commun. Ces règles ne peuvent être modifiées que concurremment à celles de ces Servitude et de toute Servitude qui pourrait être publiée subséquemment quant à ces parties communes. Toute modification de ces règles est assujettie aux majorités applicables pour la modification de la présente Déclaration de copropriété, avec

l'autorisation de toute association de syndicats de copropriété ou en conformité avec toute convention d'indivision, le cas échéant.

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 112. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent Règlement de l'immeuble, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la qualité de l'aménagement de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

Chacun des copropriétaires doit également s'assurer de respecter toutes les règles mises en place relativement à l'utilisation de la route, du chemin piétonnier, du parc, du quai ainsi que du lac prévu tant au présent règlement que dans toute servitude ou tout règlement municipal ou régional.

Chacun des copropriétaires s'engagent également à exercer ses droits dans les limites permises par les servitudes de conservation ainsi que toute autorisation accordée par le Ministère de l'environnement.

ARTICLE 112.1. Suivant la destination des parties privatives, le droit de jouissance de la fraction par chacun des copropriétaires est limité de la façon suivante :

112.1.1 Les parties privatives peuvent recevoir les aménagements paysagers suivants au choix du copropriétaire: fleurs, arbustes, pavé, pas japonais, et entrée en asphalte ou en cailloux (gravel);

112.1.2 Les parties privatives peuvent recevoir des terrasse au sol, rocaille, élément d'éclairage au sol, accessoires déposés (banc, balançoire, foyer métallique ou barbecue), clôture décorative avec essence et couleur naturelle, bassin d'eau, spa, gazebo, foyer en pierre, terrasse surélevée ou tout élément de structure permanente, massive ou nécessitant des ancrages au sol ou similaire;

112.1.3 Un seul bâtiment principal peut être construit par partie privative, sujet à l'approbation du déclarant et dans le cadre des règles ci-après énoncées à l'article 112.2 de la présente;

112.1.4 Les copropriétaires sont responsables d'obtenir tous les permis municipaux nécessaires aux travaux envisagés, et doivent remettre une preuve de la détention de tel(s) permis au syndicat des copropriétaires avant de débiter la construction de tout élément;

112.1.5 L'approbation du déclarant est nécessaire pour que les copropriétaires puissent exercer l'un ou l'autre des usages suivants, malgré toute disposition réglementaire contraire :

a) Commerce et service - Commerce local ou régional sans contrainte sur le milieu;

- b) Commerce et service – Bureau ou service administratif ou professionnel requérant la présence de clients sur place;
- c) Commerce et service – Récréation commerciale – intérieure
- d) Commerce et service – Récréation commerciale – extérieure
- e) Commerce et service - Débit de boisson et salle de danse;
- f) Commerce et service – Hébergement et restauration;
- g) Les projets résidentiels intégrés et les projets récréotouristiques intégrés (projets en grappe);

Les termes retrouvés à la présente sont entendus selon la définition établie aux règlements municipaux et/ou municipal régional de comté (MRC de Montmagny), entre autres le Règlement de zonage # 90-02 et ses modifications;

Les copropriétaires ont également l'obligation de respecter toutes les dispositions en matière de zonage adoptées par la municipalité et/ou la MRC de Montmagny.

NORMES DE CONSTRUCTIONS ET NORMES ARCHITECTURALES

ARTICLE 112.2. Le bâtiment principal construit ou à être construit sur chacune des parties privatives doit respecter les conditions suivantes :

112.2.1 La construction du bâtiment principal doit être faite en conformité avec tous les règlements en vigueur, qu'ils soient municipaux, municipaux régional de comté ou provinciaux, au moment de sa construction;

112.2.2 Le bâtiment principal doit comporter entre 1 et 3 étages;

112.2.3 Le bâtiment principal doit avoir une superficie minimale de 85 m², soit environ 915 pi²;

112.2.4 Le bâtiment principal doit comporter des fondations en béton. Il ne peut être construit sur pieux;

112.2.5 Les matériaux suivants sont interdits comme matériaux de revêtement extérieurs :

- a) Le papier goudronné ou minéralisé, ainsi que les papiers similaires;
- b) Le papier imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels;
- c) Le bloc de béton brut, non texturé et non peint;
- d) La mousse d'uréthane;
- e) Les matériaux de finition spécifiquement conçus pour l'intérieur;

- f) Les matériaux ou produits servant d'isolant (ex : cœur de porte);
- g) Un panneau de sciure de bois pressé, de particule de bois aggloméré, de bois pressé ou de contreplaqué, sauf s'il est utilisé pour un abri d'hiver ou un abri forestier lorsqu'ils sont peints ou teints;
- h) L'écorce de bois;
- i) Un panneau de fibre de verre ou d'amiante;
- j) Une membrane de polyéthylène, sauf utilisée pour une serre, un abri d'hiver ou un bâtiment de type « mégadôme »;
- k) Un panneau de feuille de polycarbonate, sauf s'il est utilisé pour un abri d'hiver de piéton, une serre ou une construction accessoire implantée en cour arrière;
- l) La tôle galvanisée.

112.2.6 Au moins 30% de la façade du bâtiment principal (laquelle doit faire face à la rue commune) doit être composée de l'un ou plusieurs des matériaux suivants :

Maçonnerie :

- a) Pierre;
- b) Brique;
- c) Bloc de béton architectural;
- d) Panneau de maçonnerie ou de pierres avec joint de mortier déjà montés et vissés à la structure.

112.2.7 Les plans du bâtiment principal projeté doivent être soumis au Déclarant selon les modalités suivantes préalablement à l'envoi pour approbation à la municipalité de Lac Frontière :

- a) Le ou les copropriétaires doivent faire parvenir une copie papier ou électronique des plans du bâtiment principal projeté au Déclarant;
- b) Le Déclarant bénéficie d'un délai de 30 jours de la réception des documents pour accepter ou refuser les plans soumis et émettre ses commentaires relativement à celui-ci ;
- c) À défaut pour le Déclarant de se manifester à l'intérieur de ce délai de 30 jours, les plans du bâtiment principal soumis seront présumés acceptés et le copropriétaire pourra soumettre son projet à la municipalité de Lac Frontière pour approbation, le cas échéant;

Il est entendu que le Déclarant pourra, à sa discrétion, transférer les obligations et responsabilités en lien avec les présentes normes de construction et normes architecturales au Syndicat de copropriété.

ARTICLE 112.3. Les bâtiments accessoires doivent être construits dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, de façon à assurer une uniformité de l'ensemble.

Les plans du ou des bâtiments accessoires devront être soumis au Déclarant de la même façon que prévue à l'article 112.2.7 pour les bâtiments principaux.

RÈGLEMENT RELATIF À L'UTILISATION DES QUAIS PRIVATIFS

ARTICLE 112.4. Aux termes de la présente section, les mots suivants sont définis de la façon suivante :

Embarcation : Tout appareil, ouvrage et construction flottable, motorisé ou non-motorisé, destiné à un déplacement sur l'eau. Ce terme inclut, notamment, les motomarines (« seadoo »);

Wakeboard : Toute embarcation équipée ou conçue, en tout ou en partie, pour produire des vagues ou sillages suffisamment gros pour permettre l'activité de « Wakeboarding/surfing » ou toute autre activité nautique nécessitant l'amplification des vagues au-delà de celles normalement produites par l'embarcation elle-même;

ARTICLE 112.5. Les conditions suivantes sont applicables à l'utilisation des quais privés

- a) Il est interdit d'accoster à tout quai privé tout hydravion, hélicoptère, bateau de sport ou bateau de vitesse.
- b) Chaque copropriétaire doit respecter en tout temps la capacité de son quai relativement au nombre d'embarcations qu'il peut y accoster;
- c) Les copropriétaires doivent s'assurer de ne pas nuire aux autres copropriétaires dans l'utilisation de leur quai privé;
- d) Il est interdit de verser des matières polluantes (détergents, essence, huile, mégots de cigarette), d'uriner ou de déféquer sur le quai privé ou dans le lac;
- e) Il est de la responsabilité des copropriétaires de veiller à l'entretien régulier du quai privé et d'en assurer les réparations;
- f) Les copropriétaires qui louent leur partie privée, incluant leur quai privé, doivent s'assurer de dénoncer les présentes règles aux locataires et en assurer le respect.

AUTRES RÈGLES APPLICABLES

ARTICLE 113. La jouissance et l'usage des parties privées sont également assujettis aux conditions suivantes :

113.1 La location des fractions est autorisée;

113.2 Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble du projet ne soit, à aucun moment, en dehors de ce qui est autrement permis dans le présent règlement ou amendement subséquent ou normalement toléré, troublée par leur fait, celui des personnes

de leur famille, de leurs invités, de leurs clients, des gens à leur service et de leurs employés et préposés;

113.3 À l'exception du droit du déclarant d'annoncer et de mettre en évidence la vente des fractions, il ne peut être placé sur les parties privatives ou communes, aucune enseigne, aucune réclame, aucune lanterne ni aucun écriteau sans avoir obtenu, au préalable et par écrit, l'autorisation du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant. L'affichage commercial nécessaire et utile à l'exploitation des parties privatives sera permis;

113.4 Tout occupant pourra laisser les clés ou l'accès à sa résidence aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la résidence qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou des carreaux ou d'infiltration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire dont le véhicule récréatif est muni d'un système d'alarme est libre de laisser la combinaison aux administrateurs.

Toutefois, à défaut de le faire, il est seul responsable de tout dommage qui peut être causé à ce système pour en arrêter le fonctionnement. Il est aussi responsable des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers répondant au déclenchement sans raison du système d'alarme, le cas échéant;

113.5 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;

113.6 Tout copropriétaire, locataire et occupant est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur;

113.7 Tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires. Entre autres, tout copropriétaire ne peut créer de la pollution visuelle sur sa partie privative, y incluant tout entreposage excessif ou inapproprié de matériaux et de biens (ex : vieilles voitures);

113.8 L'exploitant du projet, les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives en cas d'urgence. Pour les autres cas permis par la présente déclaration de copropriété, ceux-ci devront prendre un rendez-vous, qui pourra être à toute heure raisonnable;

113.9 **Un nombre limité d'animaux domestiques** peut être gardé à

l'intérieur d'une partie privative ou d'une partie commune à usage restreint, sujet à toute restriction potentielle imposée par le Syndicat ou les règlements municipaux et de la MRC. Les copropriétaires sont responsables de leurs animaux domestiques et doivent s'assurer que leur présence ne nuise pas à la jouissance des autres copropriétaires de leurs parties privatives. Plus particulièrement, les copropriétaires doivent veiller à limiter les aboiements de tout chien domestique.

Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative ou sur le terrain privatif. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative, ou à l'intérieur de son unité mobile, un animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines à compter de la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, se défaire définitivement de cet animal, sous peine des clauses pénales prévues ci-dessus. Tout animal devra être maintenu en laisse sur ou dans les parties communes et devra être accompagné pour supervision;

113.10 Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à son seul usage lorsque cet entretien ou ces réparations ne sont pas autrement dévolus au syndicat ou à toute autre entité.

113.11 Il est interdit d'ériger ou de maintenir érigé sur une partie privative ou à usage restreint tout type de construction ou enclos abritant des animaux pour élevage, la reproduction ou la pension.

113.12 Il est interdit de procéder à la coupe d'arbre à l'exception de ce qui sera expressément permis à la servitude de conservation. Toute coupe jugée excessive par le Conseil d'administration emportera obligation de reboiser aux frais du copropriétaire. Une coupe totale des arbres est strictement interdite.

113.13 Il est interdit d'installer des cordes à linge. Cependant, les séchoirs à linge sont permis à l'intérieur d'un bâtiment, mais ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

113.14 Il est interdit d'installer tout réservoir pour le mazout, l'huile à chauffage ou autres substances pétrolières sur les parties privatives à l'exception des réservoirs de propane dûment homologués, lesquels doivent cependant être remisés conformément à la réglementation applicable pendant la période hivernale.

113.15 Hormis les modules de jeux pour enfants, aucun autre bâtiment ne peut être ajouté sur la partie privative, exception faite des éléments prévues aux articles 112.1.1 et 112.1.2 des présentes et les bâtiments accessoires qui auront été autorisés.

113.16 Il est interdit de faire des feux en plein air à l'exception de ceux faits dans un foyer spécifiquement prévu à cet effet, conforme aux règlements municipaux et respectant toutes les normes d'installations et spécificités du fabricant. De plus l'usage de tout accélérateur ou autre matière non spécifiquement prévue comme combustible pour ce type d'appareil est prohibé.

113.17 Sans limiter la généralité de ce qui précède, le copropriétaire ne doit ni utiliser ni permettre ou tolérer que soient utilisés sur une partie privative ou toute partie de celle-ci pour l'une ou l'autre des activités suivantes:

113.17.1 Toute vente de biens d'occasion, d'article de surplus, de stock récupéré à la suite de la fermeture de commerce ou d'une faillite ainsi que tout marché aux puces et autres marchés similaires.

113.17.2 Tout usage des conduits électriques qui aurait pour effet de les surcharger.

113.17.3 Tout usage de pétard ou feux d'artifice de quelque nature que ce soit.

113.17.4 Toute activité illicite ou à caractère érotique.

113.17.5 Tout jeu dangereux ou impliquant l'usage de projectile autre qu'une balle, un ballon ou autre item à caractère inoffensif.

113.17.6 Tout outil, équipement, véhicule, véhicule hors route produisant plus de QUATRE-VINGT (80) décibels, sauf autorisation.

113.18 Tout copropriétaire et tout occupant doit s'abstenir de poser tout acte et de garder dans sa partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances ou de nuire aux autres copropriétaires;

113.19 L'exploitant du projet, les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives en cas d'urgence. Pour les autres cas permis par la présente déclaration de copropriété, ceux-ci devront prendre un rendez-vous, qui pourra être à toute heure raisonnable;

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 114. Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à

savoir :

114.1 Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de tous les dommages résultant 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;

114.2 Les copropriétaires n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge aux fins d'entretien, d'entreposage d'équipement ou de machineries nécessaires à l'usage de l'immeuble.

114.3 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes. Les copropriétaires, les locataires ou occupants qui possèdent des animaux peuvent circuler avec eux dans les parties communes aux fins d'entrée et de sortie mais les animaux ne doivent jamais circuler seuls ou librement dans les parties communes; de plus, chaque copropriétaire, locataire ou occupant est responsable de la propreté de son animal et, notamment, du ramassage de ses excréments sur les parties communes, sous peine des sanctions prévues ci-dessus;

114.4 Les copropriétaires, locataires et les occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général;

114.5 Aucun copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ne peut encombrer les parties communes, ni laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne doit être transporté dans les parties communes.

114.6 Aucun véhicule moteur (incluant, sans s'y limiter, toute motocyclette, véhicule tout terrain, motoneige ou bateau) ne peuvent être stationnés sur une partie commune qui n'est spécifiquement et expressément destinée au stationnement de tel véhicule moteur, le tout en conformité avec les règles prévues ci-après à l'article 114.11;

114.7 Un maximum de quatre (4) véhicules de promenade sont permis par emplacement. Ils devront être stationnés sur la partie privative désignée. Aucun véhicule ne peut être stationné sur les parties communes, sauf avec l'autorisation du conseil d'administration du syndicat de copropriété;

114.8 La vitesse maximale à laquelle peuvent circuler les véhicules dans les parties communes est de 20 km/h;

114.9 Le couvre-feu sera à 23H00, tout bruit susceptible de déranger la quiétude des autres doit avoir cessé à cette heure sauf autorisation spéciale du conseil d'administration du syndicat de copropriété.

114.10 Aucune construction, structure, corde à linge, incinérateur, poubelle, équipement de sport, de jeu, clôture ou barrière, jardin, plantation ou autre équipement ne doit être érigé, placé ou laissé sur une partie commune, sauf temporairement sur autorisation des administrateurs ou déjà installé par le déclarant;

114.11 De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne 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;

RÈGLEMENT RELATIVEMENT À L'UTILISATION DU QUAI COMMUN

ARTICLE 114.11 Aux termes de la présente section, les mots suivants sont définis de la façon suivante :

Embarcation : Tout appareil, ouvrage et construction flottable, motorisé ou non-motorisé, destiné à un déplacement sur l'eau. Ce terme inclut, notamment, les motomarines (« seadoo »);

Embarcation légère : Embarcation sans moteur ou muni d'un moteur électrique ou non électrique qui peut être déplacée par la traction humaine, incluant notamment, mais non limitativement, les kayaks, canots, paddle board (ou planches à pagaie), pédalos et chaloupes électriques ou non;

Wakeboard : Toute embarcation équipée ou conçue, en tout ou en partie, pour produire des vagues ou sillages suffisamment gros pour permettre l'activité de « Wakeboarding/surfing » ou toute autre activité nautique nécessitant l'amplification des vagues au-delà de celles normalement produites par l'embarcation elle-même;

ARTICLE 114.12 Les conditions suivantes sont applicables à l'utilisation du quai commun :

g) Il est interdit d'accoster au quai commun toute embarcation n'entrant pas dans la catégorie des embarcations légères, y incluant tout wakeboard, ponton, hydravion, hélicoptère, bateau de sport, bateau de vitesse ou motomarine (seadoo);

h) Chaque copropriétaire a le droit d'accoster un maximum de deux embarcations légères à la fois au quai commun;

i) Aucune embarcation ne doit demeurer accoster au quai commun la nuit, soit entre 21h et 6h. À la fin de chaque journée, toutes les embarcations doivent être sorties de l'eau et placées dans les endroits prévus à cet effet, le cas échéant. Les embarcations ne doivent en aucun temps bloquer l'accès au quai commun par tout copropriétaire;

j) Les copropriétaires peuvent conserver leurs embarcations sur leur

partie privative, en autant qu'il y ait l'espace nécessaire et que les embarcations n'empiètent pas sur une autre partie privative ou sur toute partie commune;

k) La pratique de la pêche est autorisée sur le quai ainsi que dans les embarcations suivant la réglementation applicable;

l) Il est interdit de jeter ou laisser des débris de tout type sur le quai commun, dans le lac ou sur les rivages;

m) Il est interdit de verser des matières polluantes (détergents, essence, huile, mégots de cigarette), d'uriner ou de déféquer sur le quai commun ou dans le lac;

n) Il est interdit de circuler sur le quai commun en bicyclette, en motocyclette, en motoneige, en scooter, en véhicule tout terrain (VTT) ou à l'aide de tout autre véhicule motorisé, à moins qu'une signalisation à cet effet n'en permette l'usage;

o) Il est interdit de se trouver sur le quai commun entre 23h00 et 6h00;

p) Il est de la responsabilité des copropriétaires et du syndicat de copropriété de veiller à l'entretien régulier du quai commun et d'en assurer les réparations;

q) Le quai commun doit être sorti du lac au plus tard le 1^{er} novembre de chaque année en prévision de l'hiver;

r) Les animaux domestiques ne pourront se retrouver sur le quai commun que s'ils sont tenus en laisse et accompagnés de leur maître;

s) Aucune construction ne sera permise sur le quai commun, exception faite des constructions nécessaires à l'ensemble des copropriétaires;

RÈGLEMENT RELATIF À L'UTILISATION DU PARC COMMUN

ARTICLE 114.13 Les conditions suivantes sont applicables à l'utilisation du parc commun :

a) Il est interdit de se trouver dans le parc commun entre 23h00 et 6h00;

b) Il est interdit à quiconque fréquentant le parc de :

i. De crier, de proférer des blasphèmes, des injures, des paroles indécentes ou des menaces, ou de faire une action indécente ou obscène;

ii. D'endommager tout monument, mur, clôture, abri, siège, pelouse, arbre, arbuste, fleurs, plantes ou gazon;

iii. De laisser des animaux se retrouver dans le parc sans les tenir en

laisse et sans que leur maître ne les accompagne;

- iv. D'y circuler en motocross;
- v. D'avoir sur soi sans excuse raisonnable, un couteau, une machette, un bâton, une arme blanche ou du gaz poivré répulsif. L'autodéfense ne constitue pas une excuse raisonnable;
- vi. De se coucher, se loger, mendier ou flâner;
- vii. D'avoir en sa possession quelque objet, matériel ou équipement servant ou facilitant la consommation de stupéfiants et/ou des stupéfiants au sens de la Loi réglementant certaines drogues et autres substances;
- viii. D'avoir en sa possession quelque objet, matériel ou équipement servant ou facilitant la consommation de cannabis et/ou du cannabis;
- ix. De consommer des breuvages dans des bouteilles de verres;
- x. D'y faire un feu;
- xi. D'y faire des constructions, exception faite des constructions nécessaires à l'ensemble des copropriétaires;

1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 115. 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 d'entretien et est responsable de la remise en état des lieux et de l'aménagement suite à des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien ou que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. À défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

ARTICLE 116. Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire use des biens ci-avant énumérés aux mêmes conditions que celle prévues au présent règlement pour les parties privatives.

CHAPITRE 2 : FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

2.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,

NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 118. Monsieur Frédéric Fortin est par les présentes nommé seul administrateur du syndicat et reste en fonction jusqu'à la première élection des administrateurs qui aura lieu à l'assemblée de transition. S'il ne peut occuper ce poste jusqu'à cette date, il sera remplacé par un représentant qu'il désigne. À compter de l'assemblée de transition, le conseil d'administration du syndicat est composé de un (1) à trois (3) administrateurs.

ARTICLE 119. À compter de l'assemblée de transition, le ou les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.

ARTICLE 120. Un administrateur peut être réélu.

Même après avoir accepté la charge, un administrateur peut démissionner en tout temps sur un avis écrit de trente (30) jours au conseil d'administration du syndicat.

La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne physique. Cette personne peut ne pas être un copropriétaire.

Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les personnes inaptes, les faillis non libérés, une personne déclarée coupable de fraude, une personne reconnue coupable d'une infraction criminelle ou pénale à caractère sexuel dont les victimes sont mineures ainsi que les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction. Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur.

La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée des copropriétaires, le cas échéant.

ARTICLE 121. Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs restants comblent 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.

ARTICLE 122. Dans le cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un (1) mois à compter de cette vacance, le président de l'assemblée

des copropriétaires devra convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, tout copropriétaire pourra convoquer une assemblée.

ARTICLE 123. Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler un poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et ces frais sont considérés comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

ARTICLE 124. L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix exprimées, destituer pour faute les administrateurs ou l'un d'entre eux. L'assemblée doit, dans un tel cas, pourvoir immédiatement au remplacement par l'élection du nombre d'administrateurs nécessaire et fixer, s'il y a lieu, leur rémunération jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

Nulle demande de destitution ne peut être présentée en assemblée sans avis préalable, lequel doit informer l'administrateur qui en fait l'objet du lieu, de la date et de l'heure de l'assemblée dans le même délai que celui prévu pour la convocation de l'assemblée. Il peut y assister et y prendre la parole ou présenter une déclaration écrite qui doit alors être lue par le président de l'assemblée. Il peut notamment exposer les motifs de son opposition à la résolution proposant sa destitution.

Nonobstant le fait qu'un administrateur puisse avoir été destitué de ses fonctions avant terme, même sans motif et à contretemps, le syndicat n'est pas tenu responsable de réparer le préjudice causé à l'administrateur par sa destitution. Toutefois, l'administrateur ainsi destitué a droit à la rémunération décidée par l'assemblée, le cas échéant, jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de sa destitution, à moins d'une décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 125. Un administrateur qui, étant copropriétaire, est en défaut d'acquitter sa quote-part des charges communes depuis plus de trois (3) mois est inhabile à être administrateur.

Cette inhabilité cesse dès qu'il acquitte la totalité des charges communes dues; il peut alors de nouveau être élu administrateur.

Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes, selon la procédure établie à l'article 121 des présentes.

ARTICLE 125.1. Lorsqu'un représentant doit être nommé afin de représenter le Syndicat de copropriété dans le cadre de toute Association de syndicats de

copropriété ou pour tout droit ou obligation à exercer dans le cadre de l'exécution de toute Convention d'indivision, il sera choisi parmi les administrateurs. À défaut, le président du Syndicat de copropriété agira à ce titre.

2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 126. Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat.

Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou par le secrétaire du conseil d'administration au moyen d'un avis écrit mentionnant la date, l'heure et le lieu de la réunion. Un ordre du jour doit être joint à l'avis de convocation.

ARTICLE 127. L'avis de convocation est transmis par courrier électronique à l'adresse courriel des administrateurs apparaissant dans les registres de la copropriété ou remis de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion. L'avis peut aussi être transmis par courrier, notamment si l'un des administrateurs n'a pas d'adresse courriel.

ARTICLE 128. Le conseil d'administration peut, par résolution, déterminer le lieu, la date et l'heure auxquels seront tenues les réunions régulières du conseil d'administration. Une copie de telle résolution doit être transmise à chacun des administrateurs sitôt après son adoption. Dans ce cas, aucun autre avis de convocation à ces réunions n'est requis.

ARTICLE 129. Les administrateurs peuvent, verbalement ou par écrit, renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai qui y est indiqué de même qu'à toute modification de cet avis. Cette renonciation peut être valablement donnée en tout temps, soit avant, pendant ou après la réunion. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit présent que pour contester la régularité de la convocation.

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

ARTICLE 130. Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité des administrateurs en poste. En l'absence de quorum à une réunion du conseil d'administration dans les quinze minutes suivant l'ouverture de la réunion, la réunion ne peut être tenue. Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la réunion, à défaut de quoi elle est ajournée.

ARTICLE 131. Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration.

ARTICLE 132. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents, chacun des administrateurs

détenant une voix. Le président de la réunion n'a pas de vote prépondérant en cas d'égalité des voix.

Les décisions prises lors d'une réunion du conseil d'administration sont valides même si, postérieurement à cette réunion, une irrégularité est découverte dans l'élection d'un administrateur ou une cause d'inhabilité est découverte chez l'un des administrateurs.

ARTICLE 133. Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur.

ARTICLE 134. Les résolutions écrites, signées par tous les administrateurs, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations du conseil d'administration.

ARTICLE 135. Les administrateurs peuvent, si tous sont d'accord, participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

2.1.2.3 ÉLECTION DES DIRIGEANTS

ARTICLE 136. Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président et un trésorier.

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 137. Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux rédigés en français par le secrétaire du conseil d'administration. Ils sont tenus et conservés dans les registres de la copropriété, conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 138. Le conseil d'administration doit transmettre aux copropriétaires le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion ou toute résolution écrite qu'il adopte dans les 30 jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 139. 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.

ARTICLE 140. Lors de cette assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du

syndicat.

Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit également fournir au syndicat:

- 1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;
- 2° lorsque l'immeuble est neuf ou qu'il a été rénové par le promoteur, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction ou la rénovation par rapport aux plans et devis d'origine;
- 3° les autres plans et devis relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
- 4° les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
- 5° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;
- 6° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements.

ARTICLE 141. Une assemblée générale des copropriétaires est tenue au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 142. Une assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

ARTICLE 143. Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration la convocation d'une assemblée annuelle ou extraordinaire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

À défaut par le conseil d'administration de convoquer une assemblée dans les vingt et un jours (21) suivant la réception de cet avis, tout copropriétaire signataire de l'avis peut convoquer lui-même l'assemblée. Le syndicat est alors tenu de rembourser aux copropriétaires les frais utiles qu'ils ont engagés pour tenir l'assemblée, à moins qu'il n'en soit décidé autrement lors de cette assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration. Les frais remboursés devront cependant être raisonnables et ne pas dépasser les coûts généralement engendrés par une réunion ordinaire.

ARTICLE 144. L'avis de convocation à une assemblée générale des

copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires des fractions constituées par la publication de la présente déclaration et à tous les syndicats constitués aux termes de la publication de déclarations de copropriété, par courrier électronique ou autrement conformément aux stipulations des présentes ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la présente copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée.

Cet avis peut être envoyé par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins quinze (15) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la copropriété tel que prévu au CHAPITRE 8 de l'Acte constitutif de copropriété, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

L'avis de convocation indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires sera tenue et est accompagné de l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention tel que prévu ci-dessus.

ARTICLE 145. L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, des états et des documents suivants, à savoir :

145.1 Le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances;

145.2 Le budget prévisionnel;

145.3 Tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété, soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

145.4 Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;

145.5 Le projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

ARTICLE 146. Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient présents que pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 147. L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et

n'y consentent.

Toutefois, lors de l'assemblée annuelle, chacun peut soulever toute question d'intérêt pour le syndicat, les copropriétaires, l'immeuble ou la copropriété.

ARTICLE 148. Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour dans la mesure où cette question nécessite un vote de l'assemblée, à défaut de quoi la question pourra être soulevée au point « varia » ou « questions diverses » à l'assemblée sans avoir à être inscrite à l'ordre du jour. Les questions qui peuvent être ainsi portées à l'ordre du jour sont celles qui doivent faire l'objet d'un vote, autrement, elles sont soulevées sous l'item « varia » ou « questions diverses » sans avoir à être inscrites à l'ordre du jour.

Le copropriétaire qui désire faire ainsi inscrire une question à l'ordre du jour doit le faire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'il désire y faire inscrire. Les documents transmis au conseil d'administration doivent être suffisamment clairs, précis et complets pour permettre à ce dernier de faire la modification à l'ordre du jour et d'en aviser les copropriétaires conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de modifier l'ordre du jour de cette assemblée.

Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

ARTICLE 149. Les mandats donnés par les copropriétaires des fractions constitués par le présent acte pour se faire représenter à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien propriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire. En cas d'indivision, la convocation est valablement adressée à au moins un indivisaire.

2.2.2 TENUE DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 150. L'assemblée générale des copropriétaires se tient en la municipalité de Lac Frontière, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

ARTICLE 151. Les assemblées seront tenues selon les règles de procédures reconnues sous réserve de toute disposition contraire au présent acte, à ses modifications ou à ses règlements.

Toute personne qui participe à une assemblée de copropriétaires doit, en tout temps, être polie et courtoise. Le président de l'assemblée peut, à son entière discrétion, retirer le droit de parole à toute personne qui contrevient aux présentes et même l'expulser de l'assemblée si son comportement nuit au bon déroulement de celle-ci.

ARTICLE 151.1. Le président de l'assemblée des copropriétaires veille à son

bon déroulement, soumet aux copropriétaires les propositions sur lesquelles un vote doit être pris et établit d'une façon impartiale la procédure à suivre, sous réserve de la loi, de la présente déclaration de copropriété et de la procédure habituellement suivie lors d'assemblées délibérantes, sans pour autant être tenu au respect du Code Morin ou d'un autre guide de procédure.

2.2.2.1 PRÉSENCES

ARTICLE 152. Il est tenu une feuille de présence préparée par le conseil d'administration avant la tenue de l'assemblée générale et qui donne l'identité de chaque copropriétaire d'une fraction constituée par le présent acte et celle des personnes désignées pour représenter les copropriétaires des fractions constituées aux termes de la publication de d'autres déclarations de copropriété et du nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du Code civil du Québec relatives à la réduction et à la suspension du droit de vote.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire d'une fraction constituée par le présent acte ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire et le président de l'assemblée.

ARTICLE 153. Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Ce mandat écrit est remis aux administrateurs.

ARTICLE 154. Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

2.2.2.2 ÉLECTION DES DIRIGEANTS

ARTICLE 155. L'assemblée générale élit, lors de l'assemblée annuelle, son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire. En cas d'absence de cette personne, l'assemblée élit un secrétaire.

Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité. Les dirigeants sont élus jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et agissent à ce titre à toute assemblée extraordinaire tenue durant l'année.

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

ARTICLE 156. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel que déterminé au CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

Les indivisaires d'une fraction exercent ce droit dans la proportion de leur

quote-part indivise. Toutefois, si un ou plusieurs des indivisaires d'une fraction ne sont pas présents à une assemblée des copropriétaires, ils sont présumés avoir donné le mandat de les représenter aux autres indivisaires, à moins qu'ils n'aient, par écrit, mandaté un tiers à cette fin ou indiqué leur refus d'être représenté. Son droit de vote est partagé proportionnellement aux droits des autres indivisaires dans l'indivision.

Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par l'usufruitier ou par le nu-propiétaire, selon la loi.

ARTICLE 157. Nonobstant ce qui précède, et conformément à la loi, le déclarant, à titre de promoteur au sens du *Code civil du Québec*, ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qu'il occupe, de plus de soixante pour cent (60 %) de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date de la publication de la présente déclaration de copropriété. Ce nombre est réduit à vingt-cinq pour cent (25 %) par la suite.

ARTICLE 158. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est privé de son droit de vote, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être convoqué à l'assemblée. Il peut remédier à son défaut, en capital et intérêts, en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et autres prérogatives. Le paiement fait par un tel copropriétaire dans les sept (7) jours précédant l'assemblée, doit, pour lui permettre de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce ou par traite bancaire à l'ordre du syndicat. Si le syndicat s'est prévalu, préalablement à la convocation de l'assemblée, de son droit d'exiger le paiement complet de la quote-part des charges communes d'un tel copropriétaire (clause de déchéance du terme stipulée ci-après), ce paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-dessus, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.

ARTICLE 159. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, ou lorsqu'il est privé de son droit de vote, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant.

ARTICLE 160. Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par la majorité des voix des copropriétaires ou de leurs mandataires. Il est calculé en comptant les votes afférents aux fractions constituées par le présent acte, considérées indivisément. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

ARTICLE 161. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans les trente (30) minutes qui suivent l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée ne peut être ouverte à défaut de quorum. Le président doit suspendre la séance s'il constate lui-même qu'il n'y a plus quorum ou à la demande d'un copropriétaire qui invoque le défaut de quorum. L'assemblée qui n'a plus quorum ne peut valablement délibérer. Dans ce cas, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Les administrateurs sont tenus

de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée en constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE 162. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 163. Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée.

ARTICLE 164. Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée, soit par deux copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le vote peut également être pris par l'appel des fractions par le président, qui comptabilise lui-même les voix. Dans tous les cas, le président d'assemblée doit s'assurer que le vote est régulièrement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des copropriétaires.

À toute assemblée, la déclaration de la part du président et du secrétaire de l'assemblée à l'effet qu'une résolution a été adoptée ou rejetée à l'unanimité ou à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés est une preuve suffisante, sans qu'il soit nécessaire d'apporter la preuve du nombre de voix exact exprimées en faveur ou contre la proposition.

2.2.2.4 LE PROCÈS-VERBAL

ARTICLE 165. Le procès-verbal est rédigé en français par le secrétaire de l'assemblée. Il est ensuite signé par le secrétaire et le président de l'assemblée et déposé aux registres de la copropriété.

ARTICLE 166. Une copie du procès-verbal de toute réunion de l'assemblée ou de toute résolution écrite adoptée par celle-ci est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat dans les trente (30) jours suivant une assemblée ou l'adoption de la résolution. Il en est de même de tout règlement.

ARTICLE 167. Le procès-verbal indique notamment, le nom du syndicat, le lieu, la date et l'heure où l'assemblée est tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents et représentés. Il est rédigé suivant l'ordre du jour en faisant un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. Il mentionne le nom de celui qui fait une proposition. Chaque proposition apparaît au procès-verbal ainsi que le résultat du vote.

ARTICLE 168. La feuille de présence est annexée au procès-verbal et est

conservée avec lui.

2.2.2.5 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 169. Quand un acte contient une stipulation transportant 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 :

169.1 Le syndicat reçoit et inscrit au registre de la copropriété tout transport de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration;

169.2 À compter de la réception de cet avis de transport, 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 rapport;

169.3 Un avis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote;

169.4 Cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit;

169.5 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 le transport 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.

ARTICLE 170. Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

2.3 INTERVENTIONS JUDICIAIRES

2.3.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 171. Si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

ARTICLE 172. Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil

d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration.

ARTICLE 173. Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

2.3.2. ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 174. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

ARTICLE 175. Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

CHAPITRE 3 : COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

ARTICLE 176. Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les contributions au fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'Acte constitutif de copropriété. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours, de payer sa quote-part de charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance. L'hypothèque légale n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais du copropriétaire visé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

3.1 DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

ARTICLE 177. Les charges dites « communes » comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance, et plus particulièrement les frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et, d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction, mais à l'exception des frais d'entretien, de réparation, de remplacement ou de reconstruction d'une partie commune à usage restreint consentie en application de l'article 13.3, lesquels sont à la seule charge du copropriétaire qui en a la jouissance exclusive.

Les dépenses communes de la copropriété comprennent également les charges relatives aux servitudes stipulées aux présentes, sauf quant aux charges imputables aux parties privatives seulement.

Le défaut d'acquitter ces charges donnera lieu à une hypothèque légale au bénéfice du syndicat créé aux termes des présentes sur la fraction du copropriétaire en défaut, sur toutes ou certaines fractions de la présente copropriété, conformément à ce qui y est stipulé et à ce qui est stipulé ci-dessous.

Sont exclus des charges communes définies au présent paragraphe tous les frais et charges relatifs aux parties communes plus spécifiquement décrites aux paragraphes a) à c) de l'article 9.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

ARTICLE 178. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telle qu'établie au budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 179. L'exercice financier de la copropriété est fixé de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, il couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 180. Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de tout exercice financier, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation afférente à chaque fraction.

ARTICLE 181. Le budget doit comporter deux postes principaux soit « opérations courantes » et « fonds de prévoyance ». Il doit comporter un poste « fonds d'auto-assurance » si la loi l'exige. Il peut aussi comporter d'autres postes, dont notamment un fonds d'imprévu.

Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation, d'entretien et de réparations normales de l'immeuble et un surplus pour contingence, le cas échéant.

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Conformément à la loi, cette provision ne doit cependant pas être inférieure à cinq pour cent (5%) du budget annuel. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte bancaire distinct. Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration.

Le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, est établi suivant les dispositions de la loi et des règlements applicables en fonction des franchises d'assurance payables en vertu du contrat d'assurance du syndicat et d'une réserve pour le paiement de certains frais de réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable lorsque le fonds de prévoyance ou l'indemnité d'assurance ne peut y pourvoir. Il est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances du syndicat et à ces réparations. Les sommes versées au fonds d'auto-assurance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct.

Le fonds d'imprévu est employé de temps à autre pour des besoins du syndicat que le conseil d'administration pourrait désigner.

Comme toutes les autres sommes détenues par le syndicat, le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, sont la propriété du syndicat. Le fonds de prévoyance doit être en partie liquide et disponible à court terme et son capital doit être garanti.

ARTICLE 182. Lorsque le budget est dûment adopté, le conseil d'administration en notifie une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle qui doit être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 183. Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

ARTICLE 184. À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget tel que ci-dessus mentionné, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme indiquée dans l'avis accompagnant la copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série maximale de douze (12) chèques postdatés ou toute autre autorisation de paiement acceptée par le conseil d'administration et couvrant le montant total de cette cotisation.

Tout défaut de paiement à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

ARTICLE 185. Les cotisations des copropriétaires peuvent aussi être perçues au moyen de prélèvements bancaires pré autorisés. Sur résolution du conseil d'administration à cet effet, les cotisations des copropriétaires doivent être perçues par prélèvements bancaires. Dans ce cas, chaque copropriétaire est tenu d'acquitter ses cotisations par ce mode de paiement et de remplir tout formulaire à cet effet, tant auprès de sa propre institution bancaire que de celle du syndicat. Chaque copropriétaire est aussi tenu de s'assurer que les prélèvements bancaires seront faits en conformité avec tout avis de cotisation. Exceptionnellement, le conseil d'administration peut dispenser un copropriétaire de cette obligation si celui-ci n'est pas en défaut et déclare qu'il ne détient pas de compte bancaire au Canada. Cette permission peut être retiré en tout temps par le conseil d'administration.

ARTICLE 186. En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la cotisation établie dans le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 187. Lorsque le chèque ou le prélèvement bancaire d'un copropriétaire n'est pas honoré par son institution financière, ce copropriétaire est tenu de payer au syndicat une indemnité égale à cinquante dollars (50.00\$) ou tout autre montant décidé annuellement par le conseil d'administration, sur résolution. Une telle indemnité est due pour chaque paiement refusé.

ARTICLE 188. Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce, vingt et un (21) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration du syndicat 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.

ARTICLE 189. Les arrrages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-quatre pour cent (24 %) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :

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.
2. Les pénalités imposées par le syndicat à ce copropriétaire;
3. Toute autre somme due au syndicat par le copropriétaire, sauf quant aux intérêts et aux charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance;

4. Les intérêts sur toutes les sommes pouvant être dues au syndicat par le copropriétaire;

5. Les charges communes y compris les contributions au fonds de prévoyance dues par le copropriétaire.

ARTICLE 190. Si, au cours d'un exercice financier, le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il doit préparer un budget révisé qui doit être soumis pour consultation à une assemblée extraordinaire des copropriétaires. Après cette consultation, le conseil d'administration fait parvenir, le cas échéant, un avis d'augmentation des frais communs à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt, avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la contribution mensuelle révisée.

Copie de la résolution de l'assemblée est envoyée à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt dans ce budget révisé avec avis de la nouvelle contribution.

ARTICLE 191. Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe quel copropriétaire indivis. Les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

3.3 CHARGES COMMUNES – ROUTE, CHEMIN PIÉTONNIER, PARC ET QUAI

ARTICLE 191.1. Les charges communes relatives aux parties communes décrites au paragraphe a) à c) de l'article 9 des présentes comprennent toutes les dépenses résultant de l'opération desdites parties communes et sans limiter la généralité de ce qui suit, comprennent :

- Entretien, réparation, opération des locaux ainsi que des équipements;
- Salaires des employés et personnes affectées aux parties communes, le cas échéant;
- Primes d'assurance reliées à l'exploitation des parties communes;
- Achat du matériel nécessaire à l'exploitation des parties communes;
- Taxes et cotisations foncières;

ARTICLE 191.2. Les administrateurs de chacune des copropriétés jouissant des parties communes devront établir un budget pour l'opération des parties communes et le soumettre à une assemblée conjointe de copropriétaires de toutes les copropriétés jouissant des parties communes, le cas échéant.

Copie dudit budget dûment approuvé doit être remise à chaque copropriétaire avec avis de la redevance devant être payée par le copropriétaire, laquelle redevance devra être calculée au prorata du nombre d'unités de chaque copropriété par rapport au nombre total d'unités jouissant des parties communes multiplié par la valeur relative de chaque fraction suivant le chapitre 4 des présentes.

ARTICLE 191.3. Les dispositions des paragraphes 178 à 191 des présentes inclusivement, s'appliqueront *mutatis mutandis* aux charges communes relatives aux parties communes.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION

ARTICLE 192. Conformément à la loi, l'ensemble du présent 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-locateur ou par le syndicat.

ARTICLE 193. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 194. Les locataires sont tenus de respecter la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété. Ils doivent respecter le présent Règlement de l'immeuble.

ARTICLE 195. Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble et des obligations qui leur sont imposées en vertu de la loi.

ARTICLE 196. Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$).

ARTICLE 197. Conformément aux dispositions de la loi et de la présente 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.

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

CHAPITRE 1 : DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 198. Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir :

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT (6 455 680) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-UN (6 455 681) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (6 455 682) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (6 455 684) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (6 455 685) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX (6 455 686) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT (6 455 687) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-HUIT (6 455 688) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (6 455 689) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX (6 455 690) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE

SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE (6 455 691) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE (6 455 692) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

1.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 199. Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (6 455 683) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY.

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (6 455 693) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Le lot numéro SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (6 455 696) du cadastre du QUÉBEC, circonscription foncière de MONTMAGNY;

Adresse : À être déterminée, située à l'intersection de la route du Lac et de la route du Cimetière, Lac Frontière, Québec, G0R 1T0

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

ARTICLE 200. L'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

- 1) les hypothèques mentionnées ci-dessus au chapitre 9 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent;
- 2) les servitudes créées aux termes des présentes;
- 3) la ou les servitude(s) de conservation, laquelle ou lesquelles seront publiées incessamment;
- 4) la ou les servitudes aériennes, souterraines et de passages en faveur d'Hydro-Québec, afin d'occuper une partie de l'immeuble pour fins d'installation des circuits, poteaux, et équipements nécessaires au branchement et au réseau d'électricité et de télécommunication, le tout conformément à l'article 18.1 des nouvelles *Conditions de service d'électricité approuvées par la Régie de l'énergie*, la ou lesquelles seront publiées par Hydro-Québec contre les parties communes et privatives de la présente copropriété, le tout tel que plus largement détaillé à l'*Établissement des droits réels de servitude pour des lignes électriques et de télécommunication* en date du 13 octobre 2021;

- 5) La bande de protection riveraine établie le long du Lac Frontière, tel qu'il appert du *Règlement 2014-80 relatif à la protection des rives, du littoral et des plaines inondables modifiant le RCI 2007-56 et ses amendements* de la MRC de Montmagny;

DONT ACTE à Québec, sous le numéro **DIX MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT (10 078)** des minutes du notaire soussigné.

LE DÉCLARANT, ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et ayant exempté expressément le notaire de leur en donner lecture formelle, signent en présence du notaire.

PROPRIÉTÉS PICARD & FORTIN INC.

Par Frédéric FORTIN

Me Nadia ROY, notaire

Copie conforme à la minute conservée en mon étude.

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 26 822 164

Nom du signataire du document 26 822 164

Nadia Roy

Énergie et Ressources
naturelles

Québec 

**ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION
DE DROIT
AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**

Je certifie que la réquisition présentée le 2021-11-17 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Montmagny sous le numéro 26 822 164.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	Me Nadia Roy
Numéro de minute :	10 078