

L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le huit mai

(08-05-2013)

DEVANT Me FRANÇOISE MAJOR, notaire à Saint-Sauveur,
Province de Québec.

COMPARAÎT :

LES CONSTRUCTIONS MONTAGNE ART INC., société légalement constituée, autrefois connue sous la dénomination sociale 9219-8233 QUÉBEC INC., ayant son siège au 2811, chemin de Val-Royal, Val-Morin, Québec, J0T 2R0, représentée par Alexandre Raymond, Président et secrétaire, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue le premier mai deux mille treize (01-05-2013), laquelle n'a pas été modifiée ni amendée et est toujours en vigueur, dont une copie conforme demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant avec et en présence de la notaire soussignée,

ci-après appelée « LE DÉCLARANT »

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS

ARTICLE 1. LE DÉCLARANT expose ce qui suit :

1° Aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Martin Legault, notaire, le dix-huit mars deux mille dix (18-03-2010) sous le numéro 13 207 de ses minutes et inscrit au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Argenteuil sous le numéro 17 014 592, il a acquis l'immeuble connu et désigné comme étant les lots numéros TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT (3 960 188); TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE TROIS CENT (3 960 300); TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE QUATRE CENT DEUX (3 960 402) et TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE QUATRE CENT TROIS (3 960 403); tous du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

2° Les lots TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT (3 960 188); TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE TROIS CENT (3 960 300); TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE QUATRE CENT DEUX (3 960 402) et TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE QUATRE CENT TROIS (3 960 403) tous du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil ont fait l'objet d'une renumérotation et ont été remplacés par les lots QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS (4 726 843); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE (4 726 844); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ (4 726 845); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX (4 726 846); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SEPT (4 726 847); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE (4 726 871); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX (4 726 870); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTEQUATRE (4 726 854); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (4 726 853); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN (4 726 851); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX

MILLE HUIT CENT SOIXANTE-NEUF (4 726 869); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGTSIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ (4 726 855); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SIX (4 726 856); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT (4 726 868); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT (4 726 857); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT (4 726 867); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-HUIT (4 726 858); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTESIX (4 726 866); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF (4 726 859); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ (4 726 865); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE (4 726 860); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE (4 726 864); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (4 726 861); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS (4 726 863); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX (4 726 862); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 727 183); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE (4 726 850); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-DEUX (4 726 852); et QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-NEUF (4 726 839) tous du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil, le tout selon le plan préparé par Jean Godon, arpenteur-géomètre, sous le numéro 18 979 de ses minutes, lequel plan a dûment été déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Argenteuil le cinq octobre deux mille onze (05-10-2011) et les fiches immobilières ont été établies conformément à l'article 3028 du Code civil du Québec.

2° que cette propriété est un terrain situé en la Municipalité de Saint-Adolphe d'Howard, qui comportera vingt-cinq (25) parties privatives sur lesquelles il y aura vingt-cinq (25) maisons unifamiliales isolées de construites et des parties communes qui sont composé d'un chemin privé, d'un parc, de deux (2) lacs et de terrains boisés;

3° que l'immeuble décrit ci-dessus est libre de tout droit réel sauf et excepté les hypothèques ci-après mentionnées à la section 9.3 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres droits réels ci-après mentionnés à l'État descriptif des fractions;

4° que l'immeuble décrit ci-dessus ne comporte pas et n'a pas comporté, au cours des dix dernières années, de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location.

SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

5° qu'aucune vue, aucun surplomb ni aucun égouttement d'une partie privative sur une autre partie privative de l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété ne sont considérés illégaux, le déclarant établissant par les présentes, les servitudes nécessaires, toutes les parties privatives et communes ciaprès désignées étant à la fois fonds servant et fonds dominant;

6° de plus, le déclarant constitue, par destination du propriétaire, toute servitude d'empiètement qui pourrait être rendue nécessaire si une partie privative devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie commune ou si une partie commune devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie privative, toutes les parties privatives et communes ci-après décrites étant à la fois fonds servants et fonds dominants. 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, tel que construit par le déclarant. 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.

7° de plus, le déclarant constitue, par destination du propriétaire, une servitude qui pourrait être rendu nécessaire pour la pose, le maintien et l'entretien de tuyau d'aqueduc et d'égout, de poteaux, de ligne électrique ou de câblodistribution, d'haubans et d'ancres permettant de desservir les parties privatives. Cette servitude sera créée au bénéfice des parties privatives et communes ci-dessus désignés, considérés à la fois comme fonds servant et fonds dominant. La présente servitude n'est créée que pour permettre, le cas échéant, la pose, le maintien et l'entretien de tuyau d'aqueduc et d'égout de poteaux, de ligne électrique ou de câblodistribution, d'haubans et d'ancres qui pourrait exister à la date des présentes ou qui existera dans l'immeuble, tel que construit par le déclarant et passant soit sous ou sur les parties communes ou privatives.

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 divisée d'un immeuble. Ainsi, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant :

Conseil d'administration :	Jusqu'à l'élection du conseil d'administration par l'assemblée des copropriétaires, l'expression « conseil d'administration » désigne Alexandre Raymond.
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 la 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 ci-après stipulé.
Immeuble :	Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et la construction;
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 DIVISÉE

ARTICLE 3. Le déclarant assujettit par les présentes l'immeuble aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* régissant la copropriété divisée 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.

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. Celles apportées au Règlement de l'immeuble lient les copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du syndicat dans le registre de la copropriété.

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.

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 vingt-cinq (25) parties privatives sur chacune desquelles sera érigée une (1) maison unifamiliale isolée. L'immeuble est aussi composé de parties communes composées d'un parc, de terrains communs et de deux chemins privés.

2.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6. Les parties privatives sont celles décrites ci-après à l'État descriptif des fractions, et comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment :

1° le terrain, la résidence unifamiliale et ses accessoires construits ou qui seront ultérieurement construits sur ledit terrain.

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

ARTICLE 8. Chacune des parties privatives décrites ci-après à l'État descriptif des fractions est bornée comme suit :

(1) HORIZONTALEMENT

Chaque partie privative s'étend en dessous jusqu'au nadir et, au dessus jusqu'au zénith; en conséquence, le sol et le sous-sol au dessous de la partie privative et le volume d'air au dessus sont privatives.

(2) VERTICALEMENT

Les bornes verticales de chaque partie privative sont constituées par un plan vertical imaginaire correspondant aux limites cadastrales de chaque lot.

2.2 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 et de ce qui suit, sont parties communes :

- 1° les chemins privés, le pont;
- 2° le parc;
- 3° le Lac Rocher;
- 4° la barrière située à l'entrée du projet;
- 5° le sol (exception faite des parties privatives) en surface et en profondeur ainsi que tout le volume d'air surplombant, les aménagements paysagers, les espaces verts, les lignes de transmission électrique de communication et les installations d'éclairage.

Nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant, tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives; l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 10. Sont accessoires aux parties communes :

- 1° le droit de construire et d'aménager des équipements ou des bâtiments nouveaux sur toute partie commune;
- 2° le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;
- 3° 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.

2.3 PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 12. Le patrimoine du syndicat comprend notamment :

- 1° toute somme d'argent perçue par le syndicat en conformité avec tout budget et spécialement les sommes représentant les contributions des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;
- 2° le fonds de prévoyance ainsi que tout autre fonds du syndicat;
- 3° le registre de la copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque fraction, les nom et adresse de chaque copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque fraction, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés aux fins de représentation à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, en indiquant les nom et adresse des mandataires; les suspensions et les réductions des droits de vote, le cas échéant; les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au Règlement de l'immeuble. Le registre comprend également le plan et la description des espaces de stationnement et les états financiers du syndicat;
- 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;

5° tout immeuble acquis par le syndicat 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 13. L'immeuble est destiné exclusivement à l'habitation résidentielle.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 14. Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exploitation d'un commerce ou à l'exercice d'une profession, même libérale. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives ci-après édictées au Règlement de l'immeuble.

3.3 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 15. Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. 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 copropriétaire. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties communes ci-après édictées au Règlement de l'immeuble.

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

4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

ARTICLE 17. La valeur relative de chaque fraction (dont la description se retrouve ci-après à l'état descriptif des fractions) est déterminée au tableau reproduit ci-après à l'article 21.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 18. La quote-part des charges communes afférente à chaque fraction est proportionnelle à la valeur relative de la fraction. Chaque copropriétaire est donc tenu

de contribuer en proportions égales aux charges communes résultant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble ainsi qu'au fonds de prévoyance en proportion de la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après.

4.3 NOMBRE DE VOIX ATTACHÉES À CHAQUE FRACTION

ARTICLE 19. À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du Règlement de l'immeuble.

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

ARTICLE 20. La quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction, tel qu'établi au tableau ci-après.

4.5 TABLEAU

ARTICLE 21. 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 :

Fraction (identifiée par lot de la partie privative	Valeur relative charges voix dans les	Quote-part de le numéro de générales (sauf stipulation contraire)	Nombre de communes parties	Quote-part communes
4 726 843	4%	4%	4	4%
4 726 844	4%	4%	4	4%
4 726 845	4%	4%	4	4%
4 726 846	4%	4%	4	4%
4 726 847	4%	4%	4	4%
4 726 871	4%	4%	4	4%
4 726 870	4%	4%	4	4%
4 726 854	4%	4%	4	4%
4 726 853	4%	4%	4	4%
4 726 851	4%	4%	4	4%
4 726 869	4%	4%	4	4%
4 726 855	4%	4%	4	4%
4 726 856	4%	4%	4	4%

	4%	4%	4	4%
4 726 868	4%	4%	4	4%
4 726 857	4%	4%	4	4%
4 726 867	4%	4%	4	4%
4 726 858	4%	4%	4	4%
4 726 866	4%	4%	4	4%
4 726 859	4%	4%	4	4%
4 726 865	4%	4%	4	4%
4 726 860	4%	4%	4	4%
4 726 864	4%	4%	4	4%
4 726 861	4%	4%	4	4%
4 726 863	4%	4%	4	4%
4 726 862	4%	4%	4	4%
Total :	100%	100%	100	100%

ARTICLE 22. La valeur relative, la quote-part des charges communes, le nombre de voix qui sont attachées à une fraction ainsi que la quote-part de droit indivis dans les parties communes sont établies uniquement en fonction du nombre de parties privatives, car il s'agit d'un projet intégré. En conséquence, il ne sera pas tenu compte de la valeur des résidences unifamiliales à être construites sur chacune des parties privatives, ni de la superficie des parties privatives ni de leur valeur actuelle ou future car l'unique but du déclarant est d'établir une copropriété horizontale ayant pour seul but le partage des chemins privés, des terrains communs et du parc.

ARTICLE 23. Malgré le tableau qui précède, toutes les taxes municipales, scolaires, générales, spéciales ou toutes taxes provinciales ou fédérales imposée sur la valeur des immeubles devra être imposée au copropriétaire ayant le droit sur la partie privative en ce qui concerne notamment les constructions et ses dépendances, les améliorations qui seront aménagés sur ces parties privatives. En ce qui concerne les taxes municipales, scolaires, générales, spéciales ou toutes taxes provinciales ou fédérales qui seront payable sur les espaces communs, celles-ci devront être réparties entre les copropriétaires en fonction de leur quotepart dans les charges communes.

CHAPITRE 5 : POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES ORGANES DU SYNDICAT

ARTICLE 24. Dès la publication de la présente déclaration de copropriété, la collectivité des copropriétaires constitue une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Cette personne morale s'appelle « syndicat ».

ARTICLE 25. Le syndicat créé par la publication de la présente déclaration de copropriété prend le nom suivant, savoir : « Syndicat de copropriété Les Berges ».

ARTICLE 26. Le syndicat a son domicile et son siège à l'adresse suivante, savoir : 61, Boisclair, Saint-Donat, Québec, J0T 2C0.

ARTICLE 27. 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 28. Tous les documents, contrats, etc., auxquels le syndicat est partie doivent être 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 29. 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 30. 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.

ARTICLE 31. 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 32. Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :

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 les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;

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;

3° 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;

4° conformément à la loi et au Règlement de l'immeuble, établir le budget 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, soumettre le budget aux copropriétaires en assemblée pour consultation, faire

parvenir sans délai à ces derniers copie du budget 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;

5° 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;

6° ouvrir et maintenir ouvert(s), au nom du syndicat, un ou des comptes dans une ou des institutions financières qui servent uniquement aux opérations de l'administration du syndicat;

7° acquitter les comptes et dépenses du syndicat et percevoir toute somme due au syndicat;

8° 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;

9° rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux copropriétaires pour la première fois lors de l'assemblée la première assemblée des copropriétaires et par la suite au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des copropriétaires et lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des copropriétaires;

10° après la première assemblée des copropriétaires, convoquer, à chaque année, l'assemblée des copropriétaires du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;

11° 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, ceux-ci étant la propriété du syndicat;

12° 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 tant aux parties communes qu'aux parties privatives et tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;

13° 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;

14° assurer une administration efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires et, à cet effet, embaucher, maintenir, congédier, payer tout le personnel nécessaire;

15° 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;

16° retenir les services professionnels légaux, 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;

17° contracter des assurances au nom du syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6;

18° 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 qui sont apportées au Règlement de l'immeuble;

19° voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat, par l'entremise des administrateurs, procède aux réparations, et le copropriétaire doit rembourser au syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations portant intérêt au taux de douze pour cent (12 %) par année ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. 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 tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré comme une charge commune due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi;

20° aviser par écrit chaque copropriétaire de l'objet de toute demande en justice signifiée au syndicat, dans les cinq (5) jours de sa signification;

21° répondre dans un délai inférieur à quinze (15) jours à toute demande formulée par l'acquéreur d'une fraction ou par son notaire concernant l'état des charges communes dues par le copropriétaire vendeur ou concernant toute information pertinente pour tel acquéreur, sous réserve de l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause;

22° faire les déclarations annuelles et ponctuelles auprès de l'Inspecteur général des institutions financières requises par la loi;

23° obtenir au besoin une mise à jour du certificat de localisation de l'immeuble.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 33. 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 :

1° en cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble;

2° emprunter dans une institution financière aux fins d'administration, jusqu'à concurrence de dix pour cent (10 %) du montant annuel des dépenses ou de tout autre montant déterminé par l'assemblée des copropriétaires;

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 suivant la loi et la présente déclaration de copropriété;

4° approuver tout contrat relatif à l'entretien et à la réparation des éléments communs ou de partie d'iceux, conformément au budget dûment adopté. Tout contrat est renouvelable, mais ne doit pas excéder une période de deux (2) ans;

5° confier à un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, contre rémunération ou à des conditions qu'ils peuvent déterminer, tout ou partie de l'administration courante de la copropriété avec les pouvoirs prévus au Code civil du Québec pour l'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration, le congédier ou le remplacer pour tout motif valable, notamment s'il s'agit d'un copropriétaire qui néglige de payer sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance;

6° décider d'adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs;

7° demander au tribunal d'enjoindre à un copropriétaire ou à un occupant de se conformer à la déclaration de copropriété sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, semblable demande peut aussi être introduite par le copropriétaire lésé;

8° après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation d'un bail d'une partie privative dans les cas prévus par la loi;

9° intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol, le tout selon la loi;

10° 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.

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 34. Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables envers les tiers avec qui ils contractent au nom et pour le compte du syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés. De même, les administrateurs n'engagent pas leur responsabilité personnelle envers le syndicat lorsqu'ils agissent dans les limites de leurs pouvoirs avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat et de la copropriété. Dans ces conditions, ils sont tenus indemnes par le syndicat et n'assument aucune responsabilité pour les frais, les dépenses, les charges ou les pertes qu'ils ont encourus pour l'administration de l'immeuble et du syndicat.

ARTICLE 35. 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 36. Les administrateurs sont respectivement indemnisés et remboursés à même les fonds du syndicat, de :

1° tous les coûts et dépenses assumés par un administrateur à la suite d'une action ou procédure intentée contre un administrateur 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;

2° tout autre coût, dépense ou tous autres frais occasionnés aux administrateurs par l'exécution de leurs fonctions.

5.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 37. 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 38. L'assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix :

1° élit, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration et fixe leur rémunération, le cas échéant;

2° examine le budget annuel proposé par le conseil d'administration;

3° modifie le Règlement de l'immeuble;

4° destitue, et remplace tout administrateur pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance, tel que prévu au Règlement de l'immeuble;

5° corrige, le cas échéant, une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 39. Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne peuvent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires que suivant les dispositions du Code civil du Québec, à savoir :

– L'article 1097 C.c.Q. édicte ce qui suit :

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, 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;

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.

– L'article 1098 C.c.Q. 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 C.c.Q. 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, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire.

– Le premier alinéa de l'article 1108 C.c.Q. 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 40. 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 et irréparable, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction de copropriété conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.

CHAPITRE 6 : ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 41. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, à l'exception des parties privatives. Les copropriétaires ont la responsabilité de contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur à neuf de l'immeuble et des dépendances construits sur sa partie privative et cela conformément à l'article 49 des présentes.

ARTICLE 42. Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

ARTICLE 43. 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 44. Les administrateurs doivent 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 (2 000 000,00\$), en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

ARTICLE 45. Telles assurances doivent 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 46. Telles assurances doivent prévoir un droit de recours d'un assuré à l'encontre d'un autre assuré, comme si une police distincte avait été émise à chacun d'eux. Cependant, cette disposition n'aura pas pour effet, en cas de pluralité d'assurés, d'augmenter le montant d'assurance prévu dans la police.

ARTICLE 47. 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.

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 48. Les administrateurs peuvent contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Ils sont tenus de le faire sur demande des copropriétaires réunis en assemblée. Les primes de cette assurance sont payées par le syndicat et constituent une charge commune.

6.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 49. Chaque copropriétaire doit contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur à neuf de l'immeuble et des dépendances construits sur sa partie privative, selon un formulaire d'assurance tous risques portant sur sa partie privative. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers et effets personnels du copropriétaire se trouvant à l'intérieur de sa partie privative.

ARTICLE 50. 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 (2 000 000,00\$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée.

ARTICLE 51. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir toute garantie d'assurance additionnelle.

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 52. 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

ARTICLE 53. 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.

7.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

ARTICLE 54. 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 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 les copropriétaires.

ARTICLE 55. Tout nouveau copropriétaire est tenu personnellement et solidairement avec l'ancien copropriétaire responsable des charges communes, y compris les intérêts et les frais légaux y afférents, échues et non payées par le copropriétaire antérieur lors de l'acquisition de sa fraction. Il peut demander au syndicat un état des charges communes dues, relativement à la fraction qu'il acquiert. Le syndicat doit lui délivrer un état des charges communes dues ajusté 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 charges en vertu des présentes.

ARTICLE 56. 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 57. Tout transfert de propriété d'une fraction ou d'une partie de fraction, toute constitution sur ces dernières d'une hypothèque, d'une servitude, d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou autre démembrement de la propriété ou tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié par écrit, sans délai, au syndicat, soit par les parties, soit par le notaire instrumentant.

ARTICLE 58. Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur une fraction doit notifier au syndicat son domicile réel ou élu au Québec, faute de quoi ce domicile est considéré, de plein droit, comme étant élu à l'adresse de la partie privative de la fraction concernée.

7.2 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION DE LA FRACTION

ARTICLE 59. Les dispositions contenues dans la présente section sont également applicables aux autorisations d'occuper qui ne constituent pas des locations.

ARTICLE 60. Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire. Il doit également aviser le syndicat de la fin du bail.

ARTICLE 61. Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement

de l'immeuble. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article précédent, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

ARTICLE 62. Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum indiqué à la note d'information.

ARTICLE 63. Le copropriétaire-locateur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 64. 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.

7.3 AUTRES CONDITIONS

ARTICLE 65. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs parties privatives. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral.

ARTICLE 66. Toute aliénation d'une partie divisée d'une fraction est interdite.

ARTICLE 67. Un copropriétaire ne peut, sans l'accord de l'autre copropriétaire, exécuter des travaux, même dans sa partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes ou l'autre partie privative, notamment sur le plan de la solidité et de l'insonorisation de l'immeuble.

CHAPITRE 8 : FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

8.1 DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 68. L'assemblée des copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'immeuble établie par la présente déclaration au moyen d'une décision adoptée avec la majorité prévue au Code civil du Québec et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 69. Dans les quinze (15) jours qui suivent la tenue de l'assemblée des copropriétaires où il a été décidé de mettre fin à la copropriété, le conseil d'administration se réunit et nomme un liquidateur du syndicat.

ARTICLE 70. Les administrateurs déposent les avis prévus par la loi.

ARTICLE 71. 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 72. 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.

ARTICLE 73. La liquidation du syndicat est close par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits dans le ressort duquel est situé l'immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le syndicat.

ARTICLE 74. 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 75. Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de la présente déclaration de copropriété, ou de toute modification à celles-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.

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 76. 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, savoir :

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;

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 77. Aux présentes intervient :

LA CORPORATION D'INVESTISSEMENTS MICHEL RAYMOND, société légalement constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions de régime fédéral, ayant son

siège au 14243, boulevard Curé-Labelle, Mirabel, Québec, J7J 1M2, représentée par Michel RAYMOND, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée tenue le deux mai deux mille treize (02-05-2013),

Ci-après appelée « L'INTERVENANT »;

LEQUEL convient avec le déclarant ce qui suit :

1. Le créancier reconnaît avoir pris connaissance de la présente déclaration de copropriété et consent à sa publication contre les immeubles plus haut décrits, le tout sans novation ni dérogation aux droits, actions et hypothèques créés ou résultant en sa faveur en vertu de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Argenteuil, sous le numéro 16 968 887.

2. Le créancier et le déclarant conviennent expressément que ladite hypothèque ne sera pas divisée entre chacune des fractions, selon le principe de l'article 1051 du *Code civil du Québec*, le déclarant et l'intervenante déclarent que l'hypothèque de l'intervenante ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent se divisent entre les fractions selon leur valeur relative.

9.4 CONSENTEMENT À PARACHEVER

ARTICLE 78. 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 de terminer la construction des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions 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 vendue et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives pour maintenir des bureaux d'administration, de construction et de vente, poser des affiches à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble et faire visiter l'immeuble, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires.

ARTICLE 79. Afin de permettre l'achèvement des travaux de construction de toute partie commune, le déclarant a, à toute heure raisonnable et dans la mesure nécessaire, libre accès et la libre utilisation des parties communes. Ces droits du déclarant peuvent être exercés par ses représentants, employés et souscontractants.

9.5 MÉDIATION ET ARBITRAGE

ARTICLE 80. 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 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 81. 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-dessous. Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra aviser par écrit l'autre partie de son intention de ce faire. 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 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 Cour du Québec, Division des petites créances, 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.

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

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

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 82. 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.

ARTICLE 83. La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis aux conditions suivantes :

1° Avant de se procurer un permis de construction de la municipalité, tout copropriétaire doit soumettre ses plans de construction, ses plans d'implantation, ses matériaux pour le revêtement extérieur de la résidence à être construite ainsi que le déboisement prévu au déclarant. Le déclarant a le droit de refuser un plan d'implantation ou style de construction, un déboisement prévu et un ou des matériaux de revêtement extérieurs que lui seul pourrait juger comme n'étant pas acceptable. Nonobstant l'acceptation des plans par le déclarant, le copropriétaire doit respecter les normes et exigences des autorités compétentes ayant juridiction sur ledit terrain. L'acceptation des plans, du déboisement et des matériaux de revêtement extérieur de la résidence par le déclarant doit se faire par écrit et le copropriétaire doit fournir une copie signée par le copropriétaire desdits plans au déclarant;

2° Une partie privative peut être utilisée et est réservé exclusivement pour des fins résidentielles pour la construction d'une maison unifamiliale isolée isolées. Sans restreindre cette prohibition, aucune bâtisse ni structure de quelque nature à être érigée sur l'immeuble ne pourra être utilisée ou occupée pour des fins commerciales, industrielles ou d'affaires;

3° Toutes les maisons familiales doivent être construites avec des matériaux naturels, recyclés ou achetés localement;

4° Il sera permis à un propriétaire d'une partie privative d'installer du gazon, toutefois la superficie couverte par ledit gazon ne devra en aucun cas dépasser quinze pour cent (15%) de la superficie totale de la partie privative;

5° Il est interdit d'utiliser l'asphalte ou des matériaux semblables à l'asphalte à tout endroit sur la partie privative;

6° Il sera permis au propriétaire de déboiser minimalement sa partie privative. Toutefois, avant de ne pouvoir déboiser sa partie privative tout copropriétaire doit soumettre son projet de déboisement au déclarant. Le déclarant a le droit de refuser projet de déboisement que lui seul pourrait juger comme n'étant pas acceptable. Nonobstant l'acceptation du projet de déboisement, le copropriétaire doit respecter les normes et exigences des autorités compétentes ayant juridiction sur ledit terrain. L'acceptation du projet de déboisement par le déclarant doit se faire par écrit.

7° Pas plus d'une maison unifamiliale ne peut être érigée ou occupée sur une partie privative;

8° Chaque partie privative ne peut servir en tout ou en partie de chemin et/ou droit de passage à pied et/ou en voiture, et est réservé exclusivement comme terrain vacant ou pour y construire une bâtisse pour des fins résidentielles unifamiliales comme ci-dessus stipulé. Toute autre utilisation de ladite partie privative par l'acquéreur, ses successeurs et représentants nécessite l'approbation écrite du conseil d'administration du Syndicat de copropriété;

9° Aucune partie privative, ni la partie commune ne doit être utilisé et entretenu comme dépotoir. Les débris de toute ordure, y compris ceux provenant des travaux de terrassement, doivent être mis dans des contenants sanitaires, lesquels doivent toujours être tenus propres et salubres et localisés de façon à faciliter la tâche des éboueurs. Il est interdit de brûler ou d'enfouir sous terre les déchets et débris de toutes sortes;

10° Toute clôture, garage ou addition à une maison déjà construite ou en voie de construction doit être acceptée par le déclarant sous les mêmes termes et conditions que dans le paragraphe 1° ci-dessus;

11° Chaque copropriétaire qui a la obtenu permission d'ériger un garage à l'intérieur de sa partie privative ne peut se servir des lieux (garage) comme atelier de réparation ou de transformation;

12° Chaque partie privative peut être clôturée si nécessaire, mais sans aucune contribution financière de la part du déclarant ou du syndicat de copropriété. Les frais d'érection, de maintien et de réparation des clôtures sont à la charge de chaque copropriétaire, lequel doit maintenir ses clôtures en bon état.

13° Chaque copropriétaire a le droit de stationner des véhicules personnels sur le terrain présentement vendu. Il est toutefois interdit de stationner ou entreposer des roulottes, bateaux, tente roulotte ou véhicule récréatif motorisé (genre Winnebago). L'entreposage, le remisage ou l'emménagement de matériaux de quelque nature que ce soit est également interdit sur chaque partie privative.

14° Aucune moto, MotoCross, véhicule tout terrain (VTT) à trois, quatre ou six roues et motoneige n'est autorisé à circuler à tout endroit dans les parties communes, sauf dans les chemins d'accès en respectant les limites de vitesse.

15° Aucun ouvrage et/ou travail de quelque nature ne peut être effectué par un copropriétaire et/ou ses préposés et commettants, aux accotements du chemin privé et longeant chaque partie privative.

16° Il est interdit à tout copropriétaire de pousser ou de remiser la neige, qui est sur sa partie privatives, dans le chemin privé ni à tout endroit sur les parties communes.

17° Aucune enseigne, affiche, pancarte, etc. ne peut, avant que les travaux ne débutent, être érigée ou apposée sur ladite partie privative. Seule est permise une enseigne «maison à vendre» ou «maison à louer» durant ou après la construction d'une maison sur une partie privative, lequel modèle d'enseigne devra avoir été préalablement accepté par le déclarant.

18° Il est convenu que le déclarant ou le syndicat de copropriété et/ou ou ses préposés et commettants ont droit, cinq (5) jours après avoir avisé par écrit un copropriétaire, de pénétrer sur une partie privative pour enlever toutes structures et/ou nuisances qui ont été érigées ou maintenues contrairement à l'une quelconque des dispositions des présentes et cela sans responsabilité ni possibilité de recours en dommages contre le syndicat de copropriété suite à telle intervention, et ce, aux frais du copropriétaire de la partie privative concernée.

19° Chaque copropriétaire doit entretenir sa partie privative et la garder libre de saletés ou déchets et le faire faucher une fois l'an.

20° La location d'une maison qui est érigée sur une partie privative est autorisée pour la durée minimale prévue dans les règlements de la Muicipalité de Saint-Adolphe-d'Howard. En revanche, la transformation d'une maison en maison de chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite;

21° Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service;

22° 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;

23° 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;

24° Tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et ses accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires;

25° Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un tel

animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit de l'autre copropriétaire, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages-intérêts liquidés d'un montant de vingt-cinq dollars (25,00 \$) par jour de contravention;

26° Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques, de son puits, de sa fosse septique, son champ d'épuration et de ses autres installations sanitaires se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à son exploitation;

27° Chaque copropriétaire doit obligatoirement faire une vidange annuelle de sa fosse septique et de ses éléments épurateurs.

28° Chaque copropriétaire est tenu à ses frais de faire toutes les réparations, rénovations et entretenir sa partie privative sans aucune contribution des autres copropriétaires;

29° 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;

30° Aucun objet désagréable, ne peut être installé ou laissé à l'extérieur des parties privatives;

31° Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules moteurs à l'intérieur d'une partie privative;

32° les excréments de tout animal domestique doivent être immédiatement ramassés par le propriétaire ou le gardien dudit animal, à défaut de quoi un avis écrit sera envoyé au propriétaire ou au gardien de l'animal pour chaque infraction;

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 84. 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 et des parties communes 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 :

1° chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble;

2° aucun copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ne peut encombrer le chemin privé et les endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Ils ne peuvent en aucun cas servir à remiser des bicyclettes, des motocyclettes, des voitures d'enfant ou des carrosses;

3° Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante;

4° Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes. Les copropriétaires 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 espaces communs;

5° Les copropriétaires et les occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général;

6° Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ou bicyclette ne peuvent circuler ailleurs que dans le chemin privé;

7° Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peuvent être stationnés sur un espace commun qui n'est pas spécifiquement et expressément destiné au stationnement de tel véhicule moteur ou motocyclette;

8° Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules moteurs dans le chemin privé ni sur les endroits communs;

9° Aucun endroit de la partie commune ne devra être utilisé et entretenue comme dépotoir. Les débris de toute ordure, y compris ceux provenant des travaux de terrassement, devront être mis dans des contenants sanitaires, lesquels devront toujours être tenus propres et salubres et localisés de façon à faciliter la tâche des éboueurs. Il est interdit de brûler ou d'enfourir sous terre les déchets et débris de toutes sortes;

10° Il est interdit de stationner ou entreposer des roulottes, bateaux, tente roulotte ou véhicule récréatif motorisé (genre Winnebago) à tout endroit sur les parties communes. L'entreposage, le remisage ou l'emmagasinement de matériaux de quelque nature que ce soit est également interdit à tout endroit sur les parties communes;

11° Il est interdit de faire du bruit ou de troubler la tranquillité sur les parties communes. À cet effet, la circulation en véhicule de type moto, motoneige, MotoCross, véhicule tout terrain (VTT) à trois, quatre ou six roues est défendu, sauf dans les chemins d'accès et suivant les limites de vitesses. L'usage des avertisseurs (Klaxons) est aussi interdit;

12° Aucun ouvrage et/ou travail de quelque nature ne peut être effectué par un copropriétaire et/ou ses préposés et commettants, aux accotements du chemin privé, étant la rue des Elfes et longeant chaque partie privative;

13° Aucune neige ne peut être poussée ou être remisee dans le chemin privé ni sur le terrain commun;

14° Aucune enseigne, affiche, pancarte, ne pourra être érigée ou apposée à tout endroit sur les parties communes;

15° Chaque copropriétaire doit garder les parties communes libre de saletés ou déchets;

16° Il est interdit d'utiliser l'asphalte ou des matériaux semblables à l'asphalte à tout endroit sur les parties communes;

17° Aucun bateau à moteur, sauf électrique, ne sera permis sur les Lacs;

18° Il ne sera permis d'ériger qu'un seul quai sur le lot 4 726 852;

19° Tous les copropriétaires et usagers devront respecter les règlements qui seront établis de temps à autre par le syndicat de la copropriété concernant l'usage des parc et des lacs.

Respect du règlement

D'une façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leur invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et tous les règlements adoptés par le syndicat relativement aux parties privatives et aux parties communes sous réserve d'une amende de cent dollars (100,00\$) par jour de contravention qui pourra être exigée du copropriétaire ou de la personne fautive par le Syndicat de copropriété.

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 85. Alexandre Raymond est par les présentes nommé seul administrateur du syndicat et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs qui aura lieu à la première assemblée annuelle des copropriétaires. À compter de la première assemblée annuelle des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat est composé de trois (3) administrateurs.

ARTICLE 86. À compter de la première assemblée des copropriétaires, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées. Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément, 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 ce délai, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

ARTICLE 87. Tout 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 ou morale. 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 et 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.

ARTICLE 88. Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs en place comblent eux-mêmes cette vacance 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 89. Au cas où les administrateurs ne remplaceraient l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un 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, deux (2) copropriétaires pourront convoquer une assemblée.

ARTICLE 90. Au cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler tout poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, 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 les frais de celle-ci 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 91. 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.

Un administrateur qui, étant copropriétaire, est en défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance peut également être destitué suivant la même procédure.

2.1.2 TENUE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 92. 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 au moyen d'un avis écrit transmis par courrier ordinaire ou de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion.

Les administrateurs peuvent renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit là pour contester la régularité de la convocation.

2.1.2.2 QUORUM, VOTE, MAJORITÉ ET FORME DES RÉUNIONS

ARTICLE 93. Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à deux (2).

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

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs, chacun des administrateurs détenant une voix.

ARTICLE 94. 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.

ARTICLE 95. 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 OFFICIERS

ARTICLE 96. Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un secrétaire et un trésorier.

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 97. Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

2.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 98. La première assemblée annuelle des copropriétaires 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 de la convoquer avant.

ARTICLE 99. Lors de cette première 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.

ARTICLE 100. Après la première assemblée générale des copropriétaires, il est tenu une assemblée générale des copropriétaires, au moins une fois par année, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 101. L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

ARTICLE 102. Après la première assemblée générale des copropriétaires, s'ils représentent soixante pour cent (60 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale 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 ladite assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

ARTICLE 103. L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins dix (10) 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 spéciale 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 est tenue ainsi que 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-après à la section 2.2.2.3.

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

1° du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances;

2° du budget prévisionnel;

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 de division lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

4° d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;

5° du projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

ARTICLE 104. 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 là pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 105. 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 106. 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. 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 107. Les mandats donnés par les copropriétaires aux fins de représentation 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 copropriétaire, 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 108. L'assemblée générale des copropriétaires se réunit en la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard ou en la ville de Saint-Sauveur au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

2.2.2.1 PRÉSENCES

ARTICLE 109. Il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les nom et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il 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 ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de l'assemblée.

À moins d'une décision contraire de l'assemblée, les conjoints des copropriétaires peuvent assister à l'assemblée, sans toutefois avoir quelque droit de parole.

ARTICLE 110. 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 111. 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 OFFICIERS

ARTICLE 112. L'assemblée générale annuelle élit son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue du registre de la copropriété agit à titre de secrétaire.

Le président préside l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité. Les officiers élus restent en poste jusqu'à la prochaine assemblée.

2.2.2.3 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

ARTICLE 113. 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 doivent être représentés par un seul mandataire, qui peut être l'un d'eux. 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 114. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être informé de la tenue de l'assemblée. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et d'autres prérogatives.

ARTICLE 115. Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans l'heure qui suit celle 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 116. Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum

ne peut être atteint durant cette heure, ou si un copropriétaire demande l'ajournement parce que le quorum n'est pas maintenu, 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 deux tiers (2/3) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

ARTICLE 117. 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 118. 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. Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat. Il en est de même de tout règlement.

ARTICLE 119. 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.

2.2.2.4 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE 120. 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 :

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;

2° à compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur de votes en ce qui concerne 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;

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;

4° cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit;

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 121. 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.

CHAPITRE 3 : COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

ARTICLE 122. 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. Elle 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 de l'intéressé. 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 123. 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 plus particulièrement les frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, 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.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

ARTICLE 124. Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes tel qu'établi selon le budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 125. L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, elle couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 126. Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de toute année financière, 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 127. Le budget doit comporter deux postes principaux soit « opérations courantes » et « fonds de prévoyance ».

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. Cette provision ne doit pas cependant 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 déposées dans un compte distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

ARTICLE 128. 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 devant être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 129. 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 déterminée dans l'avis accompagnant ladite copie du budget, c'est-à-dire sa cotisation, sur une base mensuelle en remettant au conseil d'administration ou au gérant, le cas échéant, une série de douze (12) chèques postdatés couvrant le montant total de ladite cotisation. Tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.

ARTICLE 130. En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la redevance établie par le budget de l'exercice précédent.

ARTICLE 131. Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel 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 sept (7) 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 du paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.

ARTICLE 132. Les arrérages 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 est d'abord imputé aux intérêts courus, puis à la dette la plus ancienne jusqu'à la plus récente.

ARTICLE 133. Si, au cours d'un exercice financier, le conseil d'administration juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il peut préparer un budget spécial qui doit être soumis pour consultation à une assemblée spéciale des copropriétaires. 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. À compter de la réception de tel avis, les copropriétaires doivent verser aux administrateurs la redevance mensuelle révisée.

ARTICLE 134. 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 lequel des copropriétaires indivis. Les nu-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

ARTICLE 135. Les frais encourus par le syndicat pour faire respecter les dispositions des présentes, notamment le paiement des frais communs, pour l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et pour la prise des mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du *Code civil du Québec* lui sont

remboursables, à demande, par le copropriétaire en défaut. À titre indicatif, ces frais comprennent les frais de l'avocat représentant le syndicat dans toute cause l'opposant à ce copropriétaire en défaut afin de faire respecter la déclaration de copropriété, dans la mesure où le syndicat obtient gain de cause soit par jugement ou par règlement hors cours. Il en est de même des sommes dues au syndicat par un copropriétaire pour travaux faits pour lui par ce dernier à cause de sa négligence ou pour toute autre cause. Les sommes dues par un copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes. Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

ARTICLE 136. 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 dudit règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-bailleur ou par le syndicat.

ARTICLE 137. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute autre convention.

ARTICLE 138. Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété.

ARTICLE 139. Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de la loi et de la présente déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur 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 ou lorsque le promoteur ou le constructeur de la bâtisse a consenti un ou des baux au-delà du maximum indiqué à la note d'information.

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

CHAPITRE 1 : DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 140. Les parties privatives sont désignées comme suit, à savoir :

Un certain emplacement situé dans la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, connu et désigné comme étant composé des :

1) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS (4 726 843) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

2) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE (4 726 844) du cadastre du

Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

3) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ (4 726 845) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

4) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX (4 726 846) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

5) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SEPT (4 726 847) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

6) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE (4 726 871) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Avec bâtisse dessus érigée étant le 2424, chemin du Lac des Trois-Frères, SaintAdolphe-d'Howard, Québec, J0T 2B0.

7) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX (4 726 870) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

8) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-QUATRE (4 726 854) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

9) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (4 726 853) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

10) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN (4 726 851) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

11) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-NEUF (4 726 869) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 12) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ (4 726 855) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 13) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SIX (4 726 856) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 14) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT (4 726 868) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 15) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT (4 726 857) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 16) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT (4 726 867) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 17) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-HUIT (4 726 858) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 18) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SIX (4 726 866) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 19) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF (4 726 859) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

- 20) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ (4 726 865) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

21) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE (4 726 860) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Avec bâtisse dessus érigée étant le 23, chemin des Berges, Saint-Adolphe-d'Howard, Québec, J0T 2B0.

22) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE (4 726 864) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

23) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (4 726 861) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

24) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS (4 726 863) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

25) La partie privative constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX (4 726 862) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

1.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 141. Les parties communes sont désignées comme suit, à savoir :

1) La partie commune constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 727 183) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Étant des chemins privés.

2) La partie commune constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-NEUF (4 726 839) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Étant un parc.

3) La partie commune constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE (4 726 850) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Étant le terrain sur lequel se situe le Lac Rocher.

4) La partie commune constituée par le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-DEUX (4 726 852) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Étant un terrain commun, sans bâtisse dessus érigée

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

ARTICLE 142. Outre les hypothèques mentionnées ci-dessus au chapitre 9 de l'Acte constitutif de copropriété et les autres sûretés additionnelles qui s'y greffent, l'immeuble faisant l'objet de la présente déclaration de copropriété est affecté des droits réels suivants :

- Une servitude d'utilité publique en faveur de Bell Canada et d'Hydro-Québec inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Argenteuil sous le numéro 18 912 151;
- Une servitude d'utilité publique en faveur d'Hydro-Québec inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Argenteuil sous le numéro 117 604.

CHAPITRE 3 : CRÉATION DE SERVITUDES

Première servitude :

Le déclarant établit par les présentes en faveur du fonds dominant, ci-après désigné, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds ou en véhicule automobile de toute sorte afin de communiquer du fonds dominant au chemin public et devant s'exercer dans les chemins privés étant le fonds servant ci-après désigné.

Désignation du fonds dominant

Un certain emplacement situé dans la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, connu et désigné comme étant composé des lots QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS (4 726 843); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE (4 726 844); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ (4 726 845); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX (4 726 846); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SEPT (4 726 847); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE (4 726 871); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX (4 726 870); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-QUATRE (4 726 854); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (4 726 853); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN (4 726 851); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-NEUF (4 726 869); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ (4 726 855); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SIX (4 726 856); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT (4 726 868); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT (4 726 857); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT (4 726 867); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-HUIT (4 726 858); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SIX

(4 726 866); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF (4 726 859); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ (4 726 865); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE (4 726 860); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE (4 726 864); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (4 726 861); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS (4 726 863) et QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX (4 726 862) tous du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Désignation du fonds servant

Un certain emplacement situé dans la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, étant des chemins privés, connus et désignés comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 727 183) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

Conditions

1. Tous les travaux de construction, d'entretien, de réparation et de déneigement des chemins privés seront partagés en parts égales entre tous les propriétaires des parties privatives.
2. Le revêtement des chemins privés ne pourra pas être fait d'asphalte ou de produits semblables.
2. La présente servitude est accordée sans aucune responsabilité de la part du propriétaire du fonds servant.

Deuxième servitude :

Le déclarant établit par les présentes en faveur du fonds dominant, ci-après désigné, une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage à pieds seulement afin de communiquer du fonds dominant au Lac Baguette et avec droit d'accès et droit de baignade dans ledit Lac et utilisation dudit parc et devant s'exercer sur le fonds servant ci-après désigné.

Désignation du fonds dominant

Un certain emplacement situé dans la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, connu et désigné comme étant composé des lots QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-HUIT (4 726 838); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-SEPT (4 726 837); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-SIX (4 726 836); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-CINQ (4 726 835); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-QUATRE (4 726 834); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS (4 726 833) et QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX (4 726 832) tous du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Désignation du fonds servant

Un certain emplacement situé dans la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, étant un parc, connus et désignés comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-NEUF (4 726 839) du cadastre du Québec, circonscription foncière d' Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

Conditions

1. Tous les travaux de construction, d'entretien, de réparation du quai ainsi que tous les travaux d'entretien et d'aménagement du parc seront partagés en parts égales entre tous les usagers dudit quai et du parc et à cet effet, les propriétaires des fonds servant devront payer un frais annuel au Syndicat de copropriété Les Berges.
2. La présente servitude est accordée sans aucune responsabilité de la part du propriétaire du fonds servant

Troisième servitude :

Le déclarant établit par les présentes en faveur du fonds dominant, ci-après désigné, une servitude réelle et perpétuelle d'écologie en faveur du fonds dominant ci-après désigné et devant s'exercer sur le fonds servant ci-après désigné.

Désignation du fonds dominant

Un certain emplacement situé dans la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, connu et désigné comme étant composé des lots QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS (4 726 843); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-QUATRE (4 726 844); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ (4 726 845); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX (4 726 846); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SEPT (4 726 847); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET ONZE (4 726 871); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX (4 726 870); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-QUATRE (4 726 854); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-TROIS (4 726 853); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE ET UN (4 726 851); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-NEUF (4 726 869); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ (4 726 855); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SIX (4 726 856); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT (4 726 868); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT (4 726 857); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT (4 726 867); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-HUIT (4 726 858); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SIX (4 726 866); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF (4 726 859); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ (4 726 865); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE (4 726 860); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE (4 726 864); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (4 726 861); QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS (4 726 863) et QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT

CENT SOIXANTE-DEUX (4 726 862) tous du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Désignation du fonds servant

Un certain emplacement situé dans la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard étant connus et désignés comme étant composé des lots numéros QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE-DEUX (4 726 852) QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-NEUF (4 726 839) QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE (4 726 850) et QUATRE MILLIONS SEPT CENT VINGT-SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-TROIS (4 727 183) du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Sans bâtisse dessus érigée.

CONDITIONS

Les déclarant déclare que le fonds servant devra être utilisé aux seules activités récréatives légères de jour, telle que, non limitativement la randonnée pédestre, le ski de fond et le vélo de montagne, empêchant les activités suivantes sur le fonds servant, savoir :

- a) Toute activité nocturne;
- b) Tous les travaux d'aménagement forestier tels que l'abattage d'arbres et le déboisement, à l'exception de ce qui suit :
 - i) les travaux de nettoyage tels que la coupe de branches et d'arbres morts aux abords des sentiers s'il représentent un risque pour les utilisateurs autorisés du fonds servants; et
 - ii) les travaux d'aménagement sylvicoles, soient les travaux nécessaires à la restauration d'un couvert végétal représentatif ou à la répression des épidémies d'insectes, des maladies cryptogames et des espèces exotiques envahissantes et les coupes faisant partie intégrante de travaux d'aménagement.
- c) les activités agricoles, dont notamment l'épandage du lisier, sauf celles faites dans le cadre de la réalisation ou de l'entretien d'aménagement fauniques;
- d) L'utilisation du fonds servant comme terrain de camping ou parc de maisons ou roulottes mobiles;
- e) L'allumage de tout type de feu;
- f) Toute activité susceptible de modifier l'équilibre physicochimique de tout étang, milieu humide, cours d'eau ou autre plan d'eau situé sur le fonds servant, incluant toute modification à la nappe phréatique;
- g) Toute activité susceptible de modifier la topographie du fonds servant, dont notamment l'extraction de matières minérales ou organiques, les travaux de remplissage, de creusage, de drainage et d'assèchement; sont toutefois permises les activités visant à maintenir les sentiers de randonnées pédestres, de ski de fond et de vélo de montagne;

- h) L'érection de bâtiments, de constructions ou d'infrastructures, notamment l'installation de tours de télécommunications, de roulottes ou tentes roulottes, ainsi que l'aménagement de routes ou d'emprises destinées à supporter des infrastructures de transport d'électricité, de gaz naturel ou autres matières de nature semblables;
- i) Le dépôt de déchets, de matériaux et de produits dangereux ou toxiques est interdit; et
- j) La circulation en véhicule motorisé.

CHAPITRE 4 MANDAT SPÉCIAL

Considérant les termes du présent article et du développement de la copropriété, il est dans l'intérêt du syndicat de la copropriété que, dans la mesure où la situation l'exige et le syndicat en est requis, certaines servitudes ou certains empiètements additionnels soient réalisés ou constitués en raison de la nature spécifique des plans cadastraux et de la construction des bâtiments ou que certaines modifications soient apportées au projet d'ensemble et à la déclaration de copropriété.

Toute personne dont le titre de propriété dans une fraction sera publié subséquemment à la publication des présentes consent d'avance, tant pour elle-même que pour ses successeurs en titre, aux effets de tout amendement au présent acte ainsi qu'à toutes servitudes additionnelles ou toute cession de droits qui pourraient être requises dans le but de donner plein effet aux dispositions des présentes et pour consentir une servitude de droit de passage en faveur du lot 3 960 299 dans le chemin privé du projet étant le lot 4 727 183 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil. Ainsi, le déclarant est, de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandaté, avec pleins pouvoirs de substitution, pour et au nom de tous les copropriétaires, en vertu d'une résolution unanime des copropriétaires conforme à l'article 354 du Code *civil du Québec*, pour agir comme administrateur et représenter le syndicat devant comparaître à tout acte de servitude ou à l'amendement des servitudes faisant l'objet des présentes et à la correction et à l'amendement de la présente déclaration de copropriété ou à toute cession de droits, tel que requis par la nature et l'évolution du projet, et pour consentir ladite servitude de passage en faveur du lot 3 960 299 dans le chemin privé du projet étant le lot 4 727 183 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil et y procéder de manière à leur donner plein effet, conformément aux dispositions du présent acte. Le comparant pourra agir en ce qui concerne la négociation, exécution, signature et création de toutes servitudes d'utilité publique ou de développement avec les autorités compétentes, municipales ou autres, sur une ou des parties situées le long des lignes avant, arrières et/ou latérales de l'emplacement ci-dessus décrit. Plus particulièrement, le comparant sera le mandataire spécial pour la signature d'une servitude d'empiètement, en tout ou en partie sur les propriétés privées, des infrastructures publiques pour des éléments tels que lampadaires, bornes-fontaines avec la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard. Le mandataire spécial pourra également être en charge de la négociation, l'exécution, la signature et la création de toutes servitudes concernant les critères de design, d'architectures et d'aménagements pour l'ensemble du projet.

De plus, les dispositions de l'alinéa précédent autoriseront, de telle manière, la création de toute convention ou servitude d'utilité publique avec la Municipalité de Saint-Adolphe-d'Howard, ou le Ministère de l'environnement ou autre corps public, (tel que, mais sans limitation, Bell Canada, Hydro-Québec, Gaz Métropolitain, Câble ou Vidéotron) relativement, notamment, mais sans restreindre la généralité des termes qui précèdent à tout empiètement sur le domaine public qui pourrait résulter des constructions actuelles et futures ou autres fins et objets.

ET LECTURE FAITE, les parties ont signé avec et en présence de la notaire soussignée.

DONT ACTE à Saint-Sauveur, sous le numéro vingt-huit mille six cent quatre-vingtonze (28691) des minutes de la notaire soussignée.

LES CONSTRUCTIONS MONTAGNE ART INC.

_____ Par
: Alexandre Raymond

LA CORPORATION D'INVESTISSEMENTS MICHEL RAYMOND

Par : Michel Raymond

_____ Françoise
Major, notaire

COPIE CONFORME de la minute demeurée en mon étude.

Françoise Major, notaire