

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE
MAGELLAN

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le dix-huit octobre
(18-10-2019)

DEVANT Me Josée Bergeron, notaire à Montréal, province de Québec, Canada

COMPARAISSENT :

9284-9314 QUÉBEC INC., société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, ayant son siège social au 6000, boulevard Rome, bureau 410, Brossard, province de Québec, J4Y 0B6, ici agissant et représentée par Mathieu Jobin, son représentant dûment autorisé aux fins des présentes aux termes d'une résolution de son conseil d'administration datée du seize octobre deux mille dix-neuf (2019), dont une copie ou un extrait certifié conforme est annexé à la minute des présentes, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par ledit représentant en présence de la notaire soussignée;

(ci-après nommée « **9284** »)

ET

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLAR CONDO TOUR 1, société en commandite régie par le *Code civil du Québec*, immatriculée en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (RLRQ, c. P-44.1), le deux mars deux mille dix-sept (2017), sous le numéro 3372572951, ayant son siège au 3400, rue l'Éclipse, bureau 310, Brossard, Québec J4Z 0P3, représentée par **9356-0647 QUÉBEC INC.**, son seul associé commandité, personne morale régie par la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)* (RLRQ, c. S-31.1), ayant son siège au 3400, rue l'Éclipse, bureau 310, Brossard, Québec J4Z 0P3, agissant aux présentes et représentée par Mathieu Jobin, dûment autorisé aux termes d'une résolution adoptée par son conseil d'administration datée du 16 octobre deux mille dix-neuf (2019), dont une copie ou un extrait certifié conforme est annexé à la minute des présentes, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par ledit représentant en présence de la notaire soussignée;

(ci-après appelée « **SEC TOUR 1** »)

(9284 et SEC TOUR 1 sont collectivement ci-après nommées le « **Déclarant** »)

PRÉAMBULE

1. DÉCLARATIONS

Le Déclarant expose ce qui suit :

1.1 Aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Alain Castonguay, notaire le quatre décembre deux mille dix-sept (2017) et publié par sommaire au Registre Foncier sous le numéro 23 539 372, 9284 a acquis et est devenu le seul propriétaire notamment des lots autrefois connus comme étant les numéros 6 110 823, 3 415 317, 3 415 316 et 6 110 826 du Cadastre du Québec;

1.2 Ces emplacements, à l'exception du lot 3 415 317 du Cadastre du Québec, ont fait l'objet d'une opération cadastrale, le quinze janvier deux mille dix-huit (2018) aux termes de laquelle les lots 6 110 823, 3 415 316, 6 110 826 du Cadastre du Québec ont été annulés et remplacés, entre autres, par le lot 6 135 225 du Cadastre du Québec étant avec le lot 3 415 317 du Cadastre du Québec ci-après collectivement nommés l'« **Emplacement** »;

1.3 Aux fins de la présente déclaration de copropriété divise (ci-après référée : la « **Déclaration** »), l'Emplacement a fait l'objet d'opérations cadastrales et a été divisé à ce jour comme suit :

1.3.1 par le dépôt d'un plan préparé par Yves Chatelois, arpenteur-géomètre, sous sa minute 1942, dossier numéro 2016-09-09 SD 3800, lequel

fut déposé au Registre Foncier, le cinq octobre deux mille dix-huit (2018) pour créer les lots 6 250 508 à 6 250 510 du Cadastre du Québec;

1.3.2 par le dépôt d'un plan préparé par Yves Chatelois, arpenteur-géomètre, sous sa minute 2215, dossier numéro 2016-09-09 SD 3898, lequel fut déposé au Registre Foncier, le douze juillet deux mille dix-neuf (2019) qui remplace le lot 6 250 508 par les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec;

1.3.3 par le dépôt de plans préparés par Yves Chatelois, arpenteur-géomètre, sous sa minute 2335, dossier numéro 2019-03-12 SD3926, lequel fut déposé au Registre foncier le onze septembre deux mille dix-neuf (2019) qui remplace les lots 6 250 509 et 6 250 510 par les lots 6 329 105 à 6 329 242 du Cadastre du Québec;

1.4 Aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Alain Castonguay, notaire le trente mai deux mille dix-neuf (2019) et dûment publié au Registre Foncier sous le numéro 24 633 997, 9284 a vendu à SEC TOUR 1 les lots numéros 6 250 509 et 6 250 510 du Cadastre du Québec;

1.5 L'Emplacement étant un immeuble neuf, la présente Déclaration n'est pas assujettie à l'application des articles 46 et 51 de la *Loi sur la Régie du logement*, il n'y a pas de logement loué, offert en location ou devenu vacant après une location;

1.6 Il entend répartir la propriété de l'Emplacement en Parties Communes et en Parties Privatives tel que permis par les dispositions du *Code civil du Québec*;

1.7 L'Emplacement est une copropriété destinée à être développée par phase et qu'en conséquence, le Projet pourra être reçu par parties, au sens de l'article 2114 *Code civil du Québec* et un avis de fin des travaux pourra être transmis par le Déclarant lors du parachèvement de chacune des Tours aux fins de faire débiter le délai de garantie prévu à 2118 *Code civil du Québec*,

1.8 L'Emplacement servira à l'établissement de bâtiments et de dépendances érigés par phases et comprendra trois Bâtiments résidentiels dont un avec une composante commerciale au rez-de-chaussée, lesquels seront érigés sur les Parties Privatives, le tout selon la réglementation municipale en vigueur et sujet aux servitudes ci-après établies.

1.9 MODIFICATION À LA DÉCLARATION PAR ADJONCTION

1.9.1 Il est également établi par les présentes, que selon l'intention du Déclarant et la situation de l'Emplacement, il est possible, sans qu'il en résulte d'obligation à cet effet, qu'un immeuble voisin ou une ou des parcelles de celui-ci, puisse être intégré à la présente copropriété aux fins d'y créer le Tunnel (tel que défini ci-après).

1.9.2 Dans l'éventualité de cette adjonction, des plans cadastraux conformes à l'article 3030 du *Code civil du Québec* et un amendement à la Déclaration, conforme à l'article 1097 du *Code civil du Québec*, seront établis et réalisés de telle sorte à ce que les Parties Communes de la copropriété soient augmentées et ces nouvelles Parties Communes soient intégrées à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS de la présente copropriété.

1.9.3 Les frais afférents à telles modifications et procédures seront assumés intégralement par le Déclarant et aucun Copropriétaire ne pourra s'opposer à la réalisation et à la publication de ces modifications; celles-ci étant de l'essence de la destination de la présente copropriété.

1.10 LOTS TRANSITOIRES

1.10.1 Le Projet prévoit trois (3) tours résidentielles à être érigées sur l'Emplacement, la Tour 2 pourrait également recevoir au rez-de-chaussée des commerces. La construction du Projet a débuté pour la Tour 1 et l'excavation sur l'ensemble du Projet. La Tour 2 et la Tour 3 sont ainsi représentées par des lots transitoires qui seront également l'objet de nouvelles et multiples opérations cadastrales sur les lots numéros SIX MILLIONS TROIS CENT SEPT MILLE CINQ CENT DIX-NEUF (6 307 519) (ci-après désigné « **Lot Transitoire Tour 3** ») et SIX MILLIONS TROIS CENT SEPT MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (6 307 517) du Cadastre du Québec (ci-après désigné « **Lot Transitoire Résiduel** ») (Lot Transitoire Tour 3 et Lot Transitoire Résiduel sont collectivement désignés « **Lot Transitoire** »).

1.10.2 Ainsi, l'Emplacement est destiné à faire partie d'un seul ensemble, constituant une seule copropriété, issue de la présente Déclaration dont les caractéristiques seront les suivantes :

1.10.2.1 la copropriété sera composée de Fractions comprenant des Parties Privatives existantes et des Parties Privatives résultant de la division du Lot Transitoire;

1.10.2.2 les Parties Communes serviront, selon les stipulations contenues aux présentes, à l'usage commun de tous ou de certains Copropriétaires et comprendront les lots décrits à l'article 1.2 de l'État Descriptif et des Parties Communes issues des multiples opérations cadastrales susceptibles d'être réalisées sur le Lot Transitoire;

1.10.2.3 le tout sera assujéti aux dispositions de la loi concernant la copropriété des immeubles établie par déclaration au moyen de la présente Déclaration et d'un ou plusieurs amendements qui seront réalisés au fur et à mesure de la construction, et du dépôt de plans cadastraux sur le Lot Transitoire, qui pourra être remplacé, étant des lots transitoires, pour être composés de plusieurs autres lots de Parties Communes et de lots de Parties Privatives;

1.10.3 En conséquence, une fois toute la conception et/ou la construction terminée, on se trouvera, tant au point de vue légal, qu'au point de vue administratif, dans la même situation que si les Tour 1, Tour 2 et Tour 3 avaient été construites en même temps et avaient fait l'objet, ensemble, d'une seule déclaration de copropriété;

1.10.4 Un ou des acte(s) d'amendement à la Déclaration seront ensuite exécuté(s), sous la comparution du Syndicat et en exécution du mandat irrévocable spécial stipulé aux présentes, et sera ou seront publié(s) aux fins notamment d'établir qu'à compter de la publication de cette ou ces acte(s) d'amendement à la Déclaration, et conformément aux dispositions des présentes, un ou plusieurs des lots issus de cette division deviendront une ou des Parties Communes dont la propriété sera répartie, sans autre formalité, entre tous les Copropriétaires des Fractions faisant l'objet de la présente Déclaration et de la ou des acte(s) d'amendement;

1.10.5 Le Déclarant détermine ci-dessous que toutes les portions de l'Emplacement étant comprises dans les Parties Communes décrites à l'article 1.2 de l'État Descriptif et devant être comprises dans les Parties Communes résultant de la division du Lot Transitoire sont, et seront, en vertu de ou des acte(s) d'amendement à la Déclaration qui devra ou devront, à cet égard, avoir le même effet que la présente Déclaration, des Parties Communes à tous les Copropriétaires sauf quant à celles spécifiées à usage restreint au bénéfice des Copropriétaires des Parties Privatives, s'il en est, de telle sorte que tous les bénéficiaires de ces Parties Communes à usage restreint seront, sauf exception prévue aux présentes, responsables, conformément à l'article 1064 du *Code civil du Québec*, des frais d'entretien, de réparation et de remplacement des Parties Communes à usage restreint, conformément à ce qui est plus amplement stipulé aux présentes;

1.10.6 La valeur relative des constructions et aménagements, les unes par rapport aux autres, est établie tel qu'au présent acte afin de partager les valeurs relatives aux termes de la Déclaration et de ses modifications qui seront publiées ultérieurement. Ainsi, les valeurs relatives accordées au Lot Transitoire seront, aux termes de la Déclaration, réparties entre toutes les Parties Privatives résultant de leur division par l'effet de la publication des actes de modification projetés.

1.10.7 Il est, par les présentes, établi que le ou les acte(s) d'amendement à la Déclaration aura ou auront, pour les Copropriétaires des Fractions, l'effet de répartir les quotes-parts qui sont établies au Tableau Récapitulatif dans les Parties Communes et leur donner des droits dans les Parties Communes issues du remplacement et de la division du Lot Transitoire qui deviendront des Parties Communes;

1.10.8 Il est, par les présentes, établi que le Déclarant pourra procéder à ces opérations en un ou plusieurs amendements à la Déclaration et qu'aucun délai ne lui sera imposé pour ce faire;

1.10.9 Il est, par les présentes, établi que le Déclarant pourra procéder à ces opérations au moyen d'un ou de plusieurs lots transitoires à venir et d'un ou de plusieurs actes de modifications à la Déclaration et qu'il ne sera pas tenu d'y procéder et qu'aucun délai ne lui sera imposé pour ce faire.

1.10.10 Les frais afférents à telles modifications et procédures seront assumés par le Déclarant et aucun Copropriétaire ne pourra s'opposer à la réalisation et à la publication de ces modifications, sujettes à la création des servitudes appropriées; celles-ci étant de l'essence de la destination de la présente copropriété.

1.11 MANDAT SPÉCIAL

1.11.1 Considérant qu'il peut être dans l'intérêt des Copropriétaires et du Syndicat que de nouveaux actes soient réalisés et publiés, le Déclarant ou Mathieu JOBIN est, de manière irrévocable par l'effet des présentes, expressément mandaté, avec pleins pouvoirs de désignation et 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 tous les Copropriétaires et le Syndicat devant accepter et comparaître à toute déclaration de copropriété additionnelle, à l'acceptation de plans cadastraux, à la création, à l'amendement à la renonciation de tout acte de servitude, entre les immeubles faisant l'objet des présentes ou avec les immeubles voisins, ou constitutif de droits réels, et à tout acte de modification, de remplacement ou de correction à la présente Déclaration, requis par la nature et l'évolution du Projet, comprenant notamment l'adjonction du Tunnel,

comme stipulé au paragraphe 1.9, toute cession ou reconnaissance de droits de propriété, y compris aux fins de fusion, tel que stipulé au présent acte, et y procéder de manière à leur donner plein effet, conformément aux dispositions du présent acte.

1.11.2 Ainsi, 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 la ou des déclarations de copropriété additionnelles et à leur pleine opposabilité à leur endroit.

1.11.3 Plus précisément, le présent article autorisera le Déclarant ou Mathieu JOBIN avec pleins pouvoirs de désignation et de substitution à agir en vue de représenter le Syndicat et les Copropriétaires relativement à toute reconnaissance du droit de propriété en faveur des Copropriétaires, qui seront représentés par le Syndicat de la présente copropriété; à agir en vue de représenter le Syndicat et les Copropriétaires relativement à toutes opérations cadastrales et modifications à la Déclaration visant à intégrer, au besoin, certaines parties communes issues du Lot Transitoire aux parties communes de la présente copropriété; le tout afin de régulariser la situation actuelle résultant de la construction sur le présent Immeuble et faire en conséquence, toute mention, déclaration et convention requises en ces circonstances.

1.11.4 De plus, les dispositions de l'alinéa précédant autoriseront, de telle manière, la création de toute convention ou servitude avec la Ville de Brossard, ou le Ministère de l'Environnement ou autre corps public (tels que, mais sans limitation, Bell Canada, Hydro-Québec, CSEM, Énergir, Câble VDN 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, ainsi que toute servitude ou autre droit réel avec les propriétés contiguës.

2. DÉFINITIONS

Dans la Déclaration, les termes utilisés ainsi que leur signification se retrouvent au chapitre troisième du titre troisième du livre quatrième du *Code civil du Québec* traitant de la copropriété divise d'un immeuble. De plus, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant :

2.1 Acte Constitutif : la Première partie de la Déclaration;

2.2 Améliorations : éléments et matériaux, ainsi que leurs aménagements, construits ou installés par le Déclarant avant ou après la Déclaration (communément appelés les «extras») ou par le Copropriétaire par la suite, qui d'une part diffèrent des éléments et matériaux standards, ou de leur aménagement, décrits dans la Description des Parties Privatives et qui, d'autre part, apportent une plus-value par rapport aux éléments et matériaux standards ou leurs aménagements

2.3 Animal de Compagnie : chats domestiques, chiens domestiques, petits oiseaux domestiques en cage, poissons en aquarium et petits animaux domestiques en cage. Pour plus de certitude, aucun bétail, volaille, volatile, reptile, rongeur, insecte ou arachnide n'est inclus dans la définition d'Animal de Compagnie;

2.4 Architectes : la firme d'architectes TLA Architectes;

2.5 Bâtiment(s) /Bâtisse(s) : toute(s) construction(s) pouvant être érigée(s) sur l'Immeuble;

2.6 Cadastre du Québec : le Cadastre du Québec du Registre Foncier;

2.7 Copropriétaire(s) : le ou les propriétaires d'une Fraction constituée aux termes des présentes, ainsi que le ou les propriétaires d'une Fraction constituée lors du fractionnement d'un Lot Transitoire ou de tout autre lot transitoire créé dans le cadre du Projet;

2.8 Déclarant : les personnes morales désignées à la comparution, et comprend le ou les successeurs à titre universel ou à titre particulier de ceux-ci, agissant à titre de propriétaires initiaux de leurs Parties Privatives respectives;

2.9 Déclaration : la présente déclaration de copropriété et le cas échéant, tous les amendements qui pourront y être apportés, de temps à autre, conformément aux modalités des présentes;

2.10 Description des Parties Privatives : signifie une description détaillée et précise des Parties Privatives remise par le Déclarant au Syndicat afin d'être en mesure d'identifier les Améliorations existantes ainsi que, pour le futur, celles qui y seront apportées subséquemment, le tout conforme à l'article 1106.1 *Code civil du Québec*;

2.11 Élévation(s) : les élévations telles qu'elles sont référées aux Plans;

2.12 État Descriptif : la Troisième partie de la Déclaration;

2.13 Exploitation et Exploiter : signifient l'exploitation d'un quelconque bien, meuble ou immeuble, incluant, le cas échéant, l'exploitation de tout ou partie de l'Immeuble ainsi que l'exploitation d'un système commun ou non commun. Ces expressions incluent notamment l'entretien, le maintien, la réparation, le remplacement, l'installation, la gestion, la vérification, l'inspection, le nettoyage, la sécurité, la rénovation, la conservation, la mise à jour ou la mise à niveau, la modification, le déplacement et le retrait de tel bien, ainsi qu'à tout autre acte y afférent. Relativement à une partie de la Propriété qui est grevée d'une servitude quelconque, ces expressions incluent également l'exécution d'obligations de faire accessoires à cette servitude ainsi que la réalisation d'ouvrages nécessaires, mais également utiles ou d'agrément pour l'usage et la conservation de cette servitude. Tout acte d'Exploitation auquel il est fait référence aux présentes pourra être exécuté par les employés, représentants, prestataires de services, et mandataires désignés par le conseil d'administration, et il est entendu que ces employés, prestataires de services, représentants et mandataires désignés bénéficieront de toute servitude constituée aux termes des présentes et de tous les droits accessoires conférés par les présentes afin d'exercer ces actes d'Exploitation.

2.14 Fraction(s) : comprend une ou des Parties Privatives (incluant à titre accessoire certains droits de jouissance exclusive de certaines Parties Communes à usage restreint) et la quote-part des Parties Communes afférentes à cette ou ces Parties Privatives;

2.15 Immeuble : l'Emplacement comprenant le terrain et tout Bâtiment, et désigné à l'article 1 de l'État Descriptif;

2.16 Installations Récréatives : tous les aménagements récréatifs pouvant être situés dans les Tours, tels que salle(s) d'entraînement, salle(s) de contemplation, salle(s) multifonction, piscine(s), bassin(s) rafraîchissant et leurs aménagements, les saunas et les bains à remous, les toits-terrasses, les sky-lounge, les chalets urbains situés dans les Tours;

2.17 Lot Transitoire : comprend le Lot Transitoire Tour 3 et le Lot Transitoire Résiduel;

2.18 Lot Transitoire Tour 3 : le lot connu sous le numéro SIX MILLIONS TROIS CENT SEPT MILLE CINQ CENT DIX-NEUF (6 307 519) du Cadastre du Québec;

2.19 Lot Transitoire Résiduel : le lot connu sous le numéro SIX MILLIONS TROIS CENT SEPT MILLE CINQ CENT DIX-SEPT (6 307 517) du Cadastre du Québec;

2.20 Mesures Normatives : standards d'éléments architecturaux pour les Parties Privatives (Commerciales) tels qu'établis initialement par le Déclarant et déposés au registre de la copropriété;

2.21 Partie(s) Commune(s) : les Parties Communes constituées aux présentes et celles résultant des divisions éventuelles du Lot Transitoire, au bénéfice des Parties Privatives, et décrites à l'ARTICLE 1.2 de l'État Descriptif;

2.22 Partie(s) Privative(s) : partout où le terme partie(s) privative(s) est utilisé seul, il désigne les Parties Privatives (habitation) et les Parties Privatives (commerciales);

2.23 Partie(s) Privative(s) (habitation) : partout où le terme partie(s) privative(s) (habitation) est utilisé, il désigne uniquement les Parties Privatives (habitation) issues de la division de la Tour 1, du Lot Transitoire Tour 3 et du Lot Transitoire Résiduel, tel que ces Parties Privatives (habitation) ont été créées pour la Tour 1 et seront éventuellement créées et identifiées suite aux futures opérations cadastrales sur le Lot Transitoire Tour 3 et du Lot Transitoire Résiduel;

2.24 Partie(s) Privative(s) (commerciale(s)) : partout où le terme Partie(s) Privative(s) (commerciale(s)) est utilisé, il désigne uniquement les Parties Privatives (commerciales) de la Tour 2, issues de la division du Lot Transitoire Résiduel, telles que ces Parties Privatives (commerciales) seront éventuellement créées et identifiées suite aux futures opérations cadastrales sur le Lot Transitoire Résiduel;

2.25 Plan du Projet Solar : le plan du Projet Solar, lequel est joint aux présentes à titre d'Annexe « A », après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par le Déclarant en présence de la notaire soussignée;

2.26 Plans : l'ensemble des plans préparés par Yves Chatelois, arpenteur-géomètre, soit sa minute 1942, dossier numéro 2016-09-09 SD 3800, laquelle fut déposée au Registre Foncier, le cinq octobre deux mille dix-huit (2018) pour créer les lots 6 250 508 à 6 250 510 du Cadastre du Québec; sa minute 2215, dossier numéro 2016-09-09 SD 3898, laquelle fut déposée au Registre Foncier, le douze juillet deux mille dix-neuf (2019) qui remplace le lot 6 250 508 par les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec; et sa minute 2335, dossier numéro 2019-03-12 SD3926, laquelle fut déposée au Registre Foncier le onze septembre deux mille dix-neuf (2019) qui remplace les lots 6 250 509 et 6 250 510 par les lots 6 329 105 à 6 329 242 du Cadastre du Québec, ainsi que leurs remplacements, corrections et ajouts le cas échéant;

2.27 Projet : l'ensemble des Bâtiments érigés sur les Parties Privatives connues sous les numéros 6 307 519, 6 307 517, 6 329 108 à 6 329 242 du Cadastre du Québec et connu comme étant le Projet Magellan et leur quote-part dans les Parties Communes et toute adjonction future, le cas échéant, incluant toutes les structures, toutes les installations, toutes les améliorations, présentes et futures, et tous les travaux de nature permanente, présents et futurs, situés, de temps à autre, dans ces lots et toutes les servitudes, licences, droits et autres droits réels et immobiliers y attachés;

2.28 Projet Solar : complexe de grande envergure situé sur le site de la future gare SLR du Quartier Dix30 à Brossard, connu sous le nom de Projet Solar Uniquartier, comprenant l'ensemble des phases montrées sur le Plan du Projet Solar;

2.29 Registres de la Copropriété : Les registres du Syndicat conservés conformément à l'article 17 de l'Acte Constitutif;

2.30 Registre Foncier : registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie;

2.31 Règlement : la Deuxième partie de la Déclaration;

2.32 Syndicat : collectivité des Copropriétaires constituant une personne morale suite à la publication de la Déclaration;

2.33 Systèmes : signifie les systèmes ou équipements qui globalement desservent l'Immeuble et comprennent, notamment, les conduits de drainage, d'alimentation en eau, en gaz et en diesel, les systèmes de gicleurs, d'alarme, d'automatisation, de diffusion vocale, de détection et de protection d'incendies, de surveillance caméra, de chauffage, de ventilation et de climatisation, les systèmes électriques et de plomberie, les ancrages pour le lavage des fenêtres, les génératrices et cheminées génératrices, les chutes à déchets, étant entendu que cette énumération n'est pas exhaustive et considérant que ces systèmes et équipements pourront être remplacés ou modifiés de temps à autre;

2.34 Tableau Récapitulatif : le tableau de l'article 4.5 de l'Acte Constitutif;

2.35 Tour 1 : le Bâtiment érigé sur les lots numéros 6 329 106 à 6 329 242 du Cadastre du Québec, étant identifié comme le Bâtiment RC4 sur le Plan du Projet Solar, incluant toutes les structures, toutes les installations, toutes les améliorations, présentes et futures, et tous les travaux de nature permanente, présents et futurs, situés, de temps à autre, dans ce lot et toutes les servitudes, licences, droits et autres droits réels et immobiliers y attachés;

2.36 Tour 2 : le Bâtiment à être érigé en partie sur le Lot Transitoire Résiduel, étant identifié comme le Bâtiment RC5-C14 sur le Plan du Projet Solar, incluant toutes les structures, toutes les installations, toutes les améliorations, présentes et futures, et tous les travaux de nature permanente, présents et futurs, situés, de temps à autre, dans ce lot et toutes les servitudes, licences, droits et autres droits réels et immobiliers y attachés;

2.37 Tour 3 : le Bâtiment à être érigé sur le Lot Transitoire Tour 3, étant identifié comme le Bâtiment RC3 sur le Plan du Projet Solar, incluant toutes les structures, toutes les installations, toutes les améliorations, présentes et futures, et tous les travaux de nature permanente, présents et futurs, situés, de temps à autre, dans ce lot et toutes les servitudes, licences, droits et autres droits réels et immobiliers y attachés;

2.38 Tour(s) : réfère collectivement à la Tour 1, à la Tour 2 et à la Tour 3 ou indistinctement et qui correspond aux diverses phases du Projet;

2.39 Tunnel : tunnel piétonnier devant relier le Projet au stationnement à être construit, de la phase 1 du Projet Solar (Centre 1) lequel est soumis à la déclaration de copropriété initiale publiée au Registre Foncier sous le numéro 24 226 471.

3. SERVITUDES

3.1 Généralités

3.1.1 Le Copropriétaire d'une Partie Privative aura la responsabilité de conserver, réparer, opérer et entretenir, dans un bon état de fonctionnement, et de manière à respecter l'intégrité et l'utilité des Systèmes ou des services applicables, chaque composante d'un Système ou d'un service située à l'intérieur de cette Partie Privative ou située ailleurs, mais destinée pour desservir une Partie Privative exclusivement, et ce Copropriétaire sera en droit d'entretenir, de réparer et de remplacer une telle composante, de temps à autre, et le Copropriétaire de la Partie Privative dans laquelle est située cette composante devra coopérer avec le Copropriétaire et lui faciliter l'exercice de ses droits aux termes des présentes.

3.1.2 Sur l'Immeuble sont ou seront érigés des Bâtisses et des aménagements sur les Parties Privatives et sur les Parties Communes. Ainsi, il apparaît nécessaire de constituer toutes les servitudes requises de manière à ce que tous les Bâtisses et tous les aménagements existants, de même que ceux à venir soient, par l'effet des présentes, parfaitement régularisés, dans leur état et situation au jour du parachèvement des travaux de tout le Projet. De plus, il est de l'intention du Déclarant de constituer les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation des Immeubles, Parties Privatives et des Parties communes, faisant l'objet des présentes.

3.1.3 Les Copropriétaires devront coopérer de bonne foi les uns avec les autres compte tenu de la nature partagée de plusieurs aménagements situés dans les Bâtisses ou les desservant, en établissant des standards raisonnables de soins et d'entretien, et en coopérant de manière réceptive aux approbations et aux travaux nécessaires.

3.1.4 Toutes les servitudes créées dans cette Déclaration devront être exercées de manière diligente, en tenant compte de la nature et de l'usage des Parties Privatives quant auxquelles ces servitudes doivent être exercées, et les Copropriétaires devront coopérer les uns avec les autres de la manière raisonnablement permise par les circonstances de façon à minimiser tout impact négatif sur les opérations respectives des Copropriétaires.

3.1.5 Le Déclarant reconnaît que des circonstances et des situations peuvent survenir éventuellement qui n'ont pas été anticipées ou qui n'ont pas été adéquatement traitées dans la présente Déclaration. Dans ces cas, les Copropriétaires devront se baser sur la présente Déclaration et les principes y établis pour trouver une solution juste et équitable en règlement de ces circonstances ou ces situations non anticipées ou inadéquatement traitées.

3.2 Servitude de maintien des constructions et structures

Considérant que toutes les composantes du Projet s'imbriquent les unes dans les autres, formant un seul et même complexe dont chaque partie est indissociable des autres parties, le Déclarant établit par les présentes, de manière réelle et perpétuelle, à l'encontre de chacune des Parties Privatives, chacune étant constituée à titre de fonds servant et de fonds dominant, une servitude réciproque de maintien en place des Tours après le parachèvement de la construction originale et une servitude réciproque de non-destruction partielle ou totale de chacune des Tours. Il est dans l'intention du Déclarant de constituer toutes les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation comme prévu des Parties Privatives et des Parties Communes, faisant l'objet des présentes.

3.3 Construction et aménagement

Le Déclarant constitue par les présentes, par destination du propriétaire, de manière réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les Parties Privatives et Parties Communes, constituées par l'effet de la présente Déclaration comme fonds dominants et servants, de manière à ce que toutes les constructions et tous les aménagements faits par le Déclarant et faisant partie du Projet, incluant ceux à venir suite à la publication de la présente Déclaration, soient régularisés dans leurs état, localisation et situation et afin d'assurer que la copropriété pourra opérer conformément à leurs destinations respectives. Il est dans l'intention du Déclarant de constituer toutes les servitudes requises pour assurer la parfaite utilisation comme prévu des Parties Privatives et des Parties Communes, faisant l'objet des présentes.

3.4 Servitude relative aux vues et surplombs

Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les Parties Communes et Parties Privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte qu'aucune vue et surplomb d'une Partie Privative sur une Partie Commune ou sur une autre Partie Privative de l'Immeuble après le parachèvement de la construction originale ne soient considérés illégaux.

3.5 Servitude relative aux égouttements

Le Déclarant établit par les présentes, de manière réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de chacune des Parties Privatives et des Parties Communes, chacun étant constitué à titre de fonds servant et de fonds dominant, une servitude réciproque permettant à l'eau de pluie, la glace et la neige qui tombent ou s'accumulent sur l'un ou l'autre des Parties Privatives et des Parties Communes de s'écouler ou de se déverser sur l'une ou l'autre des autres Parties Privatives et des Parties Communes de façon sécuritaire afin de ne pas les endommager ou de mettre ses Copropriétaires en danger. Cette servitude comprend également le droit de raccorder le système de gouttières de l'une ou l'autre des Parties Privatives ou des Parties Communes à celui de l'une ou l'autre des autres Parties Privatives ou des Parties Communes, d'exploiter au besoin les gouttières, raccordements et les conduits aux frais du Copropriétaire de la Partie Privative qui les exploite ainsi, de même que de passer sur le toit d'une Partie Privative pour ces fins. Nonobstant ce qui précède, il est entendu que la présente servitude ne peut être interprétée comme permettant une fuite ou une infiltration d'eau provenant des Parties Privatives situées dans les Tours.

3.6 Servitude réciproque d'empiètement

3.6.1 Il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les Parties Communes et Parties Privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, de telle sorte que tout empiètement des éléments mécaniques et de services à l'Immeuble, tout Système, tels le câblage d'électricité, de chambre annexe, de câblodistribution et de téléphonie, les installations de gaz, les compteurs et boîtes électriques, les éléments de structure, les escaliers, ascenseurs, chutes à déchets, équipement et puits de ventilations, monte-charge, éléments mécaniques, des installations de plomberie d'alimentation et d'évacuation, d'électricité, de câblage, de ventilation, de gicleurs (conduits et pompes), de gaz, de conteneur à déchets, de compresseurs, de télécommunication, de protection incendie et de surveillance, les aménagements paysagers, les trottoirs et voies d'accès, les stationnements et aires de circulation automobiles et de tous les lieux, les boîtes postales, les conteneurs à déchets et à recyclage, ainsi que la tuyauterie, les espaces et services pouvant exister et desservir la Propriété, après le parachèvement de la construction originale, soit, par l'effet de la présente servitude, régularisé sans autre formalité.

3.6.2 Ainsi, tout élément de structure, de Système, d'équipement de mécanique ou de service commun ou privatif existants après le parachèvement de la construction originale de tout le Projet dans son ensemble pourra, qu'il desserve les Parties Communes ou l'une ou l'autre des Parties Privatives du Projet, traverser quelque Partie Privative ou Partie Commune ou être placé à l'intérieur des limites cadastrales de quelque Partie Privative ou Partie Commune du Projet, sans que tel empiètement ne puisse être considéré comme illégal, le tout, conformément à la situation des lieux, après le parachèvement de la construction originale. Toutefois la présente servitude n'aura pas pour effet de permettre à un Copropriétaire de se raccorder aux installations existantes de son propre chef et les dispositions du présent acte relatives aux travaux des Copropriétaires sur les Parties Communes continueront de recevoir leur application.

3.6.3 Il est par les présentes constitué toute servitude d'empiètement qui pourrait être rendue nécessaire dans l'éventualité où une Partie Privative devrait empiéter sur une Partie Commune ou sur une autre Partie Privative, ou si une Partie Commune devait, après son parachèvement original, empiéter sur une Partie Privative. Toutes les Parties Privatives et Parties Communes décrites aux présentes sont à la fois fonds servants et fonds dominants. La présente servitude d'empiètement est créée afin de corriger, le cas échéant, tout empiètement qui pourrait exister dans l'Immeuble, selon l'état des lieux et de la construction après le parachèvement total et original de toutes les Fractions du Projet. La présente clause ne devra pas être interprétée comme permettant à quelque Copropriétaire que ce soit ou au Syndicat de créer quelque nouvel empiètement ou d'aggraver tout empiètement existant, le cas échéant.

3.7 Servitude réciproque de passage et de raccordement pour les Systèmes

3.7.1 Le Déclarant constitue par les présentes contre et en faveur de toutes les Parties Privatives, étant à la fois fonds dominants et fonds servants, une servitude réciproque réelle et perpétuelle de passage et de raccordement, tant extérieure qu'intérieure, consistant en un droit de raccorder par des fils, conduits, tuyaux ou autres équipements les différents Systèmes et équipements desservant les Parties Privatives aux Systèmes et équipements situés dans l'une ou l'autre des Parties Privatives (étant entendu cependant que les raccordements montrés sur ces plans initiaux ne sont pas exhaustifs et que des raccordements additionnels pourraient être requis de temps à autre), ainsi que leur Exploitation. Cette servitude comprend également toute servitude d'accès dans les Parties Privatives qui pourrait être requise aux fins de tels raccordements ou de leur Exploitation.

3.7.2 Cette servitude comprend également toute servitude d'accès dans l'une ou l'autre des Parties Privatives qui pourrait être requise aux fins de l'Exploitation des Systèmes. Il est toutefois établi que le passage et l'accès par les administrateurs et leurs préposés ou autres agents ne devra se faire au travers des Parties Privatives que dans les cas où l'accès par les Parties Communes est difficilement praticable et, sauf en cas d'urgence et de nécessité, devra être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures.

3.7.3 Sans limiter la généralité de ce qui précède, la présente servitude d'accès comprend un accès par les Parties Privatives pour accéder aux terrasses et/ou balcons qui seront munis de drains sous les dalles sur plots aux fins de nettoyer ces drains, le cas échéant. Le tout, selon les conditions d'accès établies par le Gestionnaire Professionnel.

3.8 Servitude relative aux murs de division entre les Parties Privatives (habitation)

Le Déclarant constitue par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de chaque Partie Privative, une servitude réciproque prohibant tout Copropriétaire à percer les murs de division entre les Parties Privatives (habitation).

3.9 Servitude réciproque relative aux infiltrations et fuites d'eau

3.9.1 Afin de prévenir tout dommage à l'Immeuble qui pourrait être causé par une infiltration ou fuite d'eau provenant de l'une ou l'autre des Parties Privatives, le Déclarant établit par les présentes, de manière réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de chacune des Parties Privatives, chacun étant constitué à titre de fonds servant et de fonds dominant, une servitude réciproque de passage, d'accès et d'usage de l'une ou l'autre des Parties Privatives afin de permettre d'accéder à toute partie de l'Immeuble et d'Exploiter, aux frais du Copropriétaire de la Partie Privative d'où provient l'infiltration ou fuite d'eau, toute canalisation et installation de plomberie et toute vanité (incluant, sans s'y limiter, tout robinet, évier, bain, et toilette installés dans les parties privatives), dans la mesure nécessaire afin de prévenir une fuite imminente ou de colmater toute infiltration ou fuite d'eau vers un ou plusieurs Parties Privatives.

3.9.2 Advenant que l'un des Copropriétaires d'une Partie Privative doit avoir accès à une autre Partie Privative pour les fins d'exercer la servitude établie au paragraphe précédent, ce Propriétaire devra donner à l'autre un préavis de quarante-huit (48) heures, sous réserve du paragraphe ci-après. Il est entendu et convenu que chaque Copropriétaire d'une Partie Privative pourra avoir accès à l'intérieur de toute Partie Privative pour les fins d'exercice de la servitude qui lui est consentie aux termes du paragraphe ci-dessus.

3.9.3 Nonobstant ce qui précède, il est entendu qu'en cas d'urgence, aucun préavis ne sera requis et le Copropriétaire de la Partie Privative concernée pourra avoir accès à toute partie de l'Immeuble, incluant toute partie privative, et procéder à tous travaux requis sans que le Copropriétaire de cette Partie Privative/partie privative en question ou qu'un employé, représentant ou mandataire de ce dernier ne soit présent et pourra procéder à tous travaux requis pour les fins prévues aux dispositions du présent paragraphe.

3.9.4 Advenant que, selon le Gestionnaire Professionnel, il soit nécessaire de remplacer toute canalisation ou installation de plomberie ou toute vanité (incluant, sans s'y limiter, tout robinet, évier, bain, et toilette installés dans une partie privative) afin d'éviter ou de réparer une infiltration ou une fuite d'eau, le Gestionnaire Professionnel pourra procéder à tout tel remplacement, aux frais du Copropriétaire de la Partie Privative/partie privative concernée, et le Gestionnaire Professionnel devra s'assurer que les Copropriétaires visés par ces remplacements permettent tel remplacement.

3.10 Servitudes pour les sorties d'urgence

Le Déclarant constitue par les présentes, par destination du propriétaire, une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de chaque Partie Privative, une servitude réciproque de passage permettant l'évacuation des Parties Privatives en cas d'urgence ou en cas d'exercice d'urgence qui devra se faire aux endroits qui seront spécifiquement identifiés à cette fin pour chacune des Parties Privatives dans les Registres de la Copropriété.

3.11 Servitude pour la protection des murs rideaux

3.11.1 Afin de préserver l'étanchéité et l'insonorisation interlogements des murs rideaux, le Déclarant crée par les présentes, une servitude réelle et perpétuelle par destination du propriétaire contre les Parties Privatives en faveur des Parties Communes afin de maintenir intacts les murs intérieurs intégrés aux murs rideaux des Tours.

3.11.2 À ces fins, les Copropriétaires dont les Parties Privatives ont des murs intérieurs intégrés à un mur rideau ne pourront percer, clouer ou autrement perforer ce mur intérieur intégré au mur rideau, le cas échéant. Toutefois, un dessin sera déposé au Registre de la Copropriété pour indiquer aux Copropriétaires les endroits sécuritaires où les Copropriétaires pourront fixer leurs décors de fenêtres.

3.12 Servitude de construction

Il est, par les présentes, constitué une servitude réelle et temporaire de construction, au bénéfice et à l'encontre de toutes les Parties Privatives et Parties Communes dont la construction et l'aménagement intérieur ne sont pas terminés ou ni même débutés, de telle manière à imposer de tolérer les inconvénients de la construction pendant les travaux de construction et de rénovation des Bâtisses et aménagements projetés sur l'Immeuble et permettre un accès suffisant pour toute fin relative à la construction et à l'exercice des présentes servitudes, jusqu'à la fin des travaux relatifs à l'érection des Bâtisses ainsi qu'à leur finition, sans limiter la généralité de ce qui précède cette servitude couvrira l'installation de grues et de monte-charge extérieurs, lorsque requise. Cette servitude devra être exercée de manière raisonnable et les Copropriétaires des fonds servants ne pourront s'opposer à son exercice, quand bien même les inconvénients normaux du voisinage en seraient temporairement augmentés.

De plus la servitude de construction ci-dessus a pour effet d'obliger, à perpétuité, tout Copropriétaire de l'une ou l'autre des parties constituant le fonds servant à souffrir les inconvénients de la construction, de l'obstruction de la vue et de l'ensoleillement ou autre inconvénient temporaire ou permanent pouvant découler de ce qui est prévu aux présentes.

3.13 Servitude personnelle en faveur du Déclarant

Il est, par les présentes, établi une servitude personnelle en faveur du Déclarant, visant à assurer que celui-ci aura le droit de conserver le plein usage des Parties Communes à usage restreint constituées dans la Déclaration jusqu'à ce que tous les droits d'usage exercés ou acquis par lui aient fait l'objet de cessions et attributions en faveur de l'un ou l'autre des Copropriétaires, conformément à ce qui est stipulé aux présentes.

3.14 Servitude pour l'apparence extérieure des Bâtisses et aménagements

Dans le but de préserver le langage architectural d'origine et l'intégrité structurale de l'ensemble de l'Immeuble, il est, par les présentes, constituée une servitude réelle et perpétuelle, pour et à l'encontre de toutes les Parties Communes et Parties Privatives, considérées chacune d'elles à la fois comme fonds dominants et fonds servants, aux fins de conserver dans son intégralité l'apparence extérieure, tel qu'établi par l'architecte de l'Immeuble, des Bâtisses et des aménagements paysagers et ainsi d'interdire à tout Copropriétaire d'en modifier ou d'en altérer la teneur. Ainsi, il ne pourra être procédé à aucune modification, altération ou réparation des portions extérieures des Bâtisses ou des terrains sans que ces travaux ne soient approuvés au préalable par l'assemblée des Copropriétaires, conformément, notamment, à ce qui est plus amplement stipulé aux présentes. L'installation d'équipements de télécommunication pourra être effectuée par le Syndicat sans pour autant contrevenir à la présente servitude et

sera réputée ne pas constituer des travaux de transformation ou d'agrandissement d'une Partie Commune.

3.15 Servitude d'harmonie visuelle

Afin de respecter l'harmonie visuelle de l'ensemble de l'Immeuble, les dispositions suivantes s'appliquent à tout Copropriétaire, à tout locataire, et tout occupant, et la jouissance et l'usage des Parties Privatives, des Parties Communes et Parties Communes à usage restreint sont sujettes aux conditions suivantes et le Déclarant créé, par les présentes, une servitude par destination du propriétaire contre les Parties Privatives en faveur des Parties Communes à cet effet, à savoir :

3.15.1 aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne peut être installé ou laissé sur les Parties Communes ou sur les Parties Communes à usage restreint;

3.15.2 l'installation de cordes, de séchoir à linge de quelque forme ou nature qu'elles soient, et le séchage de linge sont formellement interdits sur les Parties Communes ou sur les Parties Communes à usage restreint;

3.15.3 aucun entreposage d'objets et d'articles n'est permis sur les Parties Communes ou sur les Parties Communes à usage restreint, à l'exception des cases de rangement prévues qui seront identifiées comme telles dans les Registres de la copropriété;

3.15.4 aucun animal ne peut être laissé ou gardé ou séjourner sur les Parties Communes et sur les Parties Communes à usage restreint;

3.15.5 il est interdit d'ajouter un éclairage de façade autre que celui prévu par le Déclarant, il est de plus interdit aux Copropriétaires de poser, installer ou fixer une antenne de télécommunication sur les loggias, terrasses et à la structure des Bâtisses à être érigées sur les Parties Privatives, à l'exception des toitures de ceux-ci;

3.15.6 il est également interdit d'installer à l'intérieur des fenêtres des Bâtisses à être érigés sur les Parties Privatives, des drapeaux, draps, couvertures, couvre-lits, journaux et/ou serviettes utilisés pour des fins de décor de fenêtre;

3.15.7 Sujet à l'article précédent, le décor de fenêtres donnant vers l'extérieur des Parties Privatives devra être dans les tons de blanc;

3.15.8 Un Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale) pourra afficher sur cette Partie Privative (commerciale) et sur ses Parties Communes à l'usage restreint, conformément aux Mesures Normatives.

3.15.9 Il est interdit d'installer des affiches À LOUER ou À VENDRE ou de semblables natures sur l'Immeuble et sur tout immeuble contigu à l'Immeuble, cette restriction ne s'applique pas au Déclarant.

3.16 Limitations aux droits du Déclarant

Les servitudes constituées par la Déclaration n'auront pas pour effet de restreindre de quelque façon les autres droits de propriété du Déclarant et de ses ayants droit pour la construction des Bâtisses projetées, qu'en toute autre matière. Rien de ce qui est prévu aux présentes n'aura pour effet d'imposer au Déclarant, ou à ses ayants droit, agissant en qualité de promoteur, de l'une ou l'autre des constructions réalisées ou projetées sur les Parties Privatives et Parties Communes, des obligations supplémentaires et particulières quant à l'architecture et l'aménagement des constructions et Bâtisses réalisées sur l'Immeuble, non plus

que d'imposer un délai d'exécution pour la réalisation de ces travaux. Le Déclarant étant, à ces égards, libre d'agir conformément à ses intentions.

3.17 Limitation partielle

Il est, par les présentes, établi, en application des articles 1187 et 1191 al. 2 du *Code civil du Québec* et suivant la volonté du Déclarant, que les servitudes créées aux termes de l'article 3 du Préambule entre les Fractions constituant le Lot Transitoire aux termes de la Déclaration, et sauf exception spécifiquement y stipulée, s'éteignent, par la publication des déclarations additionnelles à la Déclaration sur toutes les parties privatives y désignées et constituées en fonds dominants pour ne subsister que sur les parties communes constituées en fonds servants et pour être exercées conformément aux dispositions de cette Déclaration.

3.18 Modalités

3.18.1 Les servitudes établies au présent article sont faites en raison de l'intérêt collectif et mutuel des Copropriétaires et avec droit de reconstruire en cas de sinistre, sans aggravation susceptible d'affecter la destination des Parties Privatives et Parties Communes.

3.18.2 Tous les droits conférés à l'article 3 aux Copropriétaires et/ou au Syndicat devront être exercés de bonne foi, de manière raisonnablement prudente et diligente et, le cas échéant, sur avis préalable donné dans un délai raisonnable.

3.18.3 Les droits conférés par les présentes servitudes comprennent le droit d'accès à toute partie de l'immeuble et sont à charge de remettre en état les lieux, après intervention pour les fins susdites.

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

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

3.19 Charges afférentes à l'exercice des servitudes

3.19.1 Tous les frais afférents à l'exercice et à l'Exploitation des servitudes seront assumés par les Copropriétaires des fonds dominants et servants et partagés entre eux en proportion des valeurs relatives de toutes les Parties Privatives. Les frais seront répartis entre les Copropriétaires selon les valeurs relatives de toutes les Parties Privatives.

3.19.2 En conséquence, il est, par les présentes, établi que la contribution des Copropriétaires aux frais afférents à la jouissance des droits résultant des servitudes sera considérée comme une charge commune confiée à l'administration du Syndicat qui devra cotiser chacun des Copropriétaires en raison de sa contribution spécifique et voir à l'acquittement des dépenses courantes. Sujet à la délégation de pouvoirs stipulée ci-dessous, le Syndicat de copropriété est responsable de percevoir de chaque Copropriétaire sa contribution individuelle à telles charges communes de la copropriété.

3.19.3 Nonobstant le fait que des systèmes soient situés à l'intérieur des bornes des Parties Privatives, il est établi que les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements et systèmes communs soient partagés en application des principes suivants :

3.19.3.1 chaque Copropriétaire sera responsable de l'entretien, de la réparation et du remplacement de la partie du système et tout élément

d'équipement desservant uniquement sa Partie Privative, peu importe sa localisation dans l'une ou l'autre des Parties Communes et Parties Privatives;

3.19.3.2 les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de toute autre partie de systèmes ou équipements communs (soit tout équipement ou toute partie du système desservant plus d'une Partie Privative) seront supportés par chacun des Copropriétaires qui en ont l'usage, en proportion, entre eux, de leurs valeurs relatives.

3.19.4 Il est, par les présentes, établi que les frais afférents à l'aménagement ainsi que la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement des installations et aménagements à usage commun seront répartis entre tous les Copropriétaires au prorata des valeurs relatives, sauf stipulation contraire.

3.20 Interprétation

3.20.1 Les servitudes constituées par l'effet des présentes ont pour objet et pour cause la mise en commun de certains espaces et services, au bénéfice de tout ou partie de l'Immeuble. Le Déclarant soumet que ces servitudes doivent être interprétées de telle manière à assurer et garantir telle utilité commune et établit que les Copropriétaires affectés par les présentes devront souscrire à tout acte susceptible d'être requis afin de donner plein effet aux dispositions des présentes et à la destination des servitudes y contenues.

3.20.2 Nonobstant toute disposition au contraire contenue dans la présente Déclaration, en cas de conflit entre les dispositions de la Déclaration et celles de l'Hypothèque Caisse ou de l'Hypothèque Fédération-BLC (tel que respectivement définies aux articles 14.1.1 and 14.3.1 de l'Acte constitutif), les dispositions de l'Hypothèque Caisse et de l'Hypothèque Fédération-BLC prévaudront.

PREMIÈRE PARTIE : ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

1. ASSUJETTISSEMENT DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

1.1 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 Déclaration.

1.2 La Déclaration prend effet dès sa publication au bureau de la publicité des droits de Laprairie et lie tous les Copropriétaires, leurs successeurs et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux à compter de son inscription.

1.3 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 lient les Copropriétaires à compter du moment où elles sont déposées auprès du Syndicat aux Registres de la Copropriété.

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

1.5 Quant aux locataires et aux occupants d'une Partie Privative, le Règlement 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.

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

L'Immeuble est composé des Parties Privatives et des Parties Communes décrites à l'article 1 de l'État Descriptif. Chacune de ces Parties Privatives et de ces Parties Communes est soumise à la Déclaration.

2.1 PARTIES PRIVATIVES

2.1.1 Les Parties Privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment les droits conférés aux Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) et aux Copropriétaires des Parties Privatives (commerciales), à la jouissance exclusive dans certaines Parties Communes à usage restreint tel que ci-après stipulé. Les Parties Privatives sont la propriété exclusive de chaque Copropriétaire.

2.1.2 Bornes des Parties Privatives

Chacune des Parties Privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS est bornée tel qu'il est défini aux Plans;

2.2 PARTIES COMMUNES

2.2.1 Sont Parties Communes toutes les parties qui ne sont pas des Parties Privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont Parties Communes :

2.2.1.1 le sol, en surface et en profondeur, sous les Parties Privatives avec les voies d'accès et de circulation;

- 2.2.1.2** la fondation, la toiture, les murs extérieurs et le gros œuvre;
- 2.2.1.3** les conduits électriques et mécaniques, les installations d'aqueduc et d'égouts, les conduites et les installations de gaz;
- 2.2.1.4** les chambres mécaniques;
- 2.2.1.5** les chambres électriques et pour le transformateur;
- 2.2.1.6** la génératrice;
- 2.2.1.7** la chambre annexe d'Hydro-Québec;
- 2.2.1.8** les chambres de télécommunication et de câblodistribution;
- 2.2.1.9** le système de gicleurs, incluant les gicleurs et le système d'alarme;
- 2.2.1.10** le système de détecteur de fumée et le système d'alarme pour l'incendie et le système d'alarme;
- 2.2.1.11** la chambre pour la pompe à incendie;
- 2.2.1.12** les postes de contrôle pour les pompiers;
- 2.2.1.13** les colonnes et la structure de béton, qu'elles soient situées à l'intérieur ou à l'extérieur des Parties Privatives;
- 2.2.1.14** le système de ventilation incluant les puits de ventilation pour l'alimentation et l'évacuation d'air;
- 2.2.1.15** les membranes de protection sous les terrasses communes et dans les stationnements;
- 2.2.1.16** la ou les rampes d'accès au stationnement;
- 2.2.1.17** le bureau du Syndicat;
- 2.2.1.18** les toits des Tours
- 2.2.1.19** les meubles meublants, les biens mobiliers et l'équipement qui seront achetés par le Syndicat pour l'usage, l'entretien et l'opération des Parties Privatives;

Sont accessoires aux Parties Communes le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun et le droit de construire et d'aménager des équipements et bâtiments nouveaux sur toute Partie Commune établie comme telle par l'effet des présentes, à l'exception des droits du Copropriétaire du Lot Transitoire, tant que les Parties Communes en résultant n'auront pas été constituées.

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, d'une aliénation ni d'une action en partage.

2.3 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

2.3.1 DÉFINITIONS ET COMPOSITION

2.3.1.1 Ces Parties Communes sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des Parties Privatives, mais doivent par leur nature être destinées à la jouissance exclusive des Copropriétaires considérés individuellement et comprennent toutes les parcelles de la Partie Commune qui, en vertu de la Déclaration et des conventions qui résulteront de la volonté des Copropriétaires, telle qu'établie et consignée aux Registres de la Copropriété, sans autre formalité, sont attribuées à chacun des Copropriétaires en raison de l'utilité respective qu'ils en retirent.

2.3.1.2 Ainsi, les Copropriétaires auront la liberté de définir et d'attribuer, au gré de l'évolution de l'Immeuble et de leurs intérêts, toute Partie Commune à usage restreint qui les dessert totalement ou partiellement.

2.3.1.3 Plus précisément, les Parties Communes à usage restreint comprendront, sujet à toute entente ultérieure acceptée par le conseil d'administration et consignée aux Registres de la Copropriété, toute parcelle de la Partie Commune sur laquelle une Partie Privative ou un élément mécanique à l'usage d'une Partie Privative déborde par empiètement, tout conduit et toute canalisation, ainsi que tout élément de services, situés à l'extérieur des bornes des Parties Privatives et qui desservent exclusivement une Partie Privative.

2.3.1.4 Le tout, tel que plus amplement stipulé et limité, le cas échéant, tel que ci-dessous :

2.3.1.4.1 l'intégralité de la Partie Commune pour les fins de l'attribution spécifique et exceptionnelle prévue ci-dessous;

2.3.1.4.2 toute parcelle de la Partie Commune sur laquelle un élément construit d'une Partie Privative déborde par empiètement;

2.3.1.4.3 les stationnements;

2.3.1.4.4 les contrôleurs de recharge destinés à alimenter en électricité une future borne de recharge intégrée et contiguë à certains espaces de stationnement;

2.3.1.4.5 les rangements;

2.3.1.4.6 Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (habitation) considérées collectivement;

2.3.1.4.7 Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (habitation) considérées individuellement;

2.3.1.4.8 Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (habitation) de la Tour 2 et de la Tour 3 considérées collectivement;

2.3.1.4.9 Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (commerciales).

2.3.2 ATTRIBUTION

Ainsi, toutes les Parties Communes à usage restreint sont, par les présentes, attribuées à chaque Copropriétaire, pour entrer dans la composition de sa Fraction, selon la jouissance qu'il en retire, conformément à la situation des lieux et à la construction.

2.3.2.1 Partie Commune

2.3.2.1.1 Sont Parties Communes à usage restreint, l'intégralité des composantes de la Partie Commune pour les fins de l'attribution spécifique et exceptionnelle prévue à l'article précédent.

2.3.2.1.2 En raison des particularités de la présente copropriété, il est établi que l'intégralité de la Partie Commune est, temporairement, telle que ci-dessous indiqué, réservée à l'utilisation exclusive des Copropriétaires dont le Bâtiment à être érigé aura été parachevé, il y aura une présomption de parachevement lorsque ledit Bâtiment sera occupé par au moins un Copropriétaire et/ou un locataire.

2.3.2.1.3 La présente attribution de Parties Communes à usage restreint n'aura pas pour effet d'empêcher les Copropriétaires des Fractions qui ne bénéficient pas de telle attribution d'utiliser librement ces Parties Communes à usage restreint aux fins d'accès à leurs Parties Privatives uniquement pendant la construction des phases du Projet.

2.3.2.1.4 La présente attribution de Parties Communes à usage restreint est faite en application de l'article 1064 du *Code civil du Québec*, de telle sorte à affranchir temporairement le Copropriétaire de toute Partie Privative dont le Bâtiment n'est pas parachevé, des charges communes de la copropriété afférentes à telles Parties Communes à usage restreint et fait dans l'intérêt prioritaire des Copropriétaires, jusqu'à ce qu'il y ait une occupation effective de ce Bâtiment par au moins un Copropriétaire et/ou un locataire.

2.3.2.1.5 En conséquence, les charges en résultant seront assumées par les Copropriétaires utilisateurs seulement, à l'exclusion du Copropriétaire dont le Bâtiment n'est pas parachevé jusqu'à ce qu'il y ait une occupation effective de ce Bâtiment par au moins un Copropriétaire et/ou un locataire. Toutefois, le Copropriétaire dont le Bâtiment n'est pas parachevé assumera toutes les charges communes autres que celles afférentes à l'utilisation des Parties Communes à usage restreint, comme tout autre Copropriétaire.

2.3.2.2 Empiètement, conduit, canalisation et élément de services

Toute parcelle de la Partie Commune sur laquelle la Partie Privative ou un élément construit d'une Partie Privative déborde par empiètement et tout conduit et toute canalisation ainsi que tout élément de services et toute parcelle situés à l'extérieur des bornes des Parties Privatives et qui desservent exclusivement une ou plusieurs Parties Privatives ou Fractions est attribuée au bénéfice des Copropriétaires de la ou des Fractions ou Parties Privatives qui débordent et causent tel empiètement.

2.3.2.3 Les espaces de stationnements

2.3.2.3.1 Au moment de l'établissement, de la copropriété divisée sur l'Immeuble par la publication de la Déclaration, le Déclarant a la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement intérieurs et extérieurs compris dans la Partie Commune. Il conserve ce droit de jouissance exclusive de l'ensemble de ces espaces de stationnement tant et aussi longtemps qu'ils ne seront pas attribués à un Copropriétaire comme ci-après stipulé.

2.3.2.3.2 Certains Copropriétaires auront droit à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs de ces espaces de stationnement, constitués en Parties Communes à usage restreint, à un endroit à être déterminé exclusivement par le Déclarant, lors de la première mutation des Fractions, ou à tout autre moment; le Déclarant ayant le pouvoir de modifier telle attribution par la suite avec le consentement du ou des Copropriétaire(s) concerné(s).

2.3.2.3.3 Un plan des espaces de stationnement communs à usage restreint sera préparé par le Déclarant pour servir aux présentes attributions spécifiques et sera déposé aux Registres de la Copropriété. Le droit de jouissance exclusif dans un espace de stationnement constitué par les présentes en Partie Commune à usage restreint est réel et perpétuel, cessible et transmissible au bénéfice des Copropriétaires seulement.

2.3.2.3.4 Aucune personne, mis à part le Déclarant, ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement commun à usage restreint si elle n'est pas propriétaire d'une Fraction. Si, par suite de l'aliénation de sa Fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa Fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de stationnement, cessible et transmissible à un Copropriétaire seulement, grevant les Parties Communes ci-après désignées, étant le fonds servant, en faveur des Parties Privatives concernées.

2.3.2.3.5 Le Déclarant sera tenu de respecter les stipulations relatives aux espaces de stationnement contenues aux présentes.

2.3.2.4 Contrôleur de recharge intégré et contigu à certains espaces de stationnement

2.3.2.4.1 Tout Copropriétaire ayant un véhicule électrique (« VE ») devra s'inscrire auprès du Syndicat;

2.3.2.4.2 Tout Copropriétaire dont l'espace de stationnement est desservi par un contrôleur de recharge destiné à alimenter en électricité une future borne de recharge aura la jouissance exclusive de ce contrôleur de recharge;

2.3.2.4.3 En aucun temps, un Copropriétaire ne sera autorisé à brancher son VE, ni une borne de recharge, même

de niveau 1 (110 Volts), sur un circuit commun de la copropriété sans avoir obtenu l'autorisation écrite du conseil d'administration du Syndicat.

2.3.2.4.4 Si telle installation est possible et autorisée par le conseil d'administration du Syndicat, celui-ci pourra facturer à un Copropriétaire qui en fait la demande, les frais d'installation d'une prise électrique avec compteur de kWh intégré (comprenant les frais de rehaussement, le cas échéant), de branchement, de réparation et de consommation d'électricité.

2.3.2.4.5 La permission ainsi accordée par le conseil d'administration du Syndicat vaudra attribution de cette Partie Commune à usage restreint à ce Copropriétaire.

2.3.2.5 Les cases de rangement

2.3.2.5.1 Au moment de l'établissement, de la copropriété divisée sur l'immeuble par la publication de la présente Déclaration, le Déclarant a la jouissance exclusive de toutes les cases de rangement comprises dans la Partie Commune. Il conserve ce droit de jouissance exclusive de l'ensemble de ces cases de rangement tant et aussi longtemps qu'elles ne seront pas attribuées à un Copropriétaire comme ci-après stipulé.

2.3.2.5.2 Certains Copropriétaires auront droit à la jouissance exclusive d'une ou de plusieurs de ces cases de rangement, constituées en Parties Communes à usage restreint, à un endroit à être déterminé exclusivement par le Déclarant, lors de la première mutation des Fractions, ou à tout autre moment; le Déclarant ayant le pouvoir de modifier telle attribution par la suite avec le consentement du Copropriétaire concerné.

2.3.2.5.3 Un plan des cases de rangement communes à usage restreint sera préparé par le Déclarant pour servir aux présentes attributions spécifiques et sera déposé aux Registres de la Copropriété. Le droit de jouissance exclusif dans une case de rangement constituée par les présentes en Partie Commune à usage restreint est réel et perpétuel, cessible et transmissible au bénéfice des Copropriétaires seulement.

2.3.2.5.4 Aucune personne, mis à part le Déclarant, ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans un espace de rangement commun à usage restreint si elle n'est pas propriétaire d'une Fraction. Si, par suite de l'aliénation de sa Fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa Fraction. Au besoin, la présente clause pourra être interprétée comme créant une servitude d'accès et de rangement, cessible et transmissible à un Copropriétaire seulement, grevant les Parties Communes ci-après désignées, étant le fonds servant, en faveur des Parties Privatives et parties privatives concernées.

2.3.2.5.5 Le Déclarant sera tenu de respecter les stipulations relatives aux espaces de rangement contenues aux présentes.

2.3.2.6 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT POUR LES PARTIES PRIVATIVES (HABITATION) CONSIDÉRÉES COLLECTIVEMENT

Ces Parties Communes à usage restreint sont, de façon générale, situées à l'extérieur des limites de chacune des Parties Privatives (habitation), mais sont par leur nature destinées à la jouissance exclusive des Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) considérés collectivement, les Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (habitation) sont les suivantes :

- 2.3.2.6.1 les Installations Récréatives pouvant être situées dans l'une ou l'autre des Tours;
- 2.3.2.6.2 les entrées et vestibules de chacune des Tours;
- 2.3.2.6.3 les corridors dans chacune des Tours;
- 2.3.2.6.4 les cages d'escaliers et les escaliers de chacune des Tours;
- 2.3.2.6.5 les aires postales de chacune des Tours;
- 2.3.2.6.6 les chutes à ordures et à recyclage dans chacune des Tours;
- 2.3.2.6.7 l'enclos à déchets extérieur
- 2.3.2.6.8 les rangements intérieurs pour les conteneurs à déchets et à recyclage et le ou les tracteur(s);
- 2.3.2.6.9 les chambres pour le compactage, le cas échéant;
- 2.3.2.6.10 les ascenseurs et leurs chambres mécaniques dans chacune des Tours;
- 2.3.2.6.11 les meubles meublants et les biens mobiliers qui seront achetés par le Syndicat pour l'usage, l'entretien et l'opération des Parties Privatives (habitation);
- 2.3.2.6.12 le système pour l'eau chaude dans chacune des Tours;
- 2.3.2.6.13 les plates-formes modulaires pour le nettoyage des vitres ancrées sur les toits et leurs équipements de la Tour 2 et de la Tour 3.

2.3.2.7 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT POUR LES PARTIES PRIVATIVES (HABITATION) CONSIDÉRÉES INDIVIDUELLEMENT

Ces Parties Communes à usage restreint sont, de façon générale, situées à l'extérieur des limites de chacune des Parties Privatives (habitation), mais sont par leur nature destinées à la jouissance exclusive des Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) considérés individuellement, les Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (habitation) sont les suivantes :

2.3.2.7.1 Empiètements

Toutes parcelles de la Partie Commune sur laquelle un élément construit d'une Partie Privative (habitation) déborde par empiètement seront l'usage exclusif de cette Partie Privative (habitation);

2.3.2.7.2 Patios, balcons, loggias et terrasses

2.3.2.7.2.1. Chaque Copropriétaire, dont la Partie Privative (habitation) est attenante, selon la construction, à un patio, un balcon, une loggia ou une terrasse aménagés dans les Parties Communes, à l'usage exclusif de cet espace, déterminé dans son état, selon ses dimensions et sa situation, selon la construction et selon le plan dressé par le Déclarant et déposé aux Registres de la Copropriété.

2.3.2.7.2.2. Le Déclarant pourra d'autre part attribuer l'usage exclusif d'une terrasse qui ne serait pas attenante à une Partie Privative (habitation), auquel cas la localisation de cette attribution, son état, ses dimensions et sa situation, selon la construction seront indiqués sur un plan dressé par le Déclarant et déposé aux Registres de la Copropriété accompagné de la désignation spécifique de la Partie Privative (habitation) à qui a été attribuée la terrasse.

2.3.2.7.2.3. Ces usages exclusifs ne devraient pas faire obstacle aux droits des autres Copropriétaires, ainsi qu'au libre passage dans les Parties Communes, conformément à la construction et à la réglementation. Un plan de ces espaces communs à usage restreint pourra être dressé par le Déclarant et déposé aux Registres de la Copropriété afin d'illustrer la situation et les dimensions exactes de ces Parties Communes à usage restreint.

2.3.2.7.2.4. Des limitations à l'aménagement et à l'usage de ces espaces pourront être énoncées au plan dressé par le Déclarant et déposé aux Registres de la Copropriété.

2.3.2.7.3 Portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs

Chaque Copropriétaire d'une Partie Privative a l'usage exclusif des portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs desservant sa Partie Privative.

2.3.2.7.4 Fusion des Fractions

2.3.2.7.4.1. Tous les Copropriétaires auront le droit de fusionner des Fractions contiguës autant verticalement qu'horizontalement.

2.3.2.7.4.2. Dans cette éventualité, tous les travaux destinés à permettre la communication entre les Parties Privatives au travers des Parties Communes devront être autorisés par le conseil d'administration du Syndicat, qui ne pourra refuser sans motifs valables autres que ceux

afférents à la structure et ceux qui affectent l'Immeuble et le devis acoustique et sonore de l'Immeuble.

2.3.2.7.4.3. La permission ainsi accordée par le conseil d'administration du Syndicat vaudra attribution de Parties Communes à usage restreint de telle sorte que la fusion des Parties Privatives pourra ainsi être réalisée sans autres formalités ni modifications aux plans cadastraux et à la Déclaration.

2.3.2.7.4.4. Il est, par l'effet des présentes, établi que tous ces aménagements et travaux sont réversibles et que tout Copropriétaire ayant bénéficié de cette attribution pourra, avec le consentement du conseil d'administration du Syndicat, restaurer les lieux dans leur état original.

2.3.2.8 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT POUR LES PARTIES PRIVATIVES (HABITATION) DE LA TOUR 2 ET DE LA TOUR 3 CONSIDÉRÉES COLLECTIVEMENT;

Ces Parties Communes à usage restreint sont, de façon générale, situées à l'extérieur des limites de chacune des Parties Privatives (habitation) de la Tour 2 et de la Tour 3, mais sont par leur nature destinées à la jouissance exclusive des Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) de la Tour 2 et de la Tour 3 considérés collectivement, les Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (habitation) sont les suivantes :

2.3.2.8.1 Boucle d'eau

Les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) de la Tour 2 et de la Tour 3 auront l'usage exclusif de cette boucle d'eau.

2.3.2.9 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT POUR LES PARTIES PRIVATIVES (COMMERCIALES)

Ces Parties Communes à usage restreint sont, de façon générale, situées à l'extérieur des limites des Parties Privatives (commerciales), mais sont par leur nature destinées à la jouissance exclusive du Copropriétaire des Parties Privatives (commerciales), les Parties Communes à usage restreint pour les Parties Privatives (commerciales) sont les suivantes :

2.3.2.9.1 les fenêtres, les vitrines et les portes situées dans les murs constituant le périmètre des Parties Privatives (commerciales) seront pour l'usage exclusif du Copropriétaire de cette Partie Privative (commerciale) en particulier;

2.3.2.9.2 toutes parcelles de la Partie Commune sur laquelle un élément construit d'une Partie Privative (commerciale) déborde par empiètement;

2.3.2.9.3 la bande de terrain située entre la rue de l'Équinoxe et contiguë à une Partie Privative (commerciale) sur une profondeur de UN MÈTRE ET CINQ DIXIÈMES DE MÈTRE par toute la largeur de la Partie Privative (commerciale) sera pour l'usage exclusif du Copropriétaire de cette Partie Privative (commerciale);

2.3.2.9.4 TREIZE (13) stationnements extérieurs qui sont par les présentes attribués à l'usage exclusif des Parties Privatives (commerciales);

2.3.2.9.5 le dépôt intérieur pour les bacs à ordures et à matières recyclables est à l'usage exclusif des Parties Privatives (commerciales);

Les Copropriétaires doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien desdites Parties Communes à usage restreint tel que déterminé ci-après dans le Règlement.

2.3.3 Caractère des droits conférés

2.3.3.1 L'attribution des droits de jouissance exclusive des Parties Communes est perpétuelle, réelle, cessible et transmissible. Toutes attributions et toutes cessions doivent être notifiées par écrit au Syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrites aux Registres de la Copropriété.

2.4 PATRIMOINE PROPRE DU SYNDICAT

Le patrimoine du Syndicat créé par la publication de la Déclaration comprend notamment :

2.4.1 tous les biens meubles, accessoires et pièces d'équipement fournis par le Déclarant pour exploiter l'Immeuble ainsi que ceux acquis par le Syndicat au bénéfice de la copropriété;

2.4.2 toutes sommes d'argent perçues 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;

2.4.3 le fonds de prévoyance, ainsi que tout autre fonds du Syndicat;

2.4.4 le registre dans lequel sont inscrites, le cas échéant, toutes les informations requises.

2.4.5 les Registres de la Copropriété dans lequel sont notamment inscrits, après notification, pour chaque Fraction, les noms et adresse de chaque Copropriétaire, de chaque locataire et des créanciers hypothécaires ainsi que le nombre de voix attribuées à chaque Fraction, l'attribution des parties communes à usage restreint, le plan disposant de leurs situations, natures et dimensions, s'il y a lieu, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus, ainsi que toutes modifications à cet égard, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les mandats donnés pour se faire représenter à l'assemblée, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les Copropriétaires, en indiquant les nom et adresse de chaque mandataire; les suspensions et les réductions de droits de vote, les procès-verbaux des assemblées des Copropriétaires et des réunions du conseil d'administration ainsi que les modifications apportées au Règlement, les règlements adoptés par le Syndicat. Les Registres de la Copropriété comprennent également les états financiers du Syndicat;

2.4.6 Les Registres de la Copropriété et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat doivent être mis à la disposition des Copropriétaires par un procédé de communication électronique. Ces

documents devront être conservés sur un support papier et un support numérique. Le Syndicat doit se doter des logiciels nécessaires à l'accessibilité des Registres de la Copropriété et de la Déclaration, par un procédé de communication électronique, de signes, de signaux, d'écrits, d'images, de sons ou de messages de toute nature qui n'ont pas le caractère d'une correspondance privée.

2.4.7 À défaut de pouvoir être consultés ou transmis au moyen d'un procédé de communication électronique, les documents contenus aux Registres de la Copropriété pourront être consultés ou transmis sous la forme d'un écrit papier, à toute personne intéressée qui en fait la demande, moyennant un coût fixé par le conseil d'administration. Ce coût doit correspondre aux frais administratifs engendrés par la consultation et la transmission des documents. Ce coût est supporté par la personne qui en fait la demande;

2.4.8 tous les livres, registres, rapports, certificats, contrats et documents dont la loi et la Déclaration exigent la tenue et la conservation;

2.4.9 tout immeuble acquis par le Syndicat à moins de disposition contraire du titre d'acquisition.

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

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le Projet a reçu la certification du *Leadership in Energy and Environmental Design* («LEED») pour la catégorie *Nouvelle Construction*, cette certification internationale vise à promouvoir une utilisation efficace et rationnelle de l'énergie, des matériaux et de l'eau en matière de bâtiment. Conséquemment, il est de l'essence de la destination de l'Immeuble de se conformer et maintenir les normes de qualification qui permettent l'agrément de l'Immeuble à la certification LEED.

Également, le Projet est une copropriété destinée à être développée par phase et qu'en conséquence, il est de l'essence de la destination que l'Immeuble pourra être reçu par parties, au sens de l'article 2114 *Code civil du Québec* et qu'un avis de fin des travaux pourra être transmis par le Déclarant lors du parachèvement de chacune des Tours aux fins de faire débiter le délai de garantie prévu à 2118 *Code civil du Québec*.

La destination de l'Immeuble vise un accommodement entre les intérêts individuels des Copropriétaires et l'intérêt collectif de ceux-ci. En ce sens, la Déclaration vise à :

- respecter des standards élevés et a été développé selon des règles d'urbanisme et d'architecture qui assurent la qualité et l'harmonie de l'ensemble;
- intégrer à la planification de l'Immeuble et à sa mise-en-oeuvre les principes de base du développement durable;
- préserver pour le futur cette qualité et cette harmonie, ainsi que la valeur de la totalité et de chacune des Parties Privatives;
- définir la vocation d'habitation résidentielle et d'usage commercial de l'Immeuble, le tout conformément aux règlements municipaux et aux stipulations ci-après;
- conserver la visibilité et l'accès aux Parties Privatives (commerciales) de la Tour 2 tant par ses Copropriétaires que par ses locataires, ses employés et leur clientèle relèvent de la destination de l'Immeuble;

- préserver l'accès et l'utilisation de tout élément des Parties Communes en faveur des Parties Privatives (commerciales) de la façon stipulée à la Déclaration relève de la destination de l'Immeuble;
- adjoindre sans qu'il en résulte d'obligation à cet effet, le Tunnel ou une ou des parcelles de celui-ci, afin d'être intégré au Projet et à la présente copropriété;
- Mêlant résidences et commerces à proximité des transports collectifs, le Projet Solar est envisagé sur la base des principes de l'aménagement axé sur le transport en commun (TOD - *Transit Oriented Development*) qui favorise la mise en place ou l'amélioration de service favorisant les déplacements à pied plutôt que l'utilisation de l'automobile. Dans ce cadre, le Déclarant établit qu'il est de l'essence de la destination d'établir des liens communautaires pour le Projet Solar et qu'à cette fin une application pour le Projet Solar sera développée ainsi qu'un organisme dédié aux événements spéciaux pour le Projet Solar sera créée. Le Syndicat sera ainsi appelé à participer aux frais d'Exploitation de l'application et de l'organisme en question.
- le Lot Transitoire est destiné à permettre la construction et la division cadastrale de nouvelles Parties Privatives et Communes de la présente copropriété, ainsi, le Copropriétaire du Lot Transitoire aura le droit, en application directe de cette destination, de construire sur ce Lot Transitoire, selon ses plans et devis, dans le respect des règlements municipaux, sans autres restrictions relativement à la nature et la hauteur des constructions que celles imposées par les Lois et les règlements, le Lot Transitoire est destiné à être divisé de telle sorte à contenir des Parties Privatives et une ou des Parties Communes qui, par l'effet d'une ou de plusieurs modifications à la Déclaration, deviendront des Parties Communes à tous les Copropriétaires sujettes aux prescriptions spécifiques contenues aux présentes et à celles qui pourraient être spécifiées à la modification à la Déclaration et la destination du Lot Transitoire comprend donc le droit de construction et le droit d'imposer des limitations temporaires à la jouissance paisible des Copropriétaires et des limitations permanentes qui pourraient résulter de la construction à l'encontre des autres Parties Privatives de la Copropriété;
- les destinations des Parties Privatives font partie de la destination de l'Immeuble.

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES (HABITATION)

Les Parties Privatives (habitation) sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle, sans limiter la généralité de ce qui précède, les Copropriétaires pourront néanmoins se livrer, dans leurs appartements, à l'exercice accessoire d'une activité professionnelle ou commerciale de telle manière à ne pas troubler la tranquillité des occupants et à la condition que cette occupation n'occasionne pas de circulation de personnes et/ou de livraisons de marchandises et que tels exercices soient permis par le zonage municipal applicable ou par toute autorité gouvernementale ou administrative pouvant limiter tel exercice. 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 stipulées au Règlement.

3.3 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES (COMMERCIALES)

Les Parties Privatives (commerciales) doivent se conformer aux Mesures Normatives. Les Parties Privatives (commerciales) seront destinées à un usage commercial, dans la mesure où tels exercices sont permis par le zonage municipal applicable ou par toute autorité gouvernementale ou administrative pouvant limiter tel exercice. 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 (commerciales) ci-après stipulées au Règlement.

3.3.1 Également, les commerces suivants seront prohibés :

- 3.3.1.1** les animaleries et bureaux de vétérinaires;
- 3.3.1.2** les discothèques, boîtes de nuits, de bars-spectacles, d'arcades, les boutiques de marchandises érotiques;
- 3.3.1.3** les établissements de ventes aux enchères, de vente d'objets usagés ou d'objets de surplus d'armée, de biens saisis en recouvrement des assurances, de vente de feu, de vente en bloc ou de vente de liquidation, d'entrepôt ou de faillite;
- 3.3.1.4** tout établissement où l'on y pratique la vente ou de publicité trompeuse ou contraire à l'éthique ou aux bonnes mœurs impliquant le sexe ou le jeu;
- 3.3.1.5** de salon funéraire;
- 3.3.1.6** station d'essence ou tout autre établissement distribuant du carburant, de l'essence, du diesel ou d'autres produits pétroliers;
- 3.3.1.7** salon de massage érotique ou tout établissement similaire;
- 3.3.1.8** tout établissement faisant la vente ou exposant des produits ou marchandises reliés à la drogue illégale ou qui présente en direct ou par d'autres moyens, et à quelque degré que ce soit, des danseurs(euses) et/ou serveurs(euses) nu(e)s ou partiellement vêtu(e)s.
- 3.3.1.9** les marché aux puces, une salle d'amusement ou de jeux vidéo d'arcade, une salle de billard ou une salle de danse, champ de tir ou d'essai d'armes à feu ou tout établissement de vente ou salle d'exposition d'armes à feu ou de munitions.
- 3.3.1.10** les établissement ou installation de jeu de hasard, de loterie ou de casino, incluant les salles de paris sportifs ou hippiques, les jeux de tables tels que le blackjack ou le poker, les machines à sous, les machines vidéos poker/blackjack/keno ou autres appareils similaires, ou les salles de bingo;
- 3.3.1.11** les studio de tatouage ou de perçage;
- 3.3.1.12** lieu de culte ou de pratique religieuse; et
- 3.3.1.13** lieu de pratique de l'agriculture en général, incluant la culture de la marijuana et autres substances du même genre.

3.3.2 sans limiter la généralité de ce qui précède, pour les Parties Privatives (commerciales), il est de l'essence même de la destination de celles-ci à ce qu'elles puissent être utilisées entre autres pour l'exploitation commerciale qui comprendra notamment :

- 3.3.2.1** le pouvoir de rester ouvert pendant les heures normales d'ouverture autorisées par la réglementation en vigueur;
- 3.3.2.2** le pouvoir de louer sa Partie Privative (commerciale);
- 3.3.2.3** le pouvoir d'utiliser et de jouir de l'ensemble des Parties Communes telles que décrites à l'article 2.3.2.9 de l'Acte Constitutif;

3.3.2.4 le pouvoir d'effectuer des travaux de démolition, de construction et/ou d'amélioration à l'intérieur de celle-ci, tout en préservant l'intégrité de la structure et des installations mécaniques et électriques de l'immeuble, le tout sans obtenir le consentement du conseil d'administration du Syndicat;

3.3.2.5 le pouvoir pour des fins de sécurité, de changer en tout temps les serrures donnant accès à la Partie Privative (commerciale), et ce nonobstant toute stipulation contraire des présentes. Le Copropriétaire ou son locataire doit cependant en contrepartie, assurer au conseil d'administration qu'une personne ou plusieurs personnes soient disponibles, vingt-quatre (24) heures par jour, sept (7) jours par semaine, pour donner accès au Syndicat au seul cas d'urgence.

3.4 DESTINATION DU LOT TRANSITOIRE TOUR 3

3.4.1 Le Lot Transitoire Tour 3 est destiné à permettre et à compléter la construction de la Tour 3.

3.4.2 La destination du Lot Transitoire Tour 3 comprend le droit de compléter la Tour 3, dans le respect des règlements municipaux, sans autre restriction relativement à sa nature et sa hauteur que celles imposées par la loi et les règlements.

3.4.3 Quand la Tour 3 sera complétée, le Lot Transitoire Tour 3 est destiné à être divisé de sorte à contenir de futures Parties Privatives et une Partie Commune, qui par l'effet de la modification à la Déclaration, deviendra une Partie Commune à tous les Copropriétaires sujets aux prescriptions spécifiques contenues aux présentes et à celles qui pourrait être spécifiées à la modification de la Déclaration.

3.4.4 La destination du Lot Transitoire Tour 3 comprend le droit de construire, le droit d'imposer des limitations temporaires à la jouissance paisible des autres Copropriétaires.

3.5 DESTINATION DU LOT TRANSITOIRE RÉSIDUEL

3.5.1 Le Lot Transitoire Résiduel est destiné à permettre entre autres la construction de la Tour 2, sans qu'il en résulte d'obligation pour le Déclarant et ses ayants droit à cet égard.

3.5.2 La destination du Lot Transitoire Résiduel comprend le droit de construire la Tour 2, dans le respect des règlements municipaux, sans autre restriction relativement à sa nature et sa hauteur que celles imposées par la loi et les règlements.

3.5.3 Dans l'éventualité de l'établissement de la Tour 2, le Lot Transitoire Résiduel est destiné à être divisé de sorte à contenir de futures Parties Privatives et des Parties Communes, qui par l'effet de la modification à la Déclaration, deviendra une Partie Commune à tous les Copropriétaires sujette aux prescriptions spécifiques contenues aux présentes et à celle qui pourrait être spécifiées à la modification de la Déclaration.

3.5.4 La destination du Lot Transitoire Résiduel comprend le droit de construction, le droit d'imposer des limitations temporaires à la jouissance paisible des autres Copropriétaires et des limitations permanentes à la vue et à l'ensoleillement qui pourraient résulter de la construction à l'encontre des autres Parties Privatives.

3.5.5 Le Lot Transitoire Résiduel pourra de plus demeurer, sans

modification à la Déclaration et aux Plans, la propriété exclusive de son Copropriétaire, même à perpétuité.

3.6 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

Les Parties Communes sont destinées à l'usage commun de tous les Copropriétaires. Chacune des Parties Communes est utilisée selon sa vocation par les Copropriétaires et les occupants dans la mesure où l'usage n'en est pas réservé à un ou plusieurs autres Copropriétaires. Chaque Copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des Parties Communes ci-après stipulées au Règlement.

3.7 DESTINATION DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Les Parties Communes à usage restreint telles que décrites ci-dessus dans la présente Partie de la Déclaration sont dans certains cas destinées selon leur vocation propre à l'usage individuel ou collectif des Copropriétaires des Parties Privatives selon l'usage propre de ces Parties Privatives.

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

4.1.1.1 Conformément à l'article 1053 *Code civil du Québec*, l'exercice discrétionnaire du Déclarant visant la méthode pour établir les valeurs relatives des Fractions est basée sur une pondération telle que ci-après mentionnée et qualifiée comme suit : **Extrêmement pertinent, pertinent, neutre**. Chaque Partie Privative a été évaluée par le Déclarant à la même date.

CRITÈRES	DESCRIPTIFS	PONDÉRATION
Nature	État matériel	Neutre
Destination	Vocations multiples	Neutre
Dimensions	Densité – Coefficient d'occupation au sol (cos)	Extrêmement pertinent
Situation	Localisation physique, fenestration, configuration, étage, vue, ensoleillement,	Pertinent

Le Déclarant a donc établi un prix théorique de mise en marché pour chaque Partie Privative en fonction de ce qui précède, soit avec les mêmes critères que ceux prévus à l'article 1041 *C.c.Q.* : la nature, la situation, la destination, les dimensions, sans tenir compte toutefois de l'utilisation comme mentionnée ci-dessus. Et enfin, il a comparé ces prix théoriques de mise en marché les uns aux autres pour calculer la valeur relative de chaque Fraction.

4.1.2 DÉTERMINATION DE LA VALEUR RELATIVE

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.

4.2 QUOTE-PART DES CHARGES COMMUNES AFFÉRENTES À CHAQUE FRACTION

4.2.1 CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

La quote-part des charges communes afférentes à chaque FRACTION est proportionnelle à la valeur relative de la Fraction. Chaque Copropriétaire est donc tenu de contribuer 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, telle qu'établi au tableau ci-après.

4.2.2 CHARGES COMMUNES RÉSULTANT DE L'USAGE DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

4.2.2.1 Conformément à l'article 1064 du *Code civil du Québec* et lorsque le calcul est possible et significativement utile, les utilisateurs bénéficiaires des Parties Communes à usage restreint contribueront seuls, sauf exception stipulée aux présentes, à l'exclusion l'un de l'autre, aux frais résultant de la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement total ou partiel des Parties Communes à usage restreint dont ils ont respectivement la jouissance exclusive.

4.2.2.2 Conformément à l'article 1072 du *Code civil du Québec*, le conseil d'administration doit établir une contribution spéciale au fonds de prévoyance qui tienne compte des droits respectifs des Copropriétaires sur les Parties Communes à usage restreint.

4.2.2.3 En application du présent article, il est donc notamment établi que les Copropriétaires qui utilisent seuls ou avec d'autres Copropriétaires les Parties Communes à usage restreint doivent contribuer, en application de ce principe d'exclusivité, ou de partage de la jouissance, aux frais résultant de la propreté, l'entretien, la réparation et le remplacement total ou partiel de ces espaces communs à usage restreint, de la manière suivante :

4.2.2.3.1 Le Copropriétaire qui utilise seul une partie commune à usage restreint doit en assumer l'intégralité des frais, y compris les frais de remplacement;

4.2.2.3.2 Les Copropriétaires qui partagent l'utilisation de toute Partie Commune à usage restreint doivent en assumer l'intégralité des frais, y compris les frais de remplacement, au prorata de leur valeur relative respective.

4.2.2.3.3 Tous les Copropriétaires doivent assumer, ensemble au prorata des valeurs relatives, les frais afférents aux Parties Communes qui ne sont pas à usage restreint, y compris les frais de remplacement et chaque Copropriétaire doit assumer seul les frais afférents à sa Partie Privative, y compris les frais de remplacement.

4.2.2.3.4 Nonobstant toutes clauses des présentes, toutes les charges communes autres que celles reliées à la conservation, à l'entretien, à la réparation et au remplacement des parties communes à usage restreint, telles que déterminées aux présentes, telles les charges d'administration

et les primes d'assurances, seront réparties entre tous les Copropriétaires au prorata de leur valeur relative respective.

4.2.2.3.5 Chaque Copropriétaire doit payer au Syndicat sa contribution aux charges communes, comme établi selon le budget de la copropriété. La quote-part de chaque Copropriétaire est déterminée en fonction de la présente Déclaration.

4.2.2.4 Les Copropriétaires des Parties Privatives excluant temporairement le Copropriétaire du Lot Transitoire qui ont l'usage exclusif, mais temporaire des Parties Communes, devront tel que résultant de l'attribution de jouissance exclusive ci-dessus assumer collectivement et partager au prorata de leurs valeurs relatives, tous les frais afférents à l'intégralité des Parties Communes qui ne desservent pas, tel que ci-dessus mentionné, le Copropriétaire du Lot Transitoire.

4.2.2.5 Nonobstant ce qui précède si des travaux doivent être effectués par le Syndicat à l'un des toits d'une Tour ou à toute autre partie de l'Immeuble et que ces travaux ont pour effet d'entraîner le démantèlement d'une ou de plusieurs des terrasses y construites, le Syndicat devra assurer le démantèlement de cette terrasse. Après l'exécution des travaux, le Syndicat devra reconstruire la terrasse en utilisant les matériaux existants dans la mesure où ils peuvent être récupérés. Les lieux seront remis en état ou dans un état substantiellement similaire (selon la disponibilité des matériaux) par le Syndicat. Si les matériaux existants ne peuvent être raisonnablement récupérés en raison de la condition de désuétude de ces matériaux ou parce qu'ils sont à la fin ou sont près de la fin de leur durée de vie utile, le ou les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) concernées, selon le cas, devront assurer la substitution de ces matériaux et assumeront les frais et les dépenses en découlant. Le Syndicat verra à reconstruire la terrasse en état en utilisant les nouveaux matériaux de remplacement. Le Syndicat devra assumer les frais et les dépenses découlant du démantèlement de la terrasse, de la reconstruction de la terrasse, de la remise des lieux en état et de la reconstruction de la terrasse en état en utilisant les nouveaux ou anciens matériaux. Les frais et les dépenses assumés par le Syndicat aux termes de la présente disposition seront considérés comme des charges communes générales auxquelles contribueront tous les Copropriétaires en proportion des valeurs relatives de leurs Fractions.

4.2.3 AUTRES CHARGES

4.2.3.1 Le Syndicat pourra fournir des services aux Parties Privatives comme, par exemple, et de façon non limitative, la câblodistribution, les services téléphoniques, etc. Ces charges ne sont pas considérées comme des charges communes. Elles seront donc défrayées par les Copropriétaires en fonction du coût réel du service fourni à la Partie Privative, sans égard à la valeur relative de la Fraction.

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

La quote-part de chaque Copropriétaire dans les Parties Communes est égale à la valeur relative de sa Fraction, comme établi au tableau ci-après.

4.4 NOMBRE DE VOIX SE RAPPORTANT À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

À l'assemblée générale des Copropriétaires, chacun des Copropriétaires dispose d'un

nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa Fraction, comme établi au tableau ci-après. Les indivisaires d'une Fraction exercent leurs droits conformément aux dispositions du Règlement.

4.5 TABLEAU RÉCAPITULATIF

Le tableau qui suit indique, pour chaque Fraction, la valeur relative, la quote-part des charges communes (sauf quant à la répartition des charges afférentes aux Parties Communes à usage restreint), le nombre de voix qui y sont attachées ainsi que la quote-part de droit indivis dans les Parties Communes, à savoir :

Numéro de lot des Parties Privatives	Fractions	Valeur relative %	Quote-part de charges communes (sauf stipulation contraire) %	Quote-part des droits indivis dans les parties communes %	Nombre de voix
6 329 108		0,14	0,14	0,14	14
6 329 109		0,18	0,18	0,18	18
6 329 110		0,09	0,09	0,09	9
6 329 111		0,15	0,15	0,15	15
6 329 112		0,11	0,11	0,11	11
6 329 113		0,15	0,15	0,15	15
6 329 114		0,11	0,11	0,11	11
6 329 115		0,08	0,08	0,08	8
6 329 116		0,08	0,08	0,08	8
6 329 117		0,09	0,09	0,09	9
6 329 118		0,14	0,14	0,14	14
6 329 119		0,19	0,19	0,19	19
6 329 120		0,11	0,11	0,11	11
6 329 121		0,15	0,15	0,15	15
6 329 122		0,11	0,11	0,11	11
6 329 123		0,15	0,15	0,15	15
6 329 124		0,10	0,10	0,10	10
6 329 125		0,16	0,16	0,16	16
6 329 126		0,09	0,09	0,09	9
6 329 127		0,11	0,11	0,11	11
6 329 128		0,11	0,11	0,11	11
6 329 129		0,15	0,15	0,15	15
6 329 130		0,11	0,11	0,11	11
6 329 131		0,17	0,17	0,17	17
6 329 132		0,10	0,10	0,10	10
6 329 133		0,09	0,09	0,09	9
6 329 134		0,13	0,13	0,13	13
6 329 135		0,15	0,15	0,15	15
6 329 136		0,19	0,19	0,19	19

Numéro de lot des Parties Privatives	Fractions	Valeur relative %	Quote-part de charges communes (sauf stipulation contraire) %	Quote-part des droits indivis dans les parties communes %	Nombre de voix
6 329 137		0,11	0,11	0,11	11
6 329 138		0,16	0,16	0,16	16
6 329 139		0,12	0,12	0,12	12
6 329 140		0,16	0,16	0,16	16
6 329 141		0,10	0,10	0,10	10
6 329 142		0,16	0,16	0,16	16
6 329 143		0,10	0,10	0,10	10
6 329 144		0,18	0,18	0,18	18
6 329 145		0,11	0,11	0,11	11
6 329 146		0,11	0,11	0,11	11
6 329 147		0,11	0,11	0,11	11
6 329 148		0,15	0,15	0,15	15
6 329 149		0,11	0,11	0,11	11
6 329 150		0,17	0,17	0,17	17
6 329 151		0,10	0,10	0,10	10
6 329 152		0,09	0,09	0,09	9
6 329 153		0,14	0,14	0,14	14
6 329 154		0,15	0,15	0,15	15
6 329 155		0,19	0,19	0,19	19
6 329 156		0,12	0,12	0,12	12
6 329 157		0,16	0,16	0,16	16
6 329 158		0,12	0,12	0,12	12
6 329 159		0,16	0,16	0,16	16
6 329 160		0,11	0,11	0,11	11
6 329 161		0,16	0,16	0,16	16
6 329 162		0,10	0,10	0,10	10
6 329 163		0,18	0,18	0,18	18
6 329 164		0,11	0,11	0,11	11
6 329 165		0,12	0,12	0,12	12
6 329 166		0,11	0,11	0,11	11
6 329 167		0,16	0,16	0,16	16
6 329 168		0,11	0,11	0,11	11
6 329 169		0,17	0,17	0,17	17
6 329 170		0,11	0,11	0,11	11

Numéro de lot des Parties Privatives	Fractions	Valeur relative %	Quote-part de charges communes (sauf stipulation contraire) %	Quote-part des droits indivis dans les parties communes %	Nombre de voix
6 329 171		0,10	0,10	0,10	10
6 329 172		0,14	0,14	0,14	14
6 329 173		0,16	0,16	0,16	16
6 329 174		0,20	0,20	0,20	20
6 329 175		0,12	0,12	0,12	12
6 329 176		0,16	0,16	0,16	16
6 329 177		0,12	0,12	0,12	12
6 329 178		0,16	0,16	0,16	16
6 329 179		0,11	0,11	0,11	11
6 329 180		0,17	0,17	0,17	17
6 329 181		0,10	0,10	0,10	10
6 329 182		0,19	0,19	0,19	19
6 329 183		0,11	0,11	0,11	11
6 329 184		0,12	0,12	0,12	12
6 329 185		0,12	0,12	0,12	12
6 329 186		0,16	0,16	0,16	16
6 329 187		0,12	0,12	0,12	12
6 329 188		0,17	0,17	0,17	17
6 329 189		0,11	0,11	0,11	11
6 329 190		0,10	0,10	0,10	10
6 329 191		0,14	0,14	0,14	14
6 329 192		0,16	0,16	0,16	16
6 329 193		0,20	0,20	0,20	20
6 329 194		0,12	0,12	0,12	12
6 329 195		0,16	0,16	0,16	16
6 329 196		0,13	0,13	0,13	13
6 329 197		0,16	0,16	0,16	16
6 329 198		0,11	0,11	0,11	11
6 329 199		0,17	0,17	0,17	17
6 329 200		0,10	0,10	0,10	10
6 329 201		0,19	0,19	0,19	19
6 329 202		0,11	0,11	0,11	11
6 329 203		0,12	0,12	0,12	12
6 329 204		0,12	0,12	0,12	12

Numéro de lot des Parties Privatives	Fractions	Valeur relative %	Quote-part de charges communes (sauf stipulation contraire) %	Quote-part des droits indivis dans les parties communes %	Nombre de voix
6 329 205		0,16	0,16	0,16	16
6 329 206		0,12	0,12	0,12	12
6 329 207		0,18	0,18	0,18	18
6 329 208		0,11	0,11	0,11	11
6 329 209		0,10	0,10	0,10	10
6 329 210		0,15	0,15	0,15	15
6 329 211		0,16	0,16	0,16	16
6 329 212		0,20	0,20	0,20	20
6 329 213		0,13	0,13	0,13	13
6 329 214		0,17	0,17	0,17	17
6 329 215		0,13	0,13	0,13	13
6 329 216		0,17	0,17	0,17	17
6 329 217		0,12	0,12	0,12	12
6 329 218		0,18	0,18	0,18	18
6 329 219		0,11	0,11	0,11	11
6 329 220		0,20	0,20	0,20	20
6 329 221		0,12	0,12	0,12	12
6 329 222		0,12	0,12	0,12	12
6 329 223		0,12	0,12	0,12	12
6 329 224		0,25	0,25	0,25	25
6 329 225		0,12	0,12	0,12	12
6 329 226		0,28	0,28	0,28	28
6 329 227		0,12	0,12	0,12	12
6 329 228		0,10	0,10	0,10	10
6 329 229		0,15	0,15	0,15	15
6 329 230		0,25	0,25	0,25	25
6 329 231		0,37	0,37	0,37	37
6 329 232		0,35	0,35	0,35	35
6 329 233		0,13	0,13	0,13	13
6 329 234		0,12	0,12	0,12	12
6 329 235		0,11	0,11	0,11	11
6 329 236		0,20	0,20	0,20	20
6 329 237		0,12	0,12	0,12	12
6 329 238		0,13	0,13	0,13	13

Numéro de lot des Parties Privatives	Fractions	Valeur relative %	Quote-part de charges communes (sauf stipulation contraire) %	Quote-part des droits indivis dans les parties communes %	Nombre de voix
6 329 239		0,12	0,12	0,12	12
6 329 240		0,23	0,23	0,23	23
6 329 241		0,11	0,11	0,11	11
6 329 242		0,15	0,15	0,15	15
6 307 517	Lot Transitoire Résiduel	48,59	48,59	48,59	4859
6 307 519	Lot Transitoire Tour 3	32,31	32,31	32,31	3231
TOTAL		100,00%	100,00%	100,00%	10000

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

5. POUVOIRS ET DEVOIRS RESPECTIFS DES PERSONNES MORALES DU SYNDICAT

5.1 Dès la publication de la Déclaration, le Syndicat créé par la publication de la Déclaration 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 le Syndicat (" Syndicat ").

5.2 Le Syndicat créé par la publication de la Déclaration prend le nom suivant, savoir :

"SYNDICAT MAGELLAN".

5.3 Pendant l'administration provisoire, le Syndicat de la copropriété a son domicile et son siège social temporaire à l'adresse suivante, savoir :

3400, rue l'Éclipse
bureau 310
Brossard, Québec J4Z 0P3

À la fin de l'administration provisoire, le domicile et le siège social du Syndicat seront à toute autre adresse déterminée par le Syndicat.

5.4 Le Syndicat de la copropriété comporte deux organes à savoir le conseil d'administration et l'assemblée des Copropriétaires. Ils agissent pour le Syndicat.

5.4.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tous les documents, contrats, auxquels le Syndicat est partie doivent être signés par la ou les personnes désignées soit par le conseil d'administration, soit par l'assemblée des Copropriétaires. L'avis prévu à l'article 2729 du *Code civil du Québec* et sa radiation peuvent être signés par tout administrateur ou par toute autre personne désignée par le conseil d'administration.

La composition du conseil d'administration, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées tel que ci-après stipulé à la *DEUXIÈME PARTIE : Règlement*.

5.4.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs sont considérés comme mandataires du Syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leur sont imposées par la loi, la Déclaration et les règlements. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du Syndicat.

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 le Syndicat 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.

5.4.1.2 ATTRIBUTION ET POUVOIRS

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. Outre les obligations et devoirs que la Loi lui impose, le conseil d'administration constitué aux termes de la publication de la Déclaration doit notamment :

5.4.1.2.1 Assurer le respect des différentes destinations de l'immeuble, des Parties Privatives et des Parties Communes, assurer l'exécution des dispositions de la Déclaration et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des Copropriétaires par tous les Copropriétaires, occupants et invités;

5.4.1.2.2 Administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa sécurité et à l'entretien des Parties Communes et toutes autres parties de l'immeuble pour lesquelles ils sont responsables de l'entretien, le tout en conformité aux règlements de l'immeuble tel que déterminé à la *DEUXIÈME PARTIE : Règlement*, voir à la protection des droits relatifs à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard;

5.4.1.2.3 Représenter eux-mêmes le Syndicat dans tous les actes civils, dans toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le Syndicat;

5.4.1.2.4 Conformément à la loi et au Règlement, 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 dernières copies du budget et les avis de cotisation indiquant la date à laquelle les contributions sont exigibles, percevoir les contributions des Copropriétaires, en suivre 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 par la loi afin de conserver cette hypothèque;

5.4.1.2.5 Établir une comptabilité des recettes et déboursés effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin;

5.4.1.2.6 Acquitter les comptes et dépenses du Syndicat et les frais d'Exploitation reliés à l'application et l'organisme dédiés au Projet Solar et percevoir toute somme due au Syndicat;

5.4.1.2.7 Toutes les affaires bancaires seront transigées pour le compte des Copropriétaires par le conseil d'administration seulement, avec des banques à charte ou des compagnies de fiducie désignées par le conseil d'administration. Le Syndicat devra ouvrir un compte de banque en fiducie avec une banque à charte ou une compagnie de fiducie et conserver tous documents bancaires. Ce compte devra servir uniquement aux opérations et à l'administration de l'Immeuble de condominium. Le conseil d'administration aura seul, le droit, sans restreindre la généralité de ce qui précède, de faire ce qui suit : faire, signer, tirer, accepter, endosser, négocier, déposer ou transférer tout chèque, billet promissoire, traite, acceptation, note d'échange ou ordre se rapportant aux Copropriétaires; l'exécution de toute entente se rapportant à toute affaire bancaire et établissant les droits et les pouvoirs des parties intéressées et l'autorisation de tout officier de ces banques pour faire tout acte au nom des Copropriétaires pour faciliter les affaires bancaires. Tout ce qui est ci-dessus stipulé devra être signé par la majorité des membres du conseil d'administration ou par les personnes qu'ils désignent.

5.4.1.2.8 Rendre un compte suffisamment détaillé de leur gestion aux Copropriétaires au moins une fois l'an lors d'une assemblée générale des Copropriétaires ou lors de l'assemblée extraordinaire prévue au paragraphe suivant ou lors d'une demande à cet effet formulée par l'assemblée des Copropriétaires;

5.4.1.2.9 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 générale des Copropriétaires;

5.4.1.2.10 Convoquer, chaque année, l'assemblée des Copropriétaires du Syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier;

5.4.1.2.11 S'assurer que les documents suivants sont à la disposition des Copropriétaires, notamment la Déclaration, les copies des contrats auxquels le Syndicat est partie prenante, la

copie du plan cadastral, plans et devis y incluant les plans originaux d'architecture, de structure et de mécanique tels que construits et ses versions en format électronique pour la Bâtisse, de même que les plans et devis pour toutes modifications apportées aux Parties Communes et aux Parties Privatives, les Mesures Normatives pour les Parties Privatives (commerciale) ainsi que tous documents relatifs à l'Immeuble et au Syndicat;

5.4.1.2.12 Désigner des personnes pour agir comme secrétaire et assistant-secrétaire du Syndicat pour tenir les livres et Registres de la Copropriété; le secrétaire et l'assistant-secrétaire peuvent délivrer des copies des documents dont ils sont dépositaires; jusqu'à preuve du contraire ces copies sont la preuve de leur contenu sans aucune exigence de preuve de signature à cesdits documents ni l'autorité du signataire;

5.4.1.2.13 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;

5.4.1.2.14 Veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'Immeuble, soit le carnet d'entretien qui doit inclure tous les entretiens requis par toute loi et tout règlement applicable à l'Immeuble, dressé par une personne compétente; faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet et selon toutes les lois et règlements applicables à l'Immeuble; tenir des registres des entretiens effectués en conformité avec le carnet d'entretien, incluant tous les registres d'entretien requis par toute loi ou tout règlement applicable à l'Immeuble; réviser périodiquement le carnet d'entretien, au moins tous les cinq (5) ans;

5.4.1.2.15 Mandater annuellement tout professionnel du bâtiment afin d'accéder aux Parties Privatives pour vérifier le bon état et le fonctionnement des Systèmes, aux fins de prévenir les fuites d'eau. Selon le rapport fourni par le professionnel en bâtiment, le Syndicat pourra obliger un copropriétaire de procéder aux réparations requises, le cas échéant et advenant le défaut du Copropriétaire de procéder aux réparations requises, le Syndicat pourra y procéder et facturer le Copropriétaire en conséquence;

5.4.1.2.16 Veiller à établir un plan de gestion des mesures d'urgence; faire l'exercice prévisionnel nécessaire à l'établissement du fonds de prévoyance en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des Parties Communes de l'Immeuble et constituer le fonds de prévoyance en fonction des résultats de cet exercice prévisionnel;

5.4.1.2.17 Acheter, louer ou autrement acquérir des effets mobiliers pour l'usage des Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) requis pour leur usage dans les Parties Communes et pour les Parties Communes à Usage Restreint et pour l'usage des administrateurs pour l'entretien et l'administration des Parties Communes et Parties Communes à Usage Restreint et de plus pour l'administration, l'entretien, le remplacement et la réparation des stationnements et de plus vendre ou échanger tout effet mobilier;

5.4.1.2.18 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 Déclaration et des règlements;

5.4.1.2.19 Contracter des assurances au nom du Syndicat, conformément à ce qui est prévu ci-après au CHAPITRE 6, de la présente Partie, et nommer un fiduciaire d'assurance;

5.4.1.2.20 Remettre à chaque locataire et à chaque occupant d'une Fraction un exemplaire du Règlement lorsqu'ils ne sont pas en mesure de s'assurer que le Copropriétaire-bailleur s'est déchargé de cette obligation et remettre à chacun des Copropriétaires, locataires et occupants d'une Fraction un exemplaire des modifications qui sont apportées au Règlement;

5.4.1.2.21 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 avec intérêt au taux de QUINZE POUR CENT (15%) par année ou tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration 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 être le paiement d'une cotisation supplémentaire aux charges communes dues par tel Copropriétaire et garanties par hypothèque légale en faveur du Syndicat selon les termes de la loi;

5.4.1.2.22 Payer l'électricité et les sommes dues pour les autres services d'utilité publique dans les Parties Communes et les Parties Communes à usage restreint;

5.4.1.2.23 Consentir à tout contrat avec toute compagnie de télévision et de câblodiffusion, pour la distribution du service de télévision aux Parties Privatives (habitation). Le raccordement de tous tels services et le loyer payable pour icelui seront à la charge du Copropriétaire de la Partie Privative (habitation) à moins que par vote majoritaire à une assemblée les Copropriétaires votent pour que ces charges soient acquittées comme dépense commune;

5.4.1.2.24 Signer tout contrat pour la réparation, l'entretien et le service, sur une base continue ou périodique de toute partie ou parties des Parties Communes ou Parties Communes pour usage restreint et pour toutes autres affaires dans la copropriété qui sont à la charge du Syndicat, mais aucun contrat ne sera signé pour plus d'un (1) an, à moins d'obtenir l'approbation par vote majoritaire des Copropriétaires;

5.4.1.2.25 Faire tout ce qui est raisonnablement nécessaire dans l'exécution de leur tâche suivant la loi, les règlements et

la Déclaration incluant les règlements se rapportant aux Parties Communes et aux Parties Privatives pour usage restreint et les Parties Privatives;

5.4.1.2.26 Adopter des règlements concernant l'opération et l'usage de l'Immeuble sur tout sujet où des règlements sont nécessaires et qui n'ont pas été préalablement adoptés, de les maintenir en vigueur jusqu'à révocation ou amendement par le vote majoritaire des Copropriétaires;

5.4.1.2.27 Comptabiliser les votes des Copropriétaires aux séances de l'assemblée après la dernière séance ou dans les quarante-huit (48) heures suivant celle-ci en prenant le total des voix en faveur d'une résolution des trois (3) séances d'assemblée par rapport au total des voix des Copropriétaires présents ou représentés aux trois (3) séances. De même pour respecter les articles 1097 et 1098 *Code civil du Québec*, il faudra comptabiliser le total des voix et des Copropriétaires en faveur d'une proposition des trois (3) séances d'assemblée par rapport au total des voix et des Copropriétaires.

5.4.1.2.28 Afin d'assurer le respect des différentes destinations de l'Immeuble, des Parties Privatives et des Parties Communes, d'assurer l'exécution des dispositions de la Déclaration et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des Copropriétaires par tous les Copropriétaires, occupants et invités, le Conseil d'Administration pourra à sa discrétion imposer toute amende à tout Copropriétaire qui commettrait une infraction;

5.4.1.2.29 Engager un gérant dont le salaire sera déterminé et approuvé par le conseil d'administration, lequel s'acquittera des fonctions et des services autorisés par le conseil d'administration. Son salaire sera payé à même les dépenses communes. Tout contrat entre le conseil d'administration et le gérant ne devra pas dépasser un an. De plus, d'obtenir et maintenir en vigueur un cautionnement d'administration pour tout gérant si le Syndicat le juge à propos;

5.4.1.2.30 Consentir à toute entente ou servitude ou ratification d'icelle, dans le but de fournir les services essentiels et/ou d'utilités publiques, le tout sujet à l'approbation des Copropriétaires;

5.4.1.2.31 Le conseil d'administration sera en tout temps, tenu quitte et indemne à même les fonds des Copropriétaires, de :

- Tous coûts, charges et dépenses quels qu'ils soient que les membres du conseil d'administration subissent dans ou au sujet d'une action, d'un procès ou d'une poursuite intentée, commencée ou poursuivie contre eux à cause ou concernant un contrat, un fait, une affaire ou un bien quel qu'il soit, fait ou permis par eux lors de l'exercice de leurs fonctions comme membres du conseil d'administration, à l'exception d'actes malhonnêtes ou frauduleux;
- Tous autres coûts, charges et dépenses qu'ils encourent de plein droit dans ou au sujet ou en rapport avec les

affaires ci-dessus mentionnées;

5.4.1.2.32 Le conseil d'administration contrôlant les deniers ou les valeurs des Copropriétaires ou en étant responsables fournira un cautionnement d'administration. La prime en sera défrayée à même le fonds des dépenses communes;

5.4.1.2.33 Toutes les décisions concernant le Syndicat, la copropriété ou l'Immeuble qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale des Copropriétaires, sont de la compétence du conseil d'administration, dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède :

5.4.1.2.33.1. En l'absence de règlements appropriés, faire des règlements non contraires à la loi ni à la Déclaration et aux modifications qui peuvent lui être apportées, pour régler la conduite des affaires de la copropriété au bénéfice des Copropriétaires, lesquels règlements doivent, pour valoir, être ratifiés par les Copropriétaires en assemblée générale;

5.4.1.2.33.2. En cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'Immeuble;

5.4.1.2.33.3. Décider de tout acte d'acquisition ou d'aliénation immobilière et décider de la constitution de droit réel ou de tout bail sur une Partie Commune (incluant l'installation d'équipements de télécommunication) ou une Fraction appartenant au Syndicat, à la condition d'être dûment autorisé suivant la loi et la Déclaration;

5.4.1.2.33.4. 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;

5.4.1.2.33.5. D'emprunter jusqu'à concurrence d'un montant de CENT MILLE DOLLARS (100 000,00\$) de toute banque ou compagnie de fiducie où la copropriété détient son compte de banque pourvu que l'emprunt soit en conformité avec les exigences du budget, le tout sans l'approbation des Copropriétaires;

5.4.1.2.33.6. De plus, dans tous les autres cas, le conseil d'administration aura le droit d'emprunter de l'argent dans l'exercice de ses fonctions moyennant l'approbation de la majorité des votes d'une assemblée des Copropriétaires.

5.4.1.3 ADMINISTRATION COURANTE DE LA COPROPRIÉTÉ

5.4.1.3.1 Contenu de la délégation de pouvoirs

Afin d'assurer le maintien et le respect des standards de qualité et d'harmonie à l'origine du Projet, l'administration courante de la copropriété sera déléguée partiellement à un gestionnaire professionnel (le « Gestionnaire Professionnel »).

Certains des attributions, pouvoirs et devoirs mentionnés à l'article 5.4.1.2 de la Déclaration sont ainsi partiellement confiés au Gestionnaire Professionnel ou en découlent :

5.4.1.3.1.1. en ce qui concerne l'article 5.4.1.2.4 de la Déclaration, le Gestionnaire Professionnel prépare le budget sous la direction du conseil d'administration et le soumet à ce dernier pour approbation, il transmet aux Copropriétaires copie du budget ainsi que les avis de cotisation, il perçoit leur contribution, en suit le paiement, soumet ses recommandations au conseil d'administration quant à l'inscription d'hypothèques légales et, selon ses directives, procède à l'inscription de telles hypothèques;

5.4.1.3.1.2. en ce qui concerne l'article 5.4.1.2.5 de la Déclaration, il prépare et tient à jour la comptabilité sous la supervision du conseil d'administration et tient les livres nécessaires à cette fin;

5.4.1.3.1.3. en ce qui concerne l'article 5.4.1.2.6 et l'article 5.4.1.2.22 de la Déclaration, il acquitte les comptes et dépenses et perçoit les sommes dues au Syndicat;

5.4.1.3.1.4. en ce qui concerne l'article 5.4.1.2.7 de la Déclaration, il procède à l'ouverture des comptes de banque au nom du Syndicat, mais ne peut y déposer ou en retirer des montants que sur instructions du conseil d'administration, qui peuvent être données de façon générale et pour une durée limitée. Il transmet au conseil d'administration, dès réception, copie de tout relevé bancaire afférent à ces comptes; en tout temps, le conseil d'administration peut avoir accès à toute information concernant l'état de ces comptes ou les transactions qui y sont effectuées et le Gestionnaire Professionnel est tenu de lui fournir avec diligence toute information demandée à ce sujet;

5.4.1.3.1.5. en ce qui concerne l'article 5.4.1.2.8 de la Déclaration, il prépare en temps opportun les documents nécessaires pour permettre au conseil d'administration de rendre compte de sa gestion aux Copropriétaires;

5.4.1.3.1.6. en ce qui concerne les articles 5.4.1.2.9, 5.4.1.2.10 et 5.4.1.2.11 de la Déclaration, il prépare et transmet aux Copropriétaires l'avis de convocation des assemblées conformément au Règlement, après que le conseil d'administration en ait déterminé la teneur, en y joignant les documents requis, il prépare et transmet les comptes-rendus et les procès-verbaux et les soumet au conseil d'administration pour qu'ils soient approuvés par l'instance appropriée, il accomplit les actes requis, sous la direction du conseil d'administration pour mettre en application les décisions de gestion courante des assemblées des Copropriétaires et des réunions du conseil d'administration;

5.4.1.3.1.7. en ce qui concerne l'article 5.4.1.2.11 de la Déclaration, il tient et conserve, au nom du Syndicat, les

Registres de la Copropriété et autres documents mentionnés à cet article;

5.4.1.3.1.8. il s'assure de faire préparer les états financiers de la manière prescrite et selon les normes comptables pour les entreprises à capital fermé, en utilisant la méthode de la comptabilité d'exercice et en présentant séparément les opérations du fonds d'administration (affaires courantes) et celles du fonds de prévoyance ou des autres fonds; les états financiers doivent comprendre un bilan, l'évolution de la situation financière, un état des opérations du ou des fonds de prévoyance, les renseignements prescrits reliés à l'étude et à l'administration du ou des fonds de prévoyance, une indication de la rémunération payée aux administrateurs, aux dirigeants et au Syndicat, une mention de toute éventualité qui menacerait la santé financière du Syndicat ou qui exigerait une contribution supplémentaire importante des Copropriétaires, ainsi que les renseignements additionnels requis par le conseil d'administration et les soumet pour approbation au conseil d'administration, il prépare les déclarations et les soumet au conseil d'administration pour approbation et, lorsqu'elles sont approuvées, les transmet aux autorités concernées.

5.4.1.3.1.9. en ce qui concerne l'article 5.4.1.2.12 de la Déclaration, il agit en tant que personne désignée pour remettre copies des documents mentionnés à cette disposition;

5.4.1.3.1.10. en ce qui concerne l'article 5 et l'article 7 de l'Acte Constitutif, il obtient des soumissions, les soumet au conseil d'administration avec ses recommandations et fait le suivi des décisions prises par celui-ci à ce sujet.

5.4.1.3.2 Modalités de la délégation de pouvoirs

5.4.1.3.2.1. La rémunération versée au Gestionnaire Professionnel pour l'exercice des pouvoirs qui lui sont délégués aux termes du présent article et ses modalités sont déterminés par le conseil d'administration.

5.4.1.3.2.2. Le Gestionnaire Professionnel rend compte partiellement ou totalement au conseil d'administration de l'exercice des pouvoirs qui lui sont délégués, sur demande de celui-ci; au moins une fois par année, il en rend compte totalement.

5.4.1.3.2.3. Le Gestionnaire Professionnel ne peut être considéré en défaut d'exercer les pouvoirs qui lui sont délégués si la situation résulte du retard, d'un refus d'agir ou de la négligence du Syndicat.

5.4.1.3.2.4. La délégation de pouvoirs contenue aux présentes prend effet à la date de son acceptation par un représentant dûment autorisé du Gestionnaire Professionnel. Cette acceptation est donnée au moyen d'un acte distinct des présentes. Le Syndicat en transmet

immédiatement copie au conseil d'administration.

5.4.1.3.2.5. Nonobstant la délégation de pouvoirs au Gestionnaire Professionnel, le conseil d'administration établi aux termes de la Déclaration conserve tous les pouvoirs, devoirs, obligations et attributions que la loi lui attribue en exclusivité.

5.4.1.3.3 Terminaison de la délégation de pouvoirs par le Gestionnaire Professionnel

5.4.1.3.3.1. La délégation de pouvoirs au Gestionnaire Professionnel contenue au présent article pourra prendre fin, à l'initiative et à la discrétion de ce dernier sur préavis écrit de quatre-vingt-dix (90) jours au Syndicat.

5.4.1.3.3.2. Le Gestionnaire Professionnel doit alors remettre au conseil d'administration tous les documents et toutes les informations qui sont en sa possession et qui se rapportent à l'exercice des pouvoirs qui lui étaient délégués. Sur demande en ce sens, il doit aussi rendre compte au conseil d'administration, dans un délai raisonnable, pour la période écoulée depuis sa dernière reddition de compte.

5.4.1.3.4 Terminaison de la délégation de pouvoirs par le Syndicat

5.4.1.3.4.1. La délégation de pouvoirs au Gestionnaire Professionnel contenue au présent article pourra aussi prendre fin, à l'initiative du Syndicat.

5.4.1.3.4.2. La décision de mettre fin à la délégation de pouvoirs au Gestionnaire Professionnel contenue au présent article doit être prise à la majorité des trois quarts des Copropriétaires, représentant soixante-quinze pour cent (75%) des voix de tous les Copropriétaires. Elle prend effet à la date à laquelle elle est signifiée au Gestionnaire Professionnel.

5.4.1.3.4.3. Le Gestionnaire Professionnel doit alors remettre au conseil d'administration tous les documents et toutes les informations qui sont en sa possession et qui se rapportent à l'exercice des pouvoirs qui lui étaient délégués. Sur demande en ce sens, il doit aussi rendre compte au conseil d'administration, dans un délai raisonnable, pour la période écoulée depuis sa dernière reddition de compte.

5.4.1.4 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

5.4.1.4.1 Les administrateurs ne sont pas personnellement responsables, envers les tiers avec qui ils contractent pour et au nom du Syndicat pourvu qu'ils agissent dans les limites des pouvoirs qui leur sont conférés.

5.4.1.4.2 De même, les administrateurs n'engagent pas

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

5.4.1.4.3 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.

5.4.2 L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

5.4.2.1 DEVOIRS DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

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

5.4.2.1.1 POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

5.4.2.1.1.1 DÉCISIONS COURANTES

L'assemblée des Copropriétaires agissant à la majorité des voix des Copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée prend toutes les décisions normales. Les décisions extraordinaires sont prises telles que ci-après mentionnées. Les Copropriétaires agissant par la majorité des votes des Copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée prennent, entre autres décisions, les décisions suivantes :

- 5.4.2.1.1.1.1. élisent, à chaque assemblée annuelle, les membres du conseil d'administration de la manière prévue au Règlement et fixent leur rémunération, le cas échéant;
- 5.4.2.1.1.1.2. examinent le budget annuel proposé par le conseil d'administration;
- 5.4.2.1.1.1.3. adoptent des règlements et ratifient ceux adoptés par le conseil d'administration;
- 5.4.2.1.1.1.4. destituent pour faute ou pour défaut de paiement de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance un ou des administrateurs et les remplacent comme prévu au Règlement;
- 5.4.2.1.1.1.5. corrigent, le cas échéant, une erreur d'écriture dans la Déclaration.

5.4.2.1.1.2. DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

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*, lesquelles se lisent actuellement comme suit, à savoir :

- L'article 1097 C.c.Q. édicte ce qui suit :
Sont prises à la majorité des Copropriétaires, représentant les trois quarts (3/4) 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 Bâtisses 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 (3/4) des Copropriétaires, représentant quatre-vingt-dix pour cent (90%) 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 (3/4) des Copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent (90%) des voix de tous les Copropriétaires.

6. LES COPROPRIÉTAIRES ET MANDAT POUR L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Les Copropriétaires sont tenus de se conformer à la Déclaration 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, 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 ce Copropriétaire conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.

7. ASSURANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Le Syndicat a un intérêt assurable dans tout l'Immeuble, y compris dans les Parties Privatives. Conformément à la loi, la violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un Copropriétaire n'est pas opposable au Syndicat.

7.1 RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

7.1.1 Le conseil d'administration doit, au nom du Syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de biens couvrant la valeur de reconstruction de l'Immeuble, incluant la reconstruction de l'Immeuble à l'état d'origine, les mises aux normes, les frais de déblaiement, les honoraires professionnels ou toute autre valeur plus élevée requise par la législation applicable et résultant du sinistre et de son règlement et les taxes applicables selon un formulaire d'assurance étendu portant sur les Parties Communes et les Parties Privatives, à l'exception de la plus-value résultant d'Améliorations apportées par un Copropriétaire à sa Partie Privative et à l'exception des biens mobiliers se trouvant dans les Parties Privatives et n'appartenant pas à la copropriété. Telle assurance doit également couvrir les biens mobiliers du Syndicat.

7.1.2 Une évaluation scientifique indépendante faite par un membre de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec, peut être demandée par le Syndicat antérieurement à l'obtention d'une telle police d'assurance ou tous les trois (3) ans par un autre assureur, afin de s'assurer que la valeur assurable est suffisante et équivaut à la valeur de reconstruction de l'Immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicable à ce moment (incluant les taxes de vente, les honoraires professionnels de règlement et les coûts de démolition). Dans le cas d'un renouvellement avec le même assureur, le conseil d'administration doit s'assurer que le montant de protection est suffisant. Il doit également demander une évaluation écrite chaque fois qu'une telle évaluation est requise. Les frais d'évaluation sont comptabilisés comme des dépenses communes. Le présent article ne reçoit pas son application quant à la police d'assurance souscrite par le Déclarant ou par l'administrateur provisoire. Les administrateurs doivent, au nom du Syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de choses couvrant la valeur à neuf, selon un formulaire d'assurance incendie et risques supplémentaires ou selon un formulaire d'assurance tous risques, portant sur les Parties Communes et les Parties Privatives dont il a conservé la responsabilité d'assurance. Les primes d'assurances payées pour le compte du Syndicat constituent des charges communes.

7.1.3 Telle assurance doit indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le Syndicat.

7.1.4 Telle assurance doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante telle que définie aux présentes est payable au fiduciaire d'assurance nommé par le conseil d'administration.

7.1.5 Le conseil d'administration doit contracter et maintenir en vigueur, au nom du Syndicat, une assurance de responsabilité civile envers les tiers couvrant tous les lieux et toutes les opérations, pour un montant d'assurance d'au moins CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000,00\$) en raison de dommages corporels, incluant les préjudices personnels et en raison de dommages matériels, sur base d'événement.

7.1.6 Telle assurance doit indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le Syndicat. De plus, le mot "assuré" doit comprendre, outre l'assuré désigné, tout Copropriétaire, tout employé et toute personne, physique ou morale, le cas échéant, agissant pour le compte du Syndicat.

7.1.7 Toute police d'assurance contractée par le Syndicat doit prévoir une renonciation à la responsabilité à l'égard d'un Copropriétaire, d'une personne qui fait partie de la maison d'un Copropriétaire et d'une personne à l'égard de laquelle le Syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. Il est fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde. La police d'assurance contractée par le Syndicat doit également prévoir une clause stipulant que les violations de la police ne sont opposables à l'assuré qu'en ce qui concerne les biens en ayant fait l'objet, et que les violations de la police par un Copropriétaire, ou s'ils habitent avec lui, son conjoint, tout parent de l'un ou de l'autre ou toute autre personne de moins de vingt et un (21) ans dont le Copropriétaire a la garde, n'entraînent pas la nullité de l'assurance.

7.1.8 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 cet acte ou de cette cause sera à la charge exclusive du Copropriétaire concerné.

7.1.9 Advenant le cas où l'assurance du Syndicat et celle d'un Copropriétaire coexistent, celle souscrite par le Syndicat constitue l'assurance en première ligne, c'est-à-dire l'assurance qui couvre le sinistre, avant celle souscrite par le Copropriétaire.

7.1.10 Le montant des franchises d'assurance et les sommes engagées pour la réparation d'un préjudice aux biens subi et non couvert par le contrat d'assurance et pour lesquels il a un intérêt assurable sont des charges communes. Chaque Copropriétaire devra y contribuer en fonction de la valeur relative de sa Fraction, conformément à l'article 1064 *Code civil du Québec* (sauf quant aux parties communes à usage restreint).

7.1.11 Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le Syndicat et que le Syndicat prend la décision de ne pas se prévaloir de son assurance sur l'Immeuble, lors d'un sinistre, celui-ci a l'obligation de voir à la réparation de façon diligente. De plus, si le Syndicat ne se prévaut pas de son assurance, il ne peut poursuivre un Copropriétaire (ou une personne faisant partie de sa "maison") ni une personne à l'égard de laquelle il est tenu de souscrire une assurance responsabilité civile, pour les dommages pour lesquels il aurait autrement été indemnisé par son assurance.

7.2 RESPONSABILITÉ CIVILE PERSONNELLE DES ADMINISTRATEURS

Les membres du conseil d'administration doivent contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile personnelle pour des actes posés dans l'exercice de leur fonction. Ils seront tenus de le faire si requis par les Copropriétaires lors d'une assemblée générale. Les primes pour cette assurance seront payées par le Syndicat et constitueront une dépense commune.

7.3 RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DES COPROPRIÉTAIRES

7.3.1 Chaque Copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance immobilière contre les dommages occasionnés à la plus-value donnée à ses Parties Privatives, notamment les Améliorations apportées par ou pour lui, et contre les dommages occasionnés à ses biens mobiliers ou effets personnels se trouvant dans ses Parties Privatives. Toute police d'assurance contractée par le Copropriétaire doit prévoir une renonciation à la responsabilité à l'égard du Syndicat, d'une personne qui fait partie de la maison d'un Copropriétaire et d'une personne à l'égard de laquelle le Syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. Il est fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde.

7.3.2 Toute prime d'assurance additionnelle ayant rapport à cette assurance d'une Partie Privative est payable par le Copropriétaire de la Partie Privative et les dispositions du présent chapitre seront applicables, sujettes aux modifications nécessaires.

7.3.3 Chaque Copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier, pour un montant d'assurance d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00\$) en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers qui se produisent dans sa Partie Privative ou se produisent par un événement émanant de sa Partie Privative.

7.3.4 Il est laissé à la discrétion de chaque Copropriétaire d'obtenir les garanties d'assurance additionnelles.

7.4 FIDUCIAIRE POUR FINS D'ASSURANCES

Conformément à la loi et à la Déclaration, lorsque survient une perte importante, le conseil d'administration devra sans délai conclure avec une société de fiducie autorisée à exercer au Québec ou une institution bancaire ou toute personne habilitée par la loi à exercer une fonction de fiduciaire une entente qui, sans limiter la généralité de ce qui suit, doit prévoir les clauses ci-après énoncées :

7.4.1 La réception par le fiduciaire de toute indemnité d'assurance, à la suite d'une perte importante, soit une destruction partielle ou totale de la Bâtisse dont les coûts de reconstruction représentent un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de vingt-cinq pour cent (25%) ou plus de la valeur à neuf de la Bâtisse au temps de la destruction. La réception de tout montant par le fiduciaire doit être autorisée, au préalable, par le conseil d'administration;

7.4.2 La détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément à la loi et aux stipulations de la Déclaration;

7.4.3 La tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport avec les Parties Communes et chaque Partie Privative;

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

7.4.5 La remise de telles indemnités aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la loi et de la Déclaration.

7.4.6 Les administrateurs peuvent, au nom du Syndicat et à leur discrétion, décharger le fiduciaire de toute responsabilité pour toute erreur de droit, acte ou omission de sa part, sauf en cas de faute intentionnelle ou de faute lourde.

7.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

À chaque fois que des indemnités d'assurance sont déposées dans son compte en fiducie, le fiduciaire doit suivre la procédure suivante :

7.5.1 en cas de réparation ou de reconstruction de l'Immeuble : le fiduciaire retient les indemnités d'assurance pour et au nom du Syndicat et fait remise des sommes détenues par lui pour les réparations des Parties Communes et des Parties Privatives au Syndicat seulement au fur et à mesure qu'il est satisfait de la progression des travaux et après s'être assuré que le coût des travaux à compléter n'excède pas le solde en fiducie, pour être en mesure de faire terminer les travaux et d'acquitter toute créance hypothécaire résultant de ces travaux;

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

7.5.3 en cas de dissolution de la copropriété conformément à une décision du Syndicat adoptée, comme ci-après prévu, le fiduciaire détermine d'abord la part de l'indemnité d'assurance de chacun des Copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa Fraction et paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant la loi. Il remet ensuite, pour chacun des Copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du Syndicat avec son rapport. Ce dernier procède alors à la liquidation suivant la loi et comme stipulée ci-après.

7.5.4 Aucune hypothèque ne peut être consentie contre une Fraction si, aux termes du contrat constituant telle hypothèque, le créancier hypothécaire ne consent à la priorité de la Déclaration et des dispositions du *Code civil du Québec* concernant le paiement des indemnités d'assurance et sur la décision de réparation ou reconstruction de l'immeuble après sinistre. À cet effet, le créancier doit renoncer à l'application de toutes clauses statutaires ou conventionnelles lui donnant droit d'appliquer les indemnités d'assurance à la réduction de sa créance, sans égard à la décision de réparation ou de reconstruction. La présente disposition ne doit pas être interprétée comme pouvant priver le créancier hypothécaire d'exercer le droit de vote du Copropriétaire débiteur au sujet de la réparation ou reconstruction, le cas échéant, si ce droit lui est accordé aux termes du contrat d'hypothèque, ni de recevoir des indemnités d'assurance selon ses intérêts au cas où l'immeuble ne serait pas réparé ou reconstruit.

7.5.5 Pour tout dommage aux Parties Communes et/ou aux Parties Privatives, le conseil d'administration du Syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le Syndicat et de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout Copropriétaire d'une Partie Privative qui a subi des dommages suite à l'application des polices d'assurance souscrites par le Syndicat. En ce cas, les administrateurs ont seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de

remplacer ou de réparer les éléments endommagés; toutefois, les Copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du Syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

7.5.6 Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait par l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le Syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre et relativement à tout tel paiement. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du Syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

7.6 RÈGLEMENT SUR LES ASSURANCES

7.6.1 Le conseil d'administration peut adopter un règlement sur les assurances qui peut prévoir notamment la forme et les conditions de toutes assurances prévues dans le présent chapitre, toutes autres assurances obligatoires ou facultatives ainsi que toutes dispositions relatives au fiduciaire pour fins d'assurances.

7.6.2 Un tel règlement est destiné à compléter les dispositions ci-dessus, mais ne fait pas partie intégrante de la Déclaration et n'est pas assujéti aux règles de fond et de forme applicables à la Déclaration.

8. LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES PAR PARTIES

Conformément à la destination de l'immeuble, le Projet est une copropriété destinée à être développée par phases et en conséquence, l'immeuble pourra être reçu par parties, au sens de l'article 2114 *Code civil du Québec*. Un avis de fin des travaux sera transmis par le Déclarant lors du parachèvement de chacune des Tours aux fins de faire débuter le délai de garantie prévu à 2118 *Code civil du Québec*, conséquemment :

8.1 le Déclarant veillera à transmettre un avis de fin des travaux dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le parachèvement de l'une ou l'autre des Tours et d'une portion de stationnement intérieure et extérieure (les plans d'architecture montrant l'emprise des stationnements construits et à être construits par Tour sont annexés aux présentes après avoir été reconnus véritables et signés par le Déclarant en présence de la notaire soussignée). Le tout, aux fins d'effectuer la réception partielle des Parties Communes et de déclarer la fin des travaux pour chacune des Tours sur les Parties Communes conformément à l'article 2114 *Code civil du Québec*, sous réserve, le cas échéant, de travaux mineurs à parachever qu'il énumérera par écrit.

8.2 l'administration provisoire du Déclarant pouvant ne pas être terminée lors de la réception de l'avis de fin des travaux de la Tour 1 et afin de respecter l'indépendance requise pour analyser le rapport d'inspection des Parties Communes, quatre-vingt-dix (90) jours après le parachèvement de la Tour 1, le Déclarant veillera à transmettre l'avis de fin des travaux à tous les Copropriétaires de la Tour 1 ainsi parachevée et joindre un avis de convocation à une assemblée spéciale des Copropriétaires de la Tour 1. Sera également joint à l'avis de convocation le nom d'au moins TROIS (3) professionnels du bâtiment et leurs soumissions respectives. Lors de l'assemblée spéciale des Copropriétaires de la Tour 1 :

8.2.1 le quorum sera obtenu par la majorité des Copropriétaires présents ou représentés de la Tour 1;

8.2.2 les Copropriétaires de la Tour 1 désigneront un professionnel du bâtiment aux fins de procéder à la réception des Parties Communes parachevées en partie et pour dénoncer aux Copropriétaires de la Tour 1 les travaux à corriger ou à parachever, le cas échéant;

8.2.3 les Copropriétaires désigneront également parmi eux TROIS (3) personnes qui formeront un comité de fin des travaux et à qui le professionnel du bâtiment désigné au paragraphe précédent rendra son rapport.

8.2.4 À la suite de l'inspection par le professionnel du bâtiment et la remise au comité de fin des travaux de la Tour 1 du rapport d'inspection pré-réception et la dénonciation, des travaux à corriger ou à parachever, le cas échéant, le comité de fin des travaux de la Tour 1 effectuera le suivi auprès du Déclarant.

8.2.5 Le mécanisme prévu au présent article, ne s'appliquera que pour la fin des travaux de la Tour 1, puisque lors de la fin des travaux de la Tour 2 et de la Tour 3, l'administration provisoire du Déclarant sera terminée.

8.3 Lors du parachèvement des travaux de la Tour 2 et de la Tour 3, l'avis de fin des travaux devra être transmis dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants au conseil d'administration.

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

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

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.

9.1.1 COMMUNICATION DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

La Déclaration et ses modifications, y compris les modifications au Règlement, publiées ou non à la date d'un transfert de propriété d'une Fraction, doivent être, préalablement à l'exécution de l'acte, portées à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. L'acte doit faire mention expresse de cette communication, et l'acquéreur doit assumer toutes les obligations du disposant aux termes de la Déclaration; le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire, le Syndicat et les autres Copropriétaires individuellement.

9.1.2 OBLIGATIONS AUX CHARGES

9.1.2.1 Au 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 tous autres fonds.

9.1.2.2 Les sommes restant disponibles sur les dépenses communes versées par l'ancien Copropriétaire sont imputées sur la portion des dépenses communes du nouveau Copropriétaire.

9.1.2.3 Tout nouveau Copropriétaire est tenu personnellement responsable des charges communes 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 par le vendeur. Le Syndicat doit lui délivrer un état des charges communes dues ajusté selon le dernier budget annuel du Syndicat. Cet état des charges lie le Syndicat à l'égard de l'acquéreur.

9.1.2.4 Les dispositions qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux y compris l'exercice par le créancier de son droit de prise en paiement d'une Fraction.

9.2 NOTIFICATION DES MUTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

9.2.1 Tout transfert de propriété d'une Fraction ou d'une partie de Fraction, toute constitution sur ces dernières 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, sans délai, au Syndicat, soit par les parties ou par le notaire instrumentant.

9.2.2 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 Fraction concernée.

9.3 CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION D'UNE PARTIE PRIVATIVE (HABITATION)

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

9.3.1 Tout Copropriétaire a le droit de louer sa Partie Privative (habitation) pour une période minimale d'UN (1) mois, le tout, sans possibilité d'annulation avant terme. Toutefois, le Copropriétaire qui loue sa Partie Privative (habitation) doit le notifier au Syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire.

9.3.2 Également, la location d'une Partie Privative (habitation) par le biais d'une plate-forme électronique communautaire qui permet de proposer des logements et de les réserver est interdite dans la mesure où elle ne correspond pas aux critères établis à l'article 9.3.1.

9.3.3 La transformation des Parties Privatives (habitation) en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite

9.3.4 Le Copropriétaire qui consent un bail relativement à sa Partie Privative (habitation) doit remettre au locataire et à tout occupant de sa Fraction un exemplaire du Règlement. 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.

9.3.5 Conformément à la Loi, 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.

9.3.6 Le Copropriétaire-bailleur demeure conjointement responsable pour les actes et fautes de son locataire ou de son sous-locataire envers le Syndicat.

9.3.7 Le Copropriétaire-bailleur demeurera responsable 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.

9.3.8 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 (habitation) louée, le Syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.

10. AUTRES CONDITIONS

10.1 Le Déclarant n'aura aucune restriction quant à qui ils peuvent louer ou vendre une Partie Privative.

10.2 Les Copropriétaires de Parties Privatives contiguës ne peuvent pas, sans l'accord du conseil d'administration du Syndicat et de leurs créanciers hypothécaires respectifs, modifier les limites de leurs Parties Privatives. Une telle modification ne peut affecter la valeur relative de l'ensemble des Parties Privatives modifiées. Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des Copropriétaires. Lorsqu'une telle modification est valablement faite, le Syndicat modifie dans la mesure du nécessaire la Déclaration et le plan cadastral aux frais de ces Copropriétaires. Conformément à la loi, l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers et des Copropriétaires concernés. Nonobstant ce que ci-dessus mentionné, si le Déclarant modifie les bornes entre leurs Parties Privatives, il n'aura pas besoin d'obtenir l'approbation du conseil d'administration.

10.3 Les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) ne peuvent, sans l'accord du conseil d'administration, exécuter des travaux dans leurs Parties Privatives (habitation), pouvant causer des dommages aux Parties Communes, le Déclarant ne sera pas obligé d'obtenir l'approbation du conseil d'administration du Syndicat.

10.4 Aucun Copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa Partie Privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'Immeuble décidés par le Syndicat ou des travaux urgents.

10.5 Lorsque des droits spéciaux sont accordés au Déclarant, dans la Déclaration (soit dans l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ OU LE Règlement), ces droits prévaudront nonobstant tous amendements faits à la Déclaration et nonobstant toutes résolutions adoptées à toutes assemblées des Copropriétaires et nonobstant tous règlements adoptés.

10.6 Tous Copropriétaires présents et futurs, locataires et résidents des Parties Privatives, leur famille, employés, invités ou employés seront sujets et devront se conformer aux conditions de la Déclaration, à la loi et à tous les règlements s'y rapportant.

10.7 L'achat de toute Fraction ou sa location, ou l'occupation de toute Partie Privative constituera une entente que tous les règlements de la loi, la Déclaration et tous les règlements prévus aux présentes sont acceptés et ratifiés par tel Copropriétaire, locataire ou résident et obligera toute personne ayant, en tout temps, un intérêt dans telle Partie Privative comme si ces dispositions étaient récitées et stipulées en entier dans chacun des actes d'achat ou de bail ou d'entente d'occupation.

10.8 Chacune des dispositions de la Déclaration sera indépendante et l'invalidité en tout ou en partie d'une ou de plus des dispositions de la présente déclaration n'affectera en aucune manière la validité du résidu de la présente déclaration, et dans telle éventualité toutes les autres dispositions de la présente déclaration demeureront en pleine force et effet comme si telle disposition invalide n'y avait été incluse.

10.9 Le manquement de prendre action pour prévaloir toute disposition contenue dans la présente déclaration, dans la loi ou tous autres règlements, indépendamment du nombre de violations ou de manquements qui arrivera, ne constituera pas un abandon de prendre telle action plus tard.

10.10 Aucune Fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance périodique et successif de cette Fraction et aucune Fraction ne peut être aliénée dans ce but.

11. FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

11.1 DESTRUCTION D'UN BÂTIMENT

11.1.1 En cas de destruction totale ou partielle d'un Bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des Copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les Copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au Code civil du Québec et dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété. Si la décision de mettre fin à la copropriété est prise par les Copropriétaires, le Syndicat est liquidé. Il est alors procédé comme ci-haut stipulé à la Clause Assurance de la Déclaration.

11.1.2 Si la décision de mettre fin à la copropriété n'est pas adoptée par les Copropriétaires, le conseil d'administration du Syndicat, en collaboration avec le fiduciaire, voit à la reconstruction de l'Immeuble, dans les meilleurs délais et les meilleures conditions possible. Le Syndicat peut contracter à cet effet.

11.1.3 Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, c'est-à-dire lorsque la reconstruction ou la réparation de la Bâtisse représente un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de moins de vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction, le Syndicat doit procéder à la reconstruction ou à la réparation de la Bâtisse sans qu'il soit nécessaire de consulter l'assemblée des Copropriétaires. Dans ce cas, le conseil d'administration est habilité à prendre toute décision. Il fait parvenir, par écrit, à chacun des Copropriétaires un rapport l'informant de la situation.

11.2 DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

11.2.1 L'assemblée des Copropriétaires peut décider de mettre fin à la copropriété de l'Immeuble établie par la 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.

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

11.2.3 Les administrateurs déposent un avis de dissolution au bureau de la publicité des droits dans la circonscription de Laprairie. Cet avis consigne la décision du Syndicat de mettre fin à la copropriété et désigne le liquidateur nommé par les administrateurs pour procéder à la liquidation du Syndicat. Il est signé par les administrateurs et par les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'Immeuble et est inscrit au Registre Foncier.

11.2.4 Le liquidateur est saisi pour une durée maximale de cinq (5) ans, de tous les biens du Syndicat, de l'Immeuble ainsi que de tous les droits et obligations des Copropriétaires dans l'Immeuble. Il agit à titre d'administrateur des biens d'autrui chargé de la pleine administration.

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

11.2.6 Le liquidateur procède à la liquidation du Syndicat conformément à la loi. Il paie les dettes du Syndicat et partage ensuite l'actif entre les Copropriétaires en proportion de leurs droits indivis dans l'Immeuble.

11.2.7 La liquidation du Syndicat est terminée par le dépôt d'un avis de clôture signé par le liquidateur et déposé au bureau de la publicité des droits dans la circonscription dans laquelle est situé l'Immeuble. Le dépôt de cet avis opère radiation de toutes les inscriptions concernant le Syndicat.

11.2.8 Le liquidateur est tenu de conserver les livres et Registres de la Copropriété pour une période de cinq (5) ans suivant la clôture de la liquidation. Il les conserve pour une période plus longue si ces documents sont requis en preuve dans une instance. Par la suite, il en dispose à son gré.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

12.1 CONFLITS D'INTERPRÉTATION

12.1.1 Advenant un conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi, de la Déclaration ou de tout règlement y donnant suite, les dispositions de la loi prévalent. Sujettes à toute disposition de la loi qui constitue l'ordre public, les dispositions de la Déclaration prévalent. Sujets à toute disposition de la loi qui constitue l'ordre public et à la Déclaration, les dispositions de l'Acte Constitutif prévalent sur le Règlement et sujets à toute disposition de la loi qui constitue l'ordre public et à la Déclaration règlements faits par le conseil d'administration sont valides pourvu qu'ils ne viennent pas en conflit avec ceux des Copropriétaires ni avec les exigences des dispositions de la loi qui constituent l'ordre public ou de la Déclaration. Aux fins de la 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.

12.1.2 Les règlements adoptés en vertu de la Déclaration sont destinés à compléter les dispositions de cette dernière. Les clauses doivent être interprétées les unes à la lumière des autres, la déclaration et les règlements formant un tout quant à la compréhension des articles. Cependant, tous ces règlements, autres que le Règlement, ne font pas partie intégrante de la Déclaration et ne sont pas assujettis aux règles de fond et de forme applicable en tout ou en partie de cette dernière.

13. DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

En plus de tous les autres droits existant en faveur de tout créancier hypothécaire garanti par une Fraction, soit en vertu d'un acte d'hypothèque ou de garantie hypothécaire, de la loi ou de la Déclaration, et sans restriction à ceux-ci, tel créancier hypothécaire pour lequel un avis concernant le nom a été notifié au Syndicat pour inscription aux Registres de la Copropriété jouit des droits suivants, savoir :

13.1 Le Syndicat doit faire rapport à tout créancier hypothécaire garanti par 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;

13.2 Le Syndicat doit également faire parvenir à tout créancier hypothécaire dont la créance est garantie pour 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 adressés à ce Copropriétaire relativement à sa Fraction, et spécialement toute mise en demeure donnée en vertu de l'article 1080 du *Code civil du Québec*.

14. INTERVENTION DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES ET RÉAFFECTATIONS

14.1 Aux présentes intervient :

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC, fédération régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers*, ayant son siège au 100, rue des Commandeurs, Lévis, Québec, Canada, G6V 7N5, successeur et aux droits de LA CAISSE CENTRALE DESJARDINS DU QUÉBEC, suite à la fusion par absorption intervenue le 1er janvier 2017 entre la Fédération des Caisses Desjardins du Québec et La Caisse Centrale Desjardins du Québec, le tout conformément à la Loi sur les coopératives de services financiers, ici représentée par Silvie Dubois, directrice des comptes principale et par Suzan O'Neill, administration des hypothèques commerciales, dûment autorisées aux fins du présent acte tel qu'elles le déclarent. (Numéro d'avis d'adresse pour tous les droits hypothécaires ci-après mentionnés : 025536 au Registre des droits personnels et réels mobiliers et 6 011 092 au Registre foncier)

(ci-après désignée la « **Caisse** »)

Laquelle Caisse déclare être le créancier hypothécaire aux termes des actes suivants :

14.1.1 Une partie de l'Immeuble est hypothéqué en faveur de Caisse aux termes des actes suivants :

14.1.1.1 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par 9284, reçu devant Me Julie Doan, notaire, le vingt-et-un mars deux mille dix-huit (2018) et dûment publié au Registre Foncier le même jour sous le numéro **23 716 556** (l'« **Hypothèque Terrain** »). Caisse détient une garantie hypothécaire immobilière contre les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'Immeuble, en vertu de l'Hypothèque Terrain;

14.1.1.2 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par 9284, reçu devant Me Josée Bergeron, notaire, le deux novembre deux mille dix-huit (2018) et dûment publié au Registre Foncier le même jour sous le numéro **24 237 751** (l'« **Hypothèque C4-RL2** »). Caisse détient une garantie hypothécaire immobilière contre les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'Immeuble, en vertu de l'Hypothèque C4-RL2;

14.1.1.3 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par 9284, reçu devant Me Steve Collins, notaire, le vingt-six septembre deux mille dix-neuf (2019) et dûment publié au Registre Foncier le vingt-sept septembre deux mille dix-neuf (2019) sous le numéro **24 925 319** (la « **Seconde Hypothèque Terrain** »). Caisse détient une garantie hypothécaire immobilière contre les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'Immeuble, en vertu de la Seconde Hypothèque Terrain;

14.1.1.4 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par 9284, reçu devant Me Steve Collins, notaire, le vingt-six septembre deux mille dix-neuf (2019) et dûment publié au Registre Foncier le vingt-sept septembre deux mille dix-neuf (2019) sous le numéro **24 925 320** (la « **Seconde Hypothèque C1-B1** »). Caisse détient une garantie hypothécaire immobilière contre les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'immeuble, en vertu de la Seconde Hypothèque C1-B1; et

14.1.1.5 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par 9284, reçu devant Me Steve Collins, notaire, le vingt-six septembre deux mille dix-neuf (2019) et dûment publié au Registre Foncier le vingt-sept septembre deux mille dix-neuf (2019) sous le numéro **24 925 321** (la « **Seconde Hypothèque C4-RL2** »). Caisse détient une garantie hypothécaire immobilière contre les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'immeuble, en vertu de la Seconde Hypothèque C4-RL2;

(L'Hypothèque Terrain, l'Hypothèque C4-RL2, la Seconde Hypothèque Terrain, la Seconde Hypothèque C1-B1 et la Seconde Hypothèque C4-RL2 ci-après collectivement appelées l'« **Hypothèque Caisse** »).

14.1.2 Caisse reconnaît avoir pris communication de la Déclaration et consent à sa publication contre les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'immeuble. 9284 et Caisse déclarent que nonobstant l'article 1051 du *Code civil du Québec*, les hypothèques de Caisse qui affectent ladite partie de l'immeuble et qui lui résultent de l'Hypothèque Caisse, ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent se reportent en totalité et au même rang et continuent d'affecter comme auparavant les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'immeuble décrit à l'article 1 de l'État Descriptif de la Déclaration, sans subir de division entre les fractions selon la valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes et ce, nonobstant l'article 1051 du *Code civil du Québec*, sans réduction ni diminution d'aucune sorte. De plus, Caisse consent à la création des servitudes créées à l'article 3 du Préambule.

14.1.3 Ce consentement est octroyé sans novation ni dérogation de tous les droits, actions et hypothèques de Caisse dûment créés aux termes de l'Hypothèque Caisse et sans novation ni dérogation de tous les droits, actions et hypothèques de Caisse sur les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'immeuble décrit à l'article 1 de l'État Descriptif de la Déclaration, lesquels seront maintenus en vigueur et au même rang. Toutes les obligations, engagements et représentations de 9284 en vertu de l'Hypothèque Caisse demeurent inchangés.

14.1.4 En cas de conflit entre les dispositions des présentes et celles de l'Hypothèque Caisse, les dispositions de l'Hypothèque Caisse prévaudront.

14.2 Afin d'assurer la préservation des droits de la Caisse aux termes de l'Hypothèque Caisse malgré la mise en vigueur de la présente Déclaration, 9284 réaffecte de plus les lots 6 307 517 à 6 307 519 du Cadastre du Québec, formant une partie de l'immeuble et hypothèque (la « **Réaffectation Caisse** »), en autant que besoin est, les Parties Privatives décrites sous les numéros de lots 6 307 517 et 6 307 519 du Cadastre du Québec à l'Article 1.1 de l'État Descriptif de la Déclaration, avec leur quote-part dans les Parties Communes, dont notamment le lot 6 307 518 du Cadastre du Québec, et avec tous les droits indivis de ces Parties Privatives dans les Parties Communes et tous les droits accessoires à ces Parties Privatives, le tout tel qu'établi à la déclaration, en faveur de Caisse pour une somme de **CENT CINQUANTE-SIX MILLIONS QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS**

(156 090 000,00\$) et pour une somme additionnelle équivalant à VINGT POUR CENT (20%) de ce montant, le tout avec intérêt au taux de VINGT-CINQ POUR CENT (25%) par an, pour garantir tout autre montant dû à Caisse, notamment, sans limitation, le remboursement de toutes sommes dues aux termes des Obligations garanties de l'Hypothèque Caisse ainsi que l'exécution de ces Obligations garanties, et selon les autres termes et conditions de l'Hypothèque Caisse.

14.3 Aux présentes interviennent de plus:

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC, fédération régie par la Loi sur les coopératives de services financiers, ayant son siège au 100, rue des Commandeurs, Lévis, Québec, Canada, G6V 7N5, agissant et représentée par Silvie Dubois, directrice des comptes principale et par Suzan O'Neill, administration des hypothèques commerciales, dûment autorisées aux fins du présent acte tel qu'elles le déclarent. (Numéro d'avis d'adresse pour tous les droits hypothécaires ci-après mentionnés : 047568 au Registre des droits personnels et réels mobiliers et 6 002 017 au Registre foncier)

ET

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA, banque régie par la Loi sur les banques et les opérations bancaires, ayant son siège au 1360, boul. René Lévesque ouest, suite 600, Montréal, Québec, Canada, H3G 0E5, agissant et représentée par Armando Portuga et Tommy Perrotta, ses représentants, dûment autorisés tel qu'ils le déclarent. (Numéro d'avis d'adresse pour tous les droits hypothécaires ci-après mentionnés : 025536 au Registre des droits personnels et réels mobiliers et 6 011 092 au Registre foncier)

(Ci-après désignée « **BLC** »)

(Caisse et BLC ci-après collectivement désignées « **Fédération-BLC** »)

Laquelle Fédération-BLC déclare être le créancier hypothécaire aux termes des actes suivants :

14.3.1 L'Immeuble est hypothéqué en faveur de Fédération-BLC aux termes des actes suivants :

14.3.1.1 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par le Déclarant, reçu devant Me Caroline Djenandji, notaire, le trois décembre deux mille dix-huit (2018) et dûment publié au Registre Foncier le quatre décembre deux mille dix-huit (2018) sous le numéro **24 303 388** (l'« **Hypothèque RC4** »). Fédération-BLC détient une garantie hypothécaire immobilière contre l'Immeuble en vertu de l'Hypothèque RC4;

14.3.1.2 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par Société en Commandite Solar Condo Tour 2 et 9380-5018 Québec Inc. et 9284, reçu devant Me Julie Doan, notaire, le vingt-trois août deux mille dix-neuf (2019) et dûment publié au Registre Foncier le même jour sous le numéro **24 850 280** (l'« **Hypothèque RC5** »). Fédération-BLC détient une garantie hypothécaire immobilière contre l'Immeuble en vertu de l'Hypothèque RC5; et

14.3.1.3 un acte d'hypothèque mobilière et immobilière consenti par le Déclarant, reçu devant Me Julie Doan, notaire, le vingt-trois août deux mille dix-neuf (2019) et dûment publié au Registre Foncier le même jour sous le numéro **24 852 264** (la « **Seconde Hypothèque RC4** »). Fédération-BLC détient une garantie hypothécaire immobilière contre l'Immeuble en vertu de la Seconde Hypothèque RC4.

(L'Hypothèque RC4, l'Hypothèque RC5 et la Seconde Hypothèque RC4 ci-après collectivement appelées l'« **Hypothèque Fédération-BLC** »)

14.3.2 Fédération-BLC reconnaît avoir pris communication de la Déclaration et consent à sa publication contre l'Immeuble. Le Déclarant et Fédération-BLC déclarent que nonobstant l'article 1051 du *Code civil du Québec*, les hypothèques de Fédération-BLC qui affectent l'Immeuble et qui lui résultent de l'Hypothèque Fédération-BLC, ainsi que toutes les sûretés additionnelles qui s'y greffent se reportent en totalité et au même rang et continuent d'affecter comme auparavant l'Immeuble ci-après décrit à l'article 1 de l'État Descriptif de la Déclaration, sans subir de division entre les fractions selon la valeur relative attribuée à chacune d'elles en vertu des présentes et ce, nonobstant l'article 1051 du *Code civil du Québec*, sans réduction ni diminution d'aucune sorte. De plus, Fédération-BLC consent à la création des servitudes créées à l'article 3 des présentes.

14.3.3 Ce consentement est octroyé sans novation ni dérogation de tous les droits, actions et hypothèques de Fédération-BLC dûment créés aux termes de l'Hypothèque Fédération-BLC et sans novation ni dérogation de tous les droits, actions et hypothèques de Fédération-BLC sur l'Immeuble qui seront maintenus en vigueur et au même rang. Tous les obligations, engagements et représentations du Déclarant en vertu de l'Hypothèque Fédération-BLC demeurent inchangés.

14.3.4 Par leurs signatures aux présentes, 9284 et l'Intervenant (ci-après défini) reconnaissent que suite au dépôt de tout amendement cadastral ou modification cadastrale concernant les lots 6 307 517 et 6 307 519 du Cadastre du Québec (formant le Lot Transitoire), (i) une réaffectation hypothécaire ayant pour objectif de réhypothéquer chacune des parties privatives et leur quote-part afférentes dans les parties communes, devra être signée avec Fédération-BLC et publiée au Registre Foncier et (ii) le propriétaire renoncera à toute division entre les fractions selon la valeur attribuée à chacune d'elles et ce, nonobstant l'article 1051 du Code Civil du Québec.

14.3.5 En cas de conflit entre les dispositions des présentes et celles de l'Hypothèque Fédération-BLC, les dispositions de l'Hypothèque Fédération-BLC prévaudront.

14.4 Afin d'assurer la préservation des droits de la Caisse et de BLC aux termes de l'Hypothèque Fédération-BLC malgré la mise en vigueur de la présente Déclaration, le Déclarant réaffecte de plus l'Immeuble et hypothèque (la « **Réaffectation Fédération-BLC** »), en autant que besoin est, toutes les Parties Privatives décrites à l'Article 1.1 de l'État Descriptif de la Déclaration avec leur quote-part dans les Parties Communes et avec tous les droits indivis de ces Parties Privatives dans les Parties Communes et tous les droits accessoires à ces Parties Privatives, le tout tel qu'établi à la Déclaration, en faveur de Fédération-BLC pour une somme de **CENT MILLIONS CINQ MILLE DOLLARS (100 005 000,00\$)** et pour une somme additionnelle équivalant à VINGT POUR CENT (20%) de ce montant, le tout avec intérêt au taux de VINGT-CINQ POUR CENT (25%) par an, pour garantir tout autre montant dû à Fédération-BLC, notamment, sans limitation, le remboursement de toutes sommes dues aux termes des Obligations garanties de l'Hypothèque Fédération-BLC ainsi que l'exécution de ces Obligations garanties, et selon les autres termes et conditions de l'Hypothèque Fédération-BLC.

15. AUTRES INTERVENTIONS ET RÉAFFECTATIONS

Aux présentes interviennent :

UNIQUARTIER BROSSARD S.E.C., société en commandite constituée en vertu du Code civil du Québec, ayant son siège au 300-255 Boul. Crémazie Est, Montréal, Québec, H2M 1L5, Canada, agissant par son commandité **9141-2379 QUÉBEC INC.** société par actions régie par la Loi sur les sociétés par actions (Québec), ayant son siège au 300-255 Boul. Crémazie Est, Montréal, Québec, H2M 1L5, Canada, représentée par Linda Simard, dûment autorisée aux fins du présent acte en vertu d'une résolution adoptée par ses administrateurs en date du seize octobre deux mille dix-neuf (2019), extrait conforme de la résolution demeure annexé au présent acte, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par ladite représentante, en présence de la notaire soussignée.

et

DEVIMCO INVESTISSEMENT SOLAR S.E.C., société en commandite constituée en vertu du Code civil du Québec, ayant son siège au 410-6000 boul. Rome Brossard (Québec) J4Y 0B6 Canada, agissant par son commandité **9356-1736 QUÉBEC INC.** société par actions régie par la Loi sur les sociétés par actions (Québec) ayant son siège au 410-6000 boul. Rome Brossard (Québec) J4Y 0B6 Canada, représentée par Mathieu Jobin, secrétaire, dûment autorisé aux fins du présent acte en vertu d'une résolution adoptée par ses administrateurs en date du seize octobre deux mille dix-neuf (2019), un extrait conforme de la résolution demeure annexé au présent acte, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par ledit représentant, en présence de la notaire soussignée.

et

IMMEUBLES RÉGIME IV INC., société par actions régie par la Loi sur les sociétés par actions (Québec), ayant son siège au 8900-800 Rue de la Gauchetière Ouest, Montréal, Québec, H5A 1J6, Canada, représentée par Alain Turcotte, vice-président, dûment autorisés aux fins du présent acte en vertu d'une résolution adoptée par ses administrateurs en date du seize octobre deux mille dix-neuf (2019), un extrait conforme de la résolution demeure annexé au présent acte, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par ledit représentant, en présence de la notaire soussignée.

et

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLAR S.E.C., société en commandite constituée en vertu du Code civil du Québec, ayant son siège au 103-2175 Boul. Maisonneuve Est, Montréal, Québec, H2K 4S3 Canada, agissant par son commandité **SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLAR INC.** société par actions régie par la Loi sur les sociétés par actions (Québec) ayant son siège au 103- 2175 Boul. Maisonneuve Est, Montréal, Québec, H2K 4S3 Canada, représentée par Alain Lafrance et Mark Bandrauk, dûment autorisés aux fins du présent acte en vertu d'une résolution adoptée par ses administrateurs en date du dix-sept octobre deux mille dix-neuf (2019), un extrait conforme de la résolution demeure annexé au présent acte, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par lesdits représentants, en présence de la notaire soussignée.

(individuellement ou collectivement l'« **Intervenant** »)

15.1 Afin d'assurer la préservation des droits de la Caisse aux termes de l'Hypothèque Caisse malgré la mise en vigueur de la présente Déclaration, l'Intervenant réaffecte et hypothèque les Parties Privatives décrites sous les numéros de lots 6 307 517 et 6 307 519 du Cadastre du Québec décrites à l'Article 1.1 de l'État Descriptif de la Déclaration avec leur quote-part dans les Parties Communes dont notamment le lot 6 307 518 du Cadastre du Québec et avec tous les droits indivis de ces Parties Privatives dans les Parties Communes et tous les droits accessoires à ces Parties Privatives, le tout tel qu'établi à la Déclaration, en faveur de Caisse, pour une somme de **CENT CINQUANTE-SIX MILLIONS QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (156 090 000,00\$)** et pour une somme additionnelle équivalant à VINGT POUR CENT (20%) de ce montant, le tout avec intérêt au taux de VINGT-CINQ POUR CENT (25%) par an, pour garantir tout autre montant dû à Caisse, notamment, sans limitation, le remboursement de toutes sommes dues aux termes des Obligations garanties de l'Hypothèque Caisse ainsi que l'exécution de ces Obligations garanties, et selon les autres termes et conditions de l'Hypothèque Caisse;

15.2 Afin d'assurer la préservation des droits de la Caisse et de BLC aux termes de l'Hypothèque Fédération-BLC malgré la mise en vigueur de la présente Déclaration, l'Intervenant réaffecte et hypothèque toutes les Parties Privatives décrites à l'Article 1.1 de l'État Descriptif de la Déclaration avec leur quote-part dans les Parties Communes et avec tous les droits indivis de ces Parties Privatives dans les Parties Communes et tous les droits accessoires à ces Parties Privatives, le tout tel qu'établi à la Déclaration, en faveur de Fédération-BLC, pour une somme de **CENT MILLIONS CINQ MILLE DOLLARS (100 005 000,00\$)** et pour une somme additionnelle équivalant à VINGT POUR CENT (20%) de ce montant, le tout avec intérêt au taux de VINGT-CINQ POUR CENT (25%) par an, pour garantir tout autre montant dû à Fédération-BLC, notamment, sans limitation, le remboursement de toutes sommes dues aux termes des Obligations garanties de l'Hypothèque Fédération-BLC ainsi que l'exécution de ces Obligations garanties, et selon les autres termes et conditions de l'Hypothèque Fédération-BLC.

15.3 De plus, l'Intervenant déclare et reconnaît avoir lu la Déclaration et avoir reçu, avant de la signer, toutes les explications adéquates sur la nature et l'étendue des termes et conditions de la Déclaration et il s'en déclare content et satisfait.

16. CONSENTEMENT À MODIFICATION CADASTRALE

Par sa signature aux présentes, Caisse, conformément à l'article 3044 du *Code civil du Québec* et à titre de créancier hypothécaire aux termes de l'Hypothèque Caisse, consent à la renumérotation du lot 6 307 517 du Cadastre du Québec (Lot Transitoire Résiduel) par les lots 6 332 848 à 6 332 851 dudit cadastre, tel qu'il appert au plan numéro 2016-09-09 SD3933 préparé par Yves Chatelois, arpenteur-géomètre, le quinze août deux mille dix-neuf (2019) sous le numéro 2362 de ses minutes (Dossier 1246254). Caisse se réservant contre ces nouveaux lots et contre les autres lots plus amplement décrits à l'Hypothèque Caisse ne faisant pas l'objet de cette modification cadastrale, les hypothèques et tous ses autres droits conférés par l'Hypothèque Caisse.

Le tout est consenti sans novation ni dérogation de tous les droits, actions et hypothèques de Caisse aux termes de l'Hypothèque Caisse et sans novation ni dérogation de tous les droits, actions et hypothèques de Caisse sur le lot 6 307 517 du Cadastre du Québec (Lot Transitoire Résiduel), lesquels sont maintenus en vigueur. Toutes les obligations, engagements et représentations de, *inter alios*, 9284 et l'Intervenant en vertu de l'Hypothèque Caisse demeurent inchangés.

Le présent consentement à modification cadastrale par Caisse ne peut être interprété comme un consentement à tout amendement à la Déclaration.

17. CONSENTEMENT À PARACHEVER

17.1 Aucune disposition de la Déclaration n'empêche le Déclarant de terminer la construction des Parties Privatives et des Parties Communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Aucune disposition de la Déclaration n'empêche le Déclarant de vendre librement toutes les Fractions stipulées dans la Déclaration. Jusqu'à ce que toutes les Fractions soient complétées et vendues, aucune disposition de la Déclaration n'empêche le Déclarant d'utiliser librement les Parties Communes et les Parties Privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le Déclarant peut utiliser certaines Parties Privatives comme appartement-témoin, 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.

17.2 Afin de permettre le parachèvement des travaux de construction et de finition de tout l'Immeuble, le Déclarant a, à toute heure raisonnable et pourvu que nécessaire, libre accès aux Parties Privatives des Fractions qu'il a vendues. Le Déclarant a également, à ces fins, la libre utilisation des Parties Communes.

17.3 Plus particulièrement, aucune disposition de l'Acte Constitutif n'empêche le Déclarant de terminer la construction du Lot Transitoire Résiduel. De plus, nonobstant toute disposition des présentes, le Déclarant, dans la poursuite de la destination du Lot Transitoire Résiduel, pourra procéder, sur les Parties Communes, à tous les travaux de construction et d'aménagement requis pour la construction des Bâtiments sur le Lot Transitoire, sans limiter la généralité de ce qui précède :

17.3.1 Faire tout raccordement électrique, de plomberie et de ventilation nécessaire afin de réaliser la construction du Lot Transitoire;

17.3.2 Limiter temporairement l'accès aux Copropriétaires aux terrasses et aux aménagements;

17.3.3 Installer et exploiter une grue et un monte-charge;

17.4 Ainsi, le Déclarant pourra procéder à ces travaux sans autorisation préalable du Syndicat.

18. CONVOCATIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES

18.1 Toutes communications par le Syndicat, incluant notamment les avis de convocations et les notifications aux Copropriétaires, locataires, créanciers hypothécaires et autres intéressés, doivent être faites, transmises ou délivrées sous forme de données numériques, par un procédé de communication électronique permettant un échange réciproque d'informations entre l'émetteur et le récepteur ou par courrier électronique, pourvu qu'une preuve de transmission et de réception soit disponible et conservée aux Registres de la Copropriété.

18.2 À défaut, la transmission pourra être faite sous la forme d'un écrit au Copropriétaire ou au tiers qui en fait la demande, moyennant un coût fixé par le conseil d'administration. Ce coût doit correspondre aux frais administratifs engendrés par la

consultation et la transmission des documents. Ce coût est supporté par la personne qui en a fait la demande. On entend par courrier électronique tout message, sous forme de texte, de voix, de son ou d'image, envoyé par un réseau public de communication, stocké sur un serveur du réseau ou dans l'équipement terminal du destinataire, jusqu'à ce que ce dernier le récupère.

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

19. MÉDIATION ET ARBITRAGE

19.1 Tout désaccord ou différend relatif à la Déclaration 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.

19.2 Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la Déclaration 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.

19.3 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.

19.4 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.

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

19.6 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.

19.7 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.

19.8 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.

19.9 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.

19.10 Toutefois, le présent article 16 ne recevra son application qu'à compter de la dernière vente des Fractions constituées au présent acte, de telle sorte que ses dispositions ne pourront être opposées au Déclarant, aux INTERVENANTS, au promoteur de l'Immeuble, non plus qu'au premier administrateur provisoire de la copropriété, le cas échéant.

20. REGISTRES DE LA COPROPRIÉTÉ

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

20.2 Les Registres de la Copropriété et du Syndicat comportent notamment :

20.2.1 La liste des copropriétaires qui comporte les noms et adresses des copropriétaires, des locataires et des créanciers hypothécaires qui l'ont requis;

20.2.2 Le registre des attributions des espaces de rangement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de rangement conformément aux présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de rangement;

20.2.3 Le registre des attributions des espaces de stationnement dans lequel sont notamment inscrits l'attribution des espaces de stationnement conformément aux présentes ainsi que de tous les transferts, cessions ou changements à cet égard, le registre comporte également une copie des plans démontrant ces espaces de stationnement;

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

20.2.5 Les procès-verbaux des séances des assemblées des copropriétaires ainsi que toutes les résolutions écrites en tenant lieu;

20.2.6 Les modifications qui peuvent être adoptées au Règlement de l'immeuble, lesquelles doivent être consignées dans un registre distinct et facilement accessible;

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

20.2.8 Les états financiers du Syndicat;

20.2.9 Les déclarations faites par le Syndicat au Registraire des entreprises;

20.2.10 Le registre pour la Description des Parties Privatives remises par le Déclarant au Syndicat, suffisamment précise pour que les Améliorations apportées par les Copropriétaires soient identifiables, une même description peut valoir pour plusieurs Parties Privatives, lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques et sera utilisée comme unité de référence; et

20.2.11 Un registre des Améliorations apportées par les Copropriétaires aux Parties Privatives dans lequel seront déposées les descriptions des Améliorations apportées aux Parties Privatives .

20.3 Le conseil d'administration peut mettre en place tout autre registre qu'il juge pertinent ou utile au bon fonctionnement du Syndicat et de la copropriété. Notamment, le conseil d'administration peut, s'il le juge utile ou pertinent :

20.3.1 faire mention dans les Registres de la Copropriété, d'avis d'infraction ayant été donnés à des Copropriétaires ayant fait défaut de respecter la Déclaration, un tel avis d'infraction émis à un Copropriétaire, lorsqu'il est toujours en vigueur, pouvant être communiqué à l'acquéreur de la Fraction du Copropriétaire concerné;

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

20.3.3 une copie authentique du plan cadastral, une copie authentique de la Déclaration et toutes les modifications qui y sont apportées, que ce soit à l'Acte constitutif de copropriété, au Règlement de l'Immeuble et à l'État descriptif des Fractions ainsi que le certificat de localisation de l'Immeuble doivent être conservés avec les Registres de la Copropriété. Il en va de même des copies de contrats conclus par le Syndicat.

20.4 Conformément à la loi, les Copropriétaires ont le droit de consulter les Registres de la Copropriété. La consultation des Registres de la Copropriété par un Copropriétaire se fait, sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des Registres de la Copropriété. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des Registres de la Copropriété. Les Copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux Registres de la Copropriété dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux Copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant, et ce, moyennant des frais raisonnables établis tel que stipulé ci-dessus.

20.4.1 La consultation de tout document du syndicat par un Copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :

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

20.4.1.2 Lors de la demande de consultation, le Copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter; La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration;

20.4.1.3 Les frais de consultations sont ceux fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes; Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire;

20.5 Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.

21. CLAUSES PÉNALES

21.1 Un Copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la présente Déclaration relatives à l'usage des Parties Communes ou des Parties Privatives est passible de pénalités envers le Syndicat pour des montants qui seront déterminés de temps à autre par le conseil d'administration du Syndicat.

21.2 Lors de l'administration provisoire du Déclarant, le Gestionnaire Professionnel pourra imposer une pénalité d'au moins CINQUANTE DOLLARS (50,00\$) pour la première infraction, d'au moins CENT DOLLARS (100,00\$) pour la deuxième infraction et, de CENT CINQUANTE DOLLARS (150,00\$) pour la troisième infraction;

21.3 Lors de l'administration provisoire du Déclarant, le Gestionnaire Professionnel pourra imposer une pénalité d'au moins CENT DOLLARS (100,00\$) par jour dans le cas d'une infraction aux articles 9.3.1 et 9.3.2 de l'Acte Constitutif;

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

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

21.6 Les pénalités accumulées par un Copropriétaire au cours d'un mois sont payables par celui-ci le premier jour du mois suivant et seront présumées être des charges communes.

21.7 Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des Copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas la Déclaration. Tout autre dommage causé par le défaut de ce Copropriétaire à des biens ou à des personnes sera assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

21.8 Malgré l'imposition de pénalités, le Syndicat conserve tous ses autres recours contre les Copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la Déclaration, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction et de tous autres recours en dommages-intérêts pour un préjudice à des biens ou à des personnes.

21.9 Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le Syndicat à la suite du défaut d'un Copropriétaire de respecter les dispositions de la Déclaration, y compris quant aux paiements dus par un Copropriétaire au Syndicat en vertu de la Déclaration, sont à la charge de ce Copropriétaire sauf dans les cas où :

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

21.9.2 à la suite de procédures judiciaires auxquelles le syndicat est partie, un jugement final mitige les honoraires et déboursés extrajudiciaires qui doivent être payés par le Copropriétaire en défaut;

21.9.3 ces frais sont payables à la demande du Syndicat par le Copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel Copropriétaire portent intérêt au profit du Syndicat.

DEUXIÈME PARTIE : Règlement**1. CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES****1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES**

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

1.1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES (HABITATION)

La jouissance et l'usage des Parties Privatives (habitation) sont sujets aux conditions suivantes :

1.1.1.1 La location des Fractions est autorisée pour une période minimale d'UN (1) mois, le tout, sans possibilité d'annulation avant terme. Cette disposition ne peut pas être changée en ce qui concerne les Fractions détenues par le Déclarant.

1.1.1.2 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.

1.1.1.3 Tout occupant doit laisser les clés de toutes les serrures donnant accès à sa Partie Privative (habitation) aux administrateurs ou au gérant de l'Immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la Partie Privative (habitation) qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.

1.1.1.4 Un Copropriétaire dont la Partie Privative (habitation) est munie d'un système d'alarme doit laisser la combinaison au conseil d'administration et fournir toute autre information pertinente, le cas échéant (ex. : installation d'une deuxième serrure, animal de garde etc.). À défaut toutefois, il est seul responsable de tout dommage qui peut être causé à ce système pour l'arrêter ou des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers, le cas échéant.

1.1.1.5 Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans délai, par le Copropriétaire.

1.1.1.6 Tout Copropriétaire qui sera absent pour plus d'une semaine devra fermer la valve principale d'entrée d'eau.

1.1.1.7 Tous les Copropriétaires devront fermer toutes les fenêtres et portes lorsque nécessaire afin d'éviter tout dommage causé par un orage, la pluie ou le froid.

1.1.1.8 La température de toutes Parties Privatives (habitation) devra être maintenue à un minimum de 15°C.

1.1.1.9 Chaque Copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa Partie Privative (habitation) et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.

1.1.1.10 Les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) seront responsables pour l'entretien, la réparation et le remplacement des thermostats, plinthes chauffantes, unités de climatisation situées dans les murs extérieurs, le cas échéant ou leur unité centrale de climatisation avec évaporateur à ventilation forcée dans leur Partie Privative (habitation). Le Syndicat ne sera aucunement responsable de ceux-ci, sauf et excepté la portion du condenseur relié à l'unité centrale de climatisation située à l'extérieur des Parties Privatives (habitation) dont l'entretien, la réparation et le remplacement sera effectué par le Syndicat, mais les frais liés à cet entretien, réparation et remplacement seront assumés par le Copropriétaire.

1.1.1.11 Les administrateurs du Syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du Syndicat ont libre accès aux Parties Privatives (habitation) à toute heure raisonnable pour les fins permises par la Déclaration, avec l'entente toutefois que tel accès est accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.

1.1.1.12 Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une Partie Privative (habitation). Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration ne peut être gardé à l'intérieur d'une Partie Privative (habitation). Tout animal domestique doit être tenu en laisse lorsqu'il est promené dans les Parties Communes. Le Copropriétaire de cet animal doit ramasser tout dégât causé par son animal et en disposer adéquatement. Le conseil d'administration du Syndicat pourra imposer une amende à tout Copropriétaire contrevenant.

1.1.1.13 Les Parties Privatives (habitation) seront utilisées pour les fins stipulées à la Déclaration; cependant, ce qui précède n'aura pas pour effet la prohibition au Déclarant de maintenir des Parties Privatives (habitation) comme modèles pour fins de démonstration et de vente et de maintenir les étalages et enseignes et de se prévaloir de tels droits de telle manière à ce que de la seule opinion du Déclarant, elles soient raisonnablement employées pour fins de vente et de location et, de plus, sans limiter la généralité de ce qui précède, de maintenir un bureau dans ledit immeuble, le tout jusqu'à ce que toutes les Parties Privatives (habitation) soient vendues.

1.1.1.14 Si un occupant d'une Partie Privative (habitation) fume à l'intérieur d'une Partie Privative (habitation), le Syndicat pourra exiger du Copropriétaire qu'il fasse l'acquisition et utilise un purificateur d'air de sorte que les Parties Privatives et les Parties Communes ne soient affectées d'aucune façon par cette fumée secondaire.

1.1.1.15 Aucune enseigne, aucune réclame, aucun néon, ni aucun écriteau ne peut être placé dans ou sur les fenêtres d'une Partie Privative (habitation). Le présent article ne s'applique pas au Déclarant.

1.1.1.16 Aucun Copropriétaire n'aura la permission d'installer une antenne de radio ou de télévision ou une assiette satellite à l'extérieur.

1.1.1.17 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 également responsable.

1.1.1.18 Sujet à l'Article 1100 du *Code civil du Québec*, tout changement, même partiel, par un Copropriétaire de sa Partie Privative (habitation) doit d'abord être soumis pour approbation par le conseil d'administration. Le conseil d'administration doit approuver ces changements à moins qu'ils ne causent des dommages à une Partie Privative (habitation) ou aux Parties Communes ou diminuent la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation. Nonobstant ce que ci-dessus, le Déclarant peut faire tout changement à ses Parties Privatives sans le consentement du conseil d'administration.

1.1.1.19 Les Copropriétaires ne pourront effectuer ou permettre à qui que ce soit d'effectuer des travaux avec ou sans machinerie ou outils, de quelque nature que ce soit, de manière à affecter la structure de l'édifice ou nuire à la tranquillité des voisins. Tous travaux occasionnant des bruits perturbants devront être effectués le plus rapidement possible et pourront se faire seulement entre 7 :30 et 17:00 heures, jours ouvrables seulement. Le présent article ne s'applique pas au Déclarant.

1.1.1.20 Aucun Copropriétaire ne pourra s'opposer à l'accomplissement de travaux de réparation, d'entretien et de remplacement nécessaires, même à l'intérieur des Parties Privatives (habitation);

1.1.1.21 Personne ne devra occuper ou se servir d'une Partie Privative (habitation) de manière à provoquer l'annulation de toute police d'assurance dont il est fait mention dans la Déclaration.

1.1.1.22 Chacun des Copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la Déclaration et des règlements en vigueur.

1.1.1.23 Un Copropriétaire qui veut louer sa Partie Privative doit demander au locataire de signer un engagement envers le Syndicat, à l'effet suivant :

"Je m'engage moi et au nom des membres de ma famille et de mes invités, à utiliser la Partie Privative que j'ai louée et les Parties Communes, conformément aux dispositions de la loi, de la Déclaration et aux règlements et directions du Syndicat durant le terme de ma location" et remettre une copie du bail de logement au conseil d'administration dans les quinze (15) jours de la signature de celui-ci.

1.1.1.24 Aucun Copropriétaire ne se servira ou ne permettra à quiconque qu'il apporte dans sa Partie Privative ou nulle part dans les Parties Communes, des huiles ou liquides inflammables, tels qu'essence, huile à lampe, naphte ou benzine ou autres explosifs ou articles considérés particulièrement dangereux pour la vie des gens ou pour la Bâtisse, sans obtenir, et ce, dans tous les cas, le consentement écrit du conseil d'administration.

1.1.1.25 Les bouteilles de propane pour les barbecues situées sur les patios, balcons, loggias et terrasses ne pourront être entreposées à

l'extérieur durant l'hiver ni dans la case de rangement. Aucune bouteille de propane de réserve ne peut être conservée à l'intérieur comme à l'extérieur d'une Partie Privative (habitation). Le transport de la bouteille de propane dans les Parties Communes n'est accepté qu'au moment de l'apporter ou de la sortir de l'Immeuble.

1.1.1.26 Nonobstant tous amendements faits à la Déclaration et nonobstant toutes résolutions passées à toutes assemblées des Copropriétaires et nonobstant tous règlements, le Déclarant n'aura aucune restriction à qui il peut vendre ou à qui il peut louer ses Parties Privatives (habitation).

1.1.1.27 Plancher :

1.1.1.27.1 La modification du revêtement des planchers est permise dans la mesure où elle se conforme au standard d'indice de transmission des bruits d'impact établi par le revêtement installé par le Déclarant;

1.1.1.27.2 le nouveau revêtement ainsi installé par le Copropriétaire ne devra pas créer de bruits d'impact ou d'autres bruits solidiens susceptibles de déranger les voisins, le revêtement de plancher installé par le Déclarant est un standard minimum pouvant varier d'une Partie Privative (habitation) à l'autre (le « Standard »);

1.1.1.27.3 tout Copropriétaire désirant remplacer leur revêtement de plancher pour un sol dur, devront s'assurer que l'ensemble du plancher/plafond de respecter le Standard. Pour ce faire, trente jours avant le début des travaux, le Copropriétaire devra présenter les plans et devis de réfection des planchers accompagnés d'une lettre certifiant que les travaux seront effectués suivant lesdits plans et devis;

1.1.1.27.4 quinze jours avant le début des travaux le Syndicat fera exécuter un premier test acoustique par un ingénieur qualifié spécialisé en acoustique membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, les frais de ce test seront défrayés par le Copropriétaire. Ce premier test aura pour objectif de déterminer le Standard pour cette Partie Privative (habitation);

1.1.1.27.5 quinze jours après la fin des travaux le Syndicat fera exécuter un deuxième test acoustique par un ingénieur qualifié spécialisé en acoustique membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, les frais de ce test seront également défrayés par le Copropriétaire. Ce deuxième test aura pour objectif de déterminer si le Standard a été respecté pour cette Partie Privative (habitation);

1.1.1.27.6 dans le cas où le nouveau revêtement ne respecte pas le Standard, le Syndicat pourra prendre les moyens pour faire enlever le nouveau revêtement et d'exiger du Copropriétaire une nouvelle installation adéquate conforme au Standard, le tout aux frais du Copropriétaire.

1.1.1.28 La dalle de béton délimitant les bornes inférieures de chacune des Parties Privatives (habitation) devra être couverte d'un revêtement.

1.1.1.29 Puisque cela pourrait entraîner une réduction de l'isolation sonore interlogements, il est interdit de modifier ou de perforer l'enveloppe (murs et assemblages plancher/plafond) des logements sans en avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite du Déclarant ou du Syndicat.

1.1.1.30 Les Copropriétaires ne doivent pas générer des niveaux de bruits excessifs susceptibles de déranger leurs voisins.

1.1.1.31 Les Copropriétaires doivent s'assurer de fermer les portes et fenêtres de leurs Parties Privatives (habitation) lorsque la climatisation fonctionne.

1.1.1.32 Si un occupant d'une Partie Privative fume à l'intérieur d'une Partie Privative, le Syndicat pourra exiger du Copropriétaire qu'il fasse l'acquisition et utilise un purificateur d'air ou toute autre mesure de mitigation qui pourra être exigé selon les circonstances de sorte que les Parties Privatives et les Parties Communes ne soient affectées d'aucune façon par cette fumée secondaire.

1.1.1.33 La consommation, la culture, la vente et la distribution de cannabis sous toutes ses formes sont interdites dans l'Immeuble.

1.1.2 CONDITIONS RELATIVES À LA PARTIE PRIVATIVE (commerciale)

La jouissance et l'usage de la Partie Privative (commerciale) sont sujets aux conditions suivantes :

1.1.2.1 Le Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale) doit utiliser et exploiter sa Partie Privative (commerciale) conformément aux règlements municipaux.

1.1.2.2 Le Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale) ne doit utiliser ni permettre ou tolérer que soient utilisés sa Partie Privative (commerciale) ou toute partie de celle-ci pour toute activité qui augmenterait le risque d'assurance, sans limiter la généralité de ce qui précède, ne seront tolérées l'une ou l'autre des activités prohibées prévues à l'article 3.3.1 de l'Acte Constitutif.

1.1.2.3 Le Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale), son locataire, ses employés et agents ne doivent pas solliciter de clients ni distribuer de prospectus ou d'autres matériels publicitaires dans les Parties Communes autres que ses Parties Communes à Usage Restreint; il ne doit pas non plus étaler de marchandises hors de sa Partie Privative (commerciale).

1.1.2.4 Le Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale) devra obtenir tout permis requis et acquittera toute taxe relative à toute Enseigne, et devra respecter les règlements municipaux et les Mesures Normatives.

1.1.2.5 Le Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale), doit à tout moment, maintenir en bon état toute Enseigne ou tout ce qui aurait pu être installé avec le consentement du conseil d'administration du Syndicat. Le Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale) doit garantir et tenir indemne le Syndicat et les autres Copropriétaires, ses employés, agents et préposés contre toute réclamation, demande, perte, dommage corporel, y compris le décès, ou dommage matériel causé à

toute personne ou propriété et résultant, de quelque façon que ce soit, de la présence de toute telle Enseigne et les indemniser.

1.1.2.6 Tous les travaux de rénovation à l'intérieur d'une Partie Privative (commerciale) devront être coordonnés avec le Syndicat.

1.1.2.7 Aucun Copropriétaire ne se servira ou ne permettra à quiconque qu'il apporte dans sa Partie Privative (commerciale) ou nulle part dans les Parties Communes, des huiles ou liquides inflammables, tels qu'essence, huile à lampe, naphte ou benzine ou autres explosifs ou articles considérés particulièrement dangereux pour la vie des gens ou pour la Bâtisse, sans obtenir, et ce, dans tous les cas, le consentement écrit du conseil d'administration.

1.1.2.8 Si un restaurant ou un café exerce ses activités dans une Partie Privative (commerciale) les opérateurs de ce restaurant ou ce café devront conserver les contenants à déchets dans un entrepôt réfrigéré.

1.2 CONDITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

1.2.1 Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la Déclaration et sujet particulièrement au présent Règlement et aux règlements que le Syndicat peut adopter en tout temps, chacun des Copropriétaires a l'entière jouissance des Parties Communes de l'Immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et suivant la destination de l'Immeuble et des Parties Communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres Copropriétaires et à l'exception de ce qui est autrement prévu aux présentes.

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

1.2.3 Les Copropriétaires n'ont pas libre accès à ces Parties Communes de l'Immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge pour les fins d'entretien, d'entreposage d'équipement et de machines nécessaires à l'opération de l'Immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les Parties Communes.

1.2.4 Rien ne pourra obstruer les Parties Communes. Rien ne pourra être entreposé dans les Parties Communes sans l'autorisation du conseil d'administration.

1.2.5 Aucun animal ne peut être laissé ou gardé dans les Parties Communes. Les animaux sont interdits dans les Installations Récréatives.

1.2.6 De façon générale, les Copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent Règlement et de tous les règlements adoptés par le Syndicat.

1.2.7 Le nombre d'invités maximal par Partie Privative est de SIX (6) dans les Installations Récréatives

1.2.8 Aucun Copropriétaire ou occupant ne peut encombrer les paliers, les corridors et les escaliers, et toutes autres Parties Communes de l'Immeuble ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces Parties Communes. Les entrées et escaliers ne doivent servir à aucune autre fin que celle d'entrée et de sortie. Sans limiter la généralité de ce qui précède, rien ne pourra être placé sur les paliers et escaliers.

1.2.9 Aucune substance dangereuse pour la santé ou malodorante ne pourra être transportée dans les Parties Communes.

1.2.10 Il sera interdit de fumer et de vapoter dans les Parties Communes.

1.2.11 Chaque Copropriétaire sera personnellement responsable pour tous dommages causés aux Parties Communes et, de manière générale, pour tous dommages résultant d'un usage abusif ou vol soit par lui-même, sa famille, ses locataires ou ses serviteurs ou invités.

1.2.12 L'extérieur d'aucune Partie Privative (habitation), incluant les portes d'entrées des Parties privatives (habitation), ne pourra être décoré par un Copropriétaire d'aucune manière, sans le consentement écrit du conseil d'administration, sauf et excepté tel que prévu dans la Déclaration.

1.2.13 Nonobstant tous amendements faits à la Déclaration et nonobstant toutes résolutions adoptées à toutes assemblées des Copropriétaires et nonobstant tous règlements, seul le Déclarant pourra installer des enseignes À VENDRE ou À LOUER, à l'intérieur ou à l'extérieur de l'Immeuble jusqu'à ce que toutes les Parties Privatives de cette copropriété soient vendues.

1.2.14 Tous les déchets devront être jetés dans un sac bien scellé et déposé dans les chutes à ordures.

1.2.15 Les contenants de verre, pot, bouteille pourront être déposés dans les chutes à matières recyclées après avoir été rincés et soustraits de tous déchets.

1.2.16 Rien ne pourra être déposé dans les chutes à ordures et à matières recyclées de manière à l'obstruer, les déchets trop importants devront être déposés à un endroit à être déterminé par le conseil d'administration.

1.2.17 Tout Copropriétaire ou locataire ayant un véhicule électrique (« VE ») pourra brancher son VE, uniquement sur les contrôleurs de charge dédiés à cette fin, le cas échéant. En aucun temps, un Copropriétaire ne sera autorisé à brancher son VE, ni une borne de recharge, même de niveau 1, sur un circuit commun de la copropriété sans avoir obtenu l'autorisation écrite du Syndicat.

1.2.18 Le Déclarant et/ou le conseil d'administration désignera des ascenseurs de service.

1.2.19 Les déménagements devront se faire selon les règlements adoptés par le conseil d'administration..

1.2.20 Le conseil d'administration pourra révoquer l'accès aux Installations Récréatives d'une personne qui ne se conforme pas aux règles et règlements établis.

1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

Chaque Copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les Parties Communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ doit les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement, et à son défaut, cet entretien peut être effectué par le Syndicat, mais à la charge du Copropriétaire concerné.

1.3.1 Espaces de stationnement :

1.3.1.1 Tout Copropriétaire qui n'utilise pas l'espace de stationnement qui lui a été attribué, peut le louer à un autre Copropriétaire ou à un locataire de l'Immeuble aux conditions qu'il juge à propos;

1.3.1.2 Tout Copropriétaire ayant la jouissance exclusive d'espaces de stationnement établis en Partie Commune à usage restreint à l'intérieur d'un Bâtiment ne peut céder ses droits d'utilisation qu'à un Copropriétaire sous peine de nullité. Tout transfert ou toute cession d'un droit d'usage doit être fait par acte notarié en minute ou sous seing privé, notifié par écrit au Syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrit aux Registres de la Copropriété;

1.3.1.3 À moins d'une autorisation du conseil d'administration, aucun véhicule automobile autre qu'une voiture privée ou qu'une motocyclette en bon état de fonctionnement ne peut être stationné dans quelque espace de stationnement, de même qu'aucun VTT, véhicule commercial, roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau, motoneige ou autre; bateau, motoneige, machinerie ou équipement de quelque sorte; à l'exception des camionnettes de type « pick-up » et autres camionnettes de même dimension destinées à des fins personnelles et domestiques ou mixtes, mais appartenant aux Copropriétaires et/ou aux locataires;

1.3.1.4 Aucun véhicule ne peut obstruer la circulation et l'accès aux Parties Privatives ou Parties Communes de la copropriété, notamment pour fins de déneigement;

1.3.1.5 Sauf en cas d'urgence, aucune réparation ni aucun ajustement à un véhicule n'est permis dans les Parties Communes;

1.3.1.6 Les véhicules circulant sur les voies d'accès et espaces de circulation communs ou stationnés dans le Stationnement ne doivent pas provoquer de fuites de fluide malodorant, salissant ou autrement nuisible.

1.3.1.7 Il est interdit de se servir de démarreurs automatiques ou de démarreurs à distance dans l'aire de stationnement intérieure ou de laisser fonctionner son véhicule sur place dans l'aire de stationnement intérieure.

1.3.1.8 Les pneus à clous sont interdits dans le Stationnement.

1.3.1.9 Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement, sauf avec le consentement du conseil d'administration.

1.3.2 Cases de rangement :

1.3.2.1 Tout Copropriétaire qui n'utilise pas l'espace de rangement qui lui a été attribué peut le louer à un autre Copropriétaire ou locataire de l'Immeuble aux conditions qu'il juge à propos;

1.3.2.2 Tout Copropriétaire ayant la jouissance exclusive d'un espace de rangement établi en Partie Commune à usage restreint à l'intérieur d'un Bâtiment ne peut céder ses droits d'utilisation qu'à un Copropriétaire sous peine de nullité. Tout transfert ou toute cession d'un droit d'usage doit être fait par acte notarié en minute ou sous seing privé, notifié par écrit au Syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrit au Registre de la Copropriété;

1.3.2.3 Le Copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'une case de rangement. Il doit, en plus, éliminer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou d'occasionner une augmentation des primes d'assurance incendie;

1.3.2.4 Chaque Copropriétaire est responsable, à ses frais, de l'entretien de l'espace de rangement dont il a la jouissance exclusive;

1.3.2.5 Le conseil d'administration pourra adopter un règlement sur le contenu des cases de rangement, qui sera déposé au Registre de la Copropriété.

1.3.3 LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT POUR LES PARTIES PRIVATIVES (HABITATION) CONSIDÉRÉES INDIVIDUELLEMENT:

Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la Déclaration et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chaque Copropriétaire des Parties Privatives (habitation) a l'usage collectif ou individuel des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir :

1.3.3.1 FENÊTRES ET PORTES

Quant aux fenêtres et portes qui sont Parties Communes à usage restreint, le Copropriétaire de la Partie Privative (habitation) ayant l'usage exclusif desdites portes et fenêtres sera chargé des obligations suivantes :

1.3.3.1.1 Les garder propres à l'intérieur;

1.3.3.1.2 Les garder toujours en bon état de fonctionnement;

1.3.3.1.3 Le remplacement de coupe-froid est à la charge du Copropriétaire;

1.3.3.1.4 Réparer tout dommage causé par son usage abusif.

1.3.3.2 PATIOS, BALCONS ET LOGGIAS

Quant aux patios, balcons et loggias qui sont Parties Communes à usage restreint, le Copropriétaire de la Partie Privative (habitation) ayant l'usage exclusif d'un patio, d'un balcon ou d'une loggia sera chargé des obligations suivantes :

1.3.3.2.1 il aura l'obligation de garder libre de tout objet la rampe et/ou garde-corps;

1.3.3.2.2 l'installation de cordes, de séchoir à linge de quelque forme ou nature qu'elles soient, et le séchage de linge est formellement interdite;

1.3.3.2.3 il sera responsable de l'entretien ordinaire et journalier de celui-ci;

1.3.3.2.4 aucun objet ne devra y être posé, autre que les meubles de jardin usuels et les barbecues sans le consentement du conseil d'administration;

1.3.3.2.5 aucune enseigne, aucune réclame, aucun néon ni aucun écriteau ne peut y être placé, ni sur la rampe et/ou garde-corps;

1.3.3.2.6 il ne peut être décoré, couvert, renfermé ou peinturé de quelque façon que ce soit, sans le consentement du conseil d'administration;

1.3.3.2.7 aucun animal ne devrait être laissé sans supervision et le Copropriétaire a l'obligation de ramasser immédiatement les déjections de son animal;

1.3.3.2.8 aucun contenant à ordures, à matières recyclées ou compostage ne pourra y être placé.

1.3.3.3 LES TERRASSES

Les terrasses qui sont Parties Communes à usage restreint, le Copropriétaire de la Partie Privative (habitation) et ayant l'usage exclusif d'une terrasse sera chargé des obligations suivantes :

1.3.3.3.1 Sujet aux dispositions de la loi et de la Déclaration, chaque Copropriétaire qui a l'usage exclusif d'une terrasse rattachée à sa Partie Privative (habitation), doit garder sa terrasse propre. Il sera responsable de l'entretien ordinaire et journalier de celui-ci et d'y réparer tout dommage;

1.3.3.3.2 Rien ne sera posé sur les terrasses, autres que les meubles de jardin usuels, les barbecues, sans le consentement du conseil d'administration;

1.3.3.3.3 Aucune terrasse ne sera décorée, couverte, renfermée ou peinturée de quelque façon que ce soit;

1.3.3.3.4 Aucun contenant à ordures ne pourra être placé sur les terrasses ou à matières recyclées;

1.3.4 LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT POUR LA PARTIE PRIVATIVE (COMMERCIALE)

Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la Déclaration et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, le Copropriétaire d'une Partie Privative (commerciale) de façon générale aura la responsabilité

de l'entretien, la réparation et le remplacement de tout ce qui est Partie Commune à usage restreint pour cette Partie Privative (Commerciale).

2. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

2.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉ ET RÉMUNÉRATION DES, ADMINISTRATEURS

2.1.1.1 MATHIEU JOBIN ou en cas d'incapacité de celle-ci un employé du Déclarant est nommé par les présentes comme seul administrateur provisoire et reste en fonction jusqu'à l'assemblée générale spéciale des Copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.

2.1.1.2 À compter de cette première assemblée générale spéciale des Copropriétaires, le conseil d'administration du Syndicat est composé de quatre (4) administrateurs et devra comprendre, parmi ses membres, deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 1, une personne désignée par les Copropriétaires de la Tour 2 et une personne désignée par les Copropriétaires de la Tour 3.

2.1.1.3 Par la suite, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le parachèvement des travaux constaté par un certificat de parachèvement substantiel des travaux de l'Architecte de la Tour 2, le conseil d'administration sera alors composé de six (6) administrateurs et devra comprendre, parmi ses membres, deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 1, trois (3) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 2 (dont une (1) personne désignée par les Copropriétaires des Parties Privatives (commerciales) de la Tour 2 et deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) de la Tour 2), et une (1) personne désignée par les Copropriétaires de la Tour 3.

2.1.1.4 Enfin, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le parachèvement des travaux constaté par un certificat de parachèvement substantiel des travaux de l'Architecte de la Tour 3 et par la suite, le conseil d'administration sera alors composé de sept (7) administrateurs et devra comprendre, parmi ses membres, deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 1, trois (3) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 2 (dont une (1) personne désignée par les Copropriétaires des Parties Privatives (commerciales) de la Tour 2 et deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) de la Tour 2), et deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 3.

2.1.1.5 À compter de ladite assemblée spéciale des Copropriétaires, les administrateurs seront élus par la majorité des votes, par les Copropriétaires selon les modalités prévues par Tour à l'assemblée annuelle et sera comptabilisé par Tour et pondérer au prorata de cette Tour. Les administrateurs désignés acceptent expressément leurs fonctions lors de l'assemblée ou subséquemment par avis écrit. Les administrateurs sont élus pour un terme d'un an. À l'expiration de ce terme, leur mandat continue jusqu'à la prochaine élection.

2.1.1.6 Tout administrateur peut être réélu.

2.1.1.7 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.

2.1.1.8 La charge d'administrateur doit être dévolue à une personne physique ou morale. Cette personne peut ne pas être un Copropriétaire.

2.1.1.9 La rémunération des administrateurs est déterminée par l'assemblée de Copropriétaires.

2.1.1.10 Dans le cas où il y aurait un poste vacant parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou 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.

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

2.1.1.12 Un administrateur qui, étant Copropriétaire, est en défaut d'acquitter la 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

2.1.2.1.1 Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du Syndicat.

2.1.2.1.2 Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou le secrétaire du conseil au moyen d'un avis écrit donné par courrier ordinaire de main à main ou par courriel au moins un jour franc avant la tenue de la réunion.

2.1.2.1.3 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

2.1.2.2.1 Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à la majorité.

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

2.1.2.2.3 Chaque administrateur détiendra un nombre de voix égal au nombre de voix dévolu aux Copropriétaires de la Tour qui l'a nommé répartis entre eux aux termes de la Déclaration, de la façon suivante :

2.1.2.2.3.1. À compter de cette première assemblée générale spéciale, les deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 1 auront 955 nombres de voix chacune, et la personne désignée par les Copropriétaires de la Tour 2 aura 4 859 nombres de voix et la personne désignée par les Copropriétaires de la Tour 3 aura 3 231 nombres de voix.

2.1.2.2.3.2. À compter du parachèvement des travaux constaté par un certificat de parachèvement substantiel des travaux de l'Architecte de la Tour 2, les deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 1 auront 955 nombres de voix chacune, les trois (3) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 2 (dont la personne désignée par les Copropriétaires des Parties Privatives (commerciales) de la Tour 2 qui aura 332 nombres de voix et les deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) de la Tour 2 qui auront l'une 2 263 nombres de voix et l'autre 2 264 nombres de voix, et la personne désignée par les Copropriétaires de la Tour 3 aura 3 231 nombres de voix.

2.1.2.2.3.3. À compter du parachèvement des travaux constaté par un certificat de parachèvement substantiel des travaux de l'Architecte de la Tour 3 et par la suite, , les deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 1 auront 955 nombres de voix chacune, les trois (3) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 2 (dont la personne désignée par les Copropriétaires des Parties Privatives (commerciales) de la Tour 2 qui aura 332 nombres de voix et les deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires des Parties Privatives (habitation) de la Tour 2 qui auront l'une 2 263 nombres de voix et l'autre 2 264 nombres de voix et les deux (2) personnes désignées par les Copropriétaires de la Tour 3 auront qui auront l'une 1 615 nombres de voix et l'autre 1 616.

2.1.2.2.4 Les décisions du conseil d'administration seront prises à la majorité des voix.

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

2.1.2.2.6 Les seules personnes admises à une réunion du conseil d'administration sont les administrateurs eux-mêmes. Toute autre personne, dont notamment tout professionnel, Copropriétaire, pour être admise, doit être invitée ou acceptée par la majorité des administrateurs.

2.1.2.2.7 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.

2.1.2.2.8 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 directement entre eux.

2.1.2.3 ÉLECTION DES OFFICIERS

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

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

2.1.2.4.1 Les délibérations et décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux.

2.2 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.1.1 La Déclaration intègre trois Tours pouvant ultimement combiner un très grand nombre d'unités. Le Déclarant désirant assurer la pérennité de la bonne gouvernance du Syndicat, l'assemblée générale se tiendra en trois (3) séances, soit une séance par Tour. Les séances se veulent une réponse participative afin d'assurer un climat convivial, de faciliter la compréhension du contenu et de favoriser la prise de parole à l'assemblée générale.

2.2.1.2 Le conseil d'administration pourra selon les circonstances mettre de côté la procédure des séances et convoquer une assemblée générale réunissant les Copropriétaires des trois (3) Tours au même endroit au même moment, auquel cas les dispositions ci-après pourront être mises en application *mutatis mutandis* et ce, à la discrétion du conseil d'administration.

2.2.2 ÉPOQUE ET CONVOCATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

2.2.2.1 La première assemblée générale des Copropriétaires est tenue dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le Déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée générale des Copropriétaires;

2.2.2.2 À la dite assemblée générale, 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 et d'un descriptif des Parties Privatives.

2.2.2.3 Au moins un administrateur par Tour devra assister à chacune des séances d'assemblée.

2.2.2.4 Il est tenu une assemblée générale des Copropriétaires, au moins une fois par année et dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

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

2.2.2.6 Des Copropriétaires, s'ils représentent vingt pour cent (20%) des voix à l'assemblée des Copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration la convocation d'une assemblée spéciale au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour.

2.2.2.7 À défaut par le conseil d'administration de convoquer une assemblée dans les vingt et un (21) jours 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.

2.2.2.8 L'avis de convocation à une assemblée générale des Copropriétaires est envoyé selon la méthode établie ci-après à tous les Copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété, au moins dix (10) jours avant la première séance d'assemblée prévue ci-après. 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 à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, l'avis de convocation doit être envoyé au moins soixante (60) jours avant l'assemblée et non à contretemps.

2.2.2.9 L'assemblée générale se tenant en trois (3) séances, soit une séance par Tour, l'avis de convocation doit indiquer la date, l'heure et le lieu où les séances de l'assemblée de la Tour 1, de la Tour 2 et de la Tour 3 seront tenues, en alternant annuellement la Tour qui tiendra la première séance. L'avis de convocation indique également l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises aux délibérations de l'assemblée générale. L'avis de convocation transmis à un Copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention.

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

2.2.2.10.1 du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et des créances, du budget prévisionnel, ainsi que du rapport du vérificateur lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

2.2.2.10.2 du budget prévisionnel accompagné des documents mentionnés au paragraphe précédent, lorsque l'assemblée a à voter sur le budget;

2.2.2.10.3 de tout projet de modification à la Déclaration, soit à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ou à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ou à tout règlement lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification;

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

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

2.2.2.11 L'avis de convocation accompagné ainsi des documents prévus à l'article 2.2.2.10 doivent être transmis aux Copropriétaires sous forme de données numériques, par un procédé de communication électronique permettant un échange réciproque d'informations entre l'émetteur et le récepteur ou par courrier électronique pourvu qu'une preuve de transmission et de réception soit disponible et conservée aux Registres de la Copropriété.

2.2.2.12 En cas d'impossibilité d'avoir recours à un procédé de transmission électronique, la communication pourra être faite au moyen d'un avis écrit donné par courrier ordinaire ou de main à main ou aux portes des Parties Privatives.

2.2.2.13 On entend par courrier électronique tout message, sous forme de texte, de voix, de son ou d'image, envoyé par un réseau public de communication, stocké sur un serveur du réseau ou dans l'équipement terminal du destinataire, jusqu'à ce que ce dernier le récupère.

2.2.2.14 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.

2.2.2.15 Chacune des séances de 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.

2.2.2.16 Toutefois, lors de chacune des séances de l'assemblée générale annuelle, chacun peut soulever toute question d'intérêt concernant le Syndicat, les Copropriétaires, l'Immeuble ou la copropriété.

2.2.2.17 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. Au plus tard quarante-huit (48) heures avant la tenue de la première séance d'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les Copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

2.2.2.18 Les procurations données par les Copropriétaires pour se faire représenter à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au Syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien Copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau Copropriétaire.

2.2.2.19 Les séances de l'assemblée générale des Copropriétaires seront tenues aux endroits mentionnés dans l'avis de convocation.

2.2.3 TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES EN TROIS SÉANCES

2.2.3.1 L'assemblée générale sera tenue en TROIS (3) séances soit une séance pour la Tour 1, une séance pour la Tour 2 et une séance pour la Tour 3.

2.2.3.2 À chacune des séances, il est tenu une feuille de présence préparée par les administrateurs avant la tenue de l'assemblée générale et qui contient les noms et adresse de chaque Copropriétaire pour chacune des Tours 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.

2.2.3.3 Cette feuille est émargée par chaque Copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de la séance d'assemblée.

2.2.3.4 Chaque Copropriétaire peut se faire représenter à sa séance d'assemblée s'il donne une procuration écrite à cet effet à toute personne, Copropriétaire ou non. Cette procuration écrite est remise aux administrateurs.

2.2.3.5 Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habilitées à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une séance d'assemblée des Copropriétaires. Ces résolutions doivent comporter toutes les informations qui sont requises sur la feuille de présence, tel que ci-haut stipulé. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

2.2.4 ÉLECTION DES OFFICIERS

2.2.4.1 Pour chacune des séances de l'assemblée générale, les Copropriétaires élisent un président et un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des Registres de la Copropriété agit à titre de secrétaire de la séance de l'assemblée.

2.2.4.2 Le président préside la séance de l'assemblée; le vice-président remplace le président, au cas d'absence ou d'incapacité.

2.2.5 VOTES, QUORUM ET MAJORITÉ

2.2.5.1 À la séance de l'assemblée générale des Copropriétaires, chacun des Copropriétaires dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa Fraction, tel que déterminé ci-haut à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

2.2.5.2 Si tous les indivisaires d'une Fraction ne sont pas présents à une assemblée des Copropriétaires, ceux qui y assistent peuvent exercer, en proportion de la quote-part indivise, les droits de vote de l'indivisaire absent, à moins que l'indivisaire absent ne donne mandat écrit à une autre personne. 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.

2.2.5.3 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 à la séance de l'assemblée et de son droit de s'y exprimer, mais conserve le droit d'être convoqué à la séance de l'assemblée et d'y assister. L'avis de convocation qui lui est adressé fait mention de la suspension de son droit de vote et lui rappelle qu'il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de la séance de l'assemblée et retrouver l'exercice de son droit de vote.

2.2.5.4 Le quorum, à la séance de l'assemblée des Copropriétaires pour la Tour 1, est constitué par la majorité en nombre des Copropriétaires de la Tour 1 présents ou représentés à la séance de la Tour 1.

2.2.5.5 Le quorum, à la séance de l'assemblée des Copropriétaires pour la Tour 2, est constitué par la majorité en nombre des Copropriétaires de la Tour 2 présents ou représentés à la séance de la Tour 2.

2.2.5.6 Le quorum, à la séance de l'assemblée des Copropriétaires pour la Tour 3, est constitué par la majorité en nombre des Copropriétaires de la Tour 3 présents ou représentés à la séance de la Tour 3.

2.2.5.7 Dans l'éventualité où le conseil d'administration convoquerait une assemblée selon les dispositions de l'article 2.2.1.2, alors le quorum à l'assemblée unique est constitué par les Copropriétaires ou leur représentant, représentant la majorité des voix aux termes de la Déclaration.

2.2.5.8 Le quorum pour chacune des séances doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de la séance de l'assemblée. L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un Copropriétaire le réclame.

2.2.5.9 Aucune décision ne peut être prise à une séance de l'assemblée générale à moins qu'il n'y ait quorum dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de la séance 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, la séance de l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième séance d'assemblée pour cette Tour seulement dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde séance d'assemblée. Les trois quarts (3/4) des Copropriétaires de cette Tour présents ou représentés à cette séance d'assemblée y constituent le quorum.

2.2.5.10 Lors des séances de l'assemblée des Copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée pour tout ce qui concerne l'élection des officiers de la séance et pour la nomination des administrateurs de leur Tour. Autrement, le scrutin secret est privilégié afin de pouvoir cumuler le résultat des séances des trois (3) Tours et de connaître le résultat des votes sur les diverses propositions soumises 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 rigoureusement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des Copropriétaires.

2.2.5.11 Conformément à l'article 1096 *Code civil du Québec*, dans

le cas où l'assemblée devrait statuer sur des décisions ordinaires, le total des voix en faveur d'une résolution des trois (3) séances d'assemblée par rapport au total des voix des Copropriétaires présents ou représentés aux trois (3) séances sera comptabilisé. Les décisions du Syndicat sont prises à la majorité des voix des Copropriétaires présents ou représentés aux trois (3) séances de 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.

2.2.5.12 Dans le cas où l'assemblée devrait statuer sur des décisions sujettes à l'application des articles 1097 et 1098 *Code civil du Québec*, le conseil d'administration devra comptabiliser le total des voix et des Copropriétaires en faveur d'une proposition des trois (3) séances d'assemblée par rapport au total de toutes les voix et de tous les Copropriétaires des trois (3) Tours.

2.2.5.13 Aux fins de la comptabilisation des voix prévue aux articles 2.2.5.11 et 2.2.5.12 de la Déclaration, à la fin de la dernière séance d'assemblée ou dans les quarante-huit (48) heures suivant, le conseil d'administration se réunira pour comptabiliser les votes. Les secrétaires de chacune des séances devront également être présents afin de pouvoir compléter les procès-verbaux de leur séance respective. Les Copropriétaires qui désirent assister au dépouillement pourront également le faire.

2.2.5.14 Les décisions dûment prises et les règlements dûment adoptés obligent tous les Copropriétaires même ceux s'y opposant et ceux n'étant pas représentés à la séance de l'assemblée générale. Une copie des minutes de chacune des séances d'assemblée est remise à chaque Copropriétaire par le conseil d'administration. Ceci s'applique également pour tout règlement.

2.2.5.15 Le recours à un logiciel spécialisé de comptabilisation des votes est autorisé.

2.2.6 LE PROCÈS-VERBAL

2.2.6.1 Les procès-verbaux de chacune des séances sont rédigés en français par le secrétaire de l'assemblée. Ils sont ensuite signés par le secrétaire et le président de chacune des séances de l'assemblée et déposés aux Registres de la Copropriété.

2.2.6.2 Une copie des procès-verbaux des séances de toute assemblée est fournie à chaque Copropriétaire par le conseil d'administration du Syndicat dans les trente (30) jours suivant une assemblée. Il en est de même de tout règlement.

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

2.2.6.4 Chaque feuille de présence est annexée au procès-verbal et est conservée avec lui.

2.2.7 VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

2.2.7.1 Quand une disposition d'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:

2.2.7.2 quand 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;

2.2.7.3 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 tous avis et rapports;

2.2.7.4 qu'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;

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

2.2.7.6 dans tous les cas où un Copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le créancier hypothécaire qui a signifié, par priorité, au Syndicat son transport de droit de vote en sa faveur, peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tous autres créanciers garantis par la même Fraction.

2.2.7.7 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. Cependant, le présent article 2.2.7.7 ne s'appliquera pas et ne sera jamais opposable à Caisse et Fédération-BLC.

3. COTISATIONS ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'Immeuble ainsi que du fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les Copropriétaires dans les proportions établies à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ. Tel que stipulé, seront inclus dans les charges communes certains coûts reliés à l'exploitation des Parties Communes à usage restreint, le conseil d'administration veillera à allouer ces sommes selon les termes et conditions établis à la Déclaration afin que chacun des Copropriétaires concernés y contribue dans les proportions établies à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

3.1 DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

3.1.1 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 dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de remplacement et d'administration des Parties Communes et des Parties Communes à usage restreint sauf lorsqu'il est stipulé autrement dans la Déclaration. Sont inclus également dans les dépenses communes, le coût des charges résultant de l'exercice des servitudes prévues à la Déclaration.

3.1.2 Le paiement des charges communes 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.

3.2 BUDGET, COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

3.2.1 Chaque Copropriétaire doit payer au Syndicat sa contribution aux charges communes telles qu'établies selon le budget, il doit en plus, le cas échéant, payer sa contribution aux charges relatives aux Parties Communes à usage restreint, conformément à la Déclaration. La quote-part de chaque Copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du CHAPITRE 4 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

3.2.2 L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration 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.

3.2.3 Le conseil d'administration doit, dans les quatre-vingt-dix (90) jours après 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 à chacun des Copropriétaires, selon le pourcentage des contributions de chaque Copropriétaire et considéré que la majeure partie des frais liés à l'entretien, la réparation et le remplacement des Parties Communes à usage restreint ont été attribués aux Parties Privatives, selon les termes et condition prévus aux présentes.

3.2.4 De la même manière, le conseil d'administration devra préparer les budgets spécifiques relativement aux Parties Communes à usage restreint et dont les charges devront être réparties entre les Copropriétaires conformément aux présentes.

3.2.5 Le budget doit comporter deux postes principaux soit "opérations courantes" et "fonds de prévoyance".

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

3.2.7 Les états financiers présentent séparément les opérations du fonds d'administration, qui comprend les opérations courantes, de celles du fonds de prévoyance ou des autres fonds, selon la méthode de la comptabilité par fonds.

3.2.8 Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures non imminentes mais prévisibles dans un avenir futur. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des Parties Communes, des Parties Communes à usage restreint tel que déterminé ci-dessus. Cette provision ne doit pas cependant être inférieure à cinq pour cent (5%) du budget annuel. Les sommes versées au fonds de prévoyance doivent être déposées dans un compte distinct et les intérêts en résultant servent à augmenter ledit fonds.

Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du Syndicat.

3.2.9 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 font la demande avec une mention de la contribution mensuelle devant être payée par le Copropriétaire.

3.2.10 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 ou de paiements pré-autorisés 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.

3.2.11 En cas de délai 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.

3.2.12 Les arrérages de tous versements ou paiements requis en vertu de la Déclaration portent intérêt au taux fixé de temps à autre par le conseil d'administration, et à défaut de ce faire, l'intérêt est calculé au taux préférentiel de la Banque Royale du Canada majoré de DIX pour cent (10%) l'an à compter de la date où ils sont exigibles.

3.2.13 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.

3.2.14 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 complet 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.

3.2.15 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.

4. DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

4.1 Conformément à la loi, l'ensemble du Règlement 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.

4.2 Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tous les tiers occupant une FRACTION, en raison d'un bail ou de toute convention d'une forme autre que la location.

4.3 Les locataires sont tenus de respecter la destination de l'Immeuble, des Parties Privatives et des Parties Communes, telle qu'établie à l'Acte Constitutif.

4.4 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.

4.5 Conformément aux dispositions de la loi et de la Déclaration, 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. Cette disposition ne s'applique pas aux baux signés par le Déclarant.

TROISIÈME PARTIE : ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS

1. DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1.1 PARTIES PRIVATIVES

Les Parties Privatives sont désignées comme suit :

Les lots numéros :

Six millions trois cent sept mille cinq cent dix-sept	(6 307 517)
Six millions trois cent sept mille cinq cent dix-neuf	(6 307 519)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent huit	(6 329 108)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent neuf	(6 329 109)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent dix	(6 329 110)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent onze	(6 329 111)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent douze	(6 329 112)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent treize	(6 329 113)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatorze	(6 329 114)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quinze	(6 329 115)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent seize	(6 329 116)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent dix-sept	(6 329 117)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent dix-huit	(6 329 118)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent dix-neuf	(6 329 119)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt	(6 329 120)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt et un	(6 329 121)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-deux	(6 329 122)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-trois	(6 329 123)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-quatre	(6 329 124)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-cinq	(6 329 125)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-six	(6 329 126)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-sept	(6 329 127)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-huit	(6 329 128)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent vingt-neuf	(6 329 129)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente	(6 329 130)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente et un	(6 329 131)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-deux	(6 329 132)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-trois	(6 329 133)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-quatre	(6 329 134)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-cinq	(6 329 135)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-six	(6 329 136)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-sept	(6 329 137)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-huit	(6 329 138)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent trente-neuf	(6 329 139)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante	(6 329 140)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante et un	(6 329 141)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-deux	(6 329 142)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-trois	(6 329 143)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-quatre	(6 329 144)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-cinq	(6 329 145)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-six	(6 329 146)

Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-sept	(6 329 147)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-huit	(6 329 148)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quarante-neuf	(6 329 149)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante	(6 329 150)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante et un	(6 329 151)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-deux	(6 329 152)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-trois	(6 329 153)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-quatre	(6 329 154)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-cinq	(6 329 155)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-six	(6 329 156)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-sept	(6 329 157)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-huit	(6 329 158)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinquante-neuf	(6 329 159)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante	(6 329 160)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante et un	(6 329 161)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-deux	(6 329 162)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-trois	(6 329 163)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-quatre	(6 329 164)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-cinq	(6 329 165)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-six	(6 329 166)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-sept	(6 329 167)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-huit	(6 329 168)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-neuf	(6 329 169)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-dix	(6 329 170)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante et onze	(6 329 171)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-douze	(6 329 172)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-treize	(6 329 173)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-quatorze	(6 329 174)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-quinze	(6 329 175)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-seize	(6 329 176)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-dix-sept	(6 329 177)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-dix-huit	(6 329 178)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent soixante-dix-neuf	(6 329 179)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingts	(6 329 180)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-un	(6 329 181)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-deux	(6 329 182)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-trois	(6 329 183)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-quatre	(6 329 184)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-cinq	(6 329 185)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-six	(6 329 186)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-sept	(6 329 187)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-huit	(6 329 188)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-neuf	(6 329 189)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-dix	(6 329 190)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-onze	(6 329 191)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-douze	(6 329 192)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-treize	(6 329 193)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-quatorze	(6 329 194)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-quinze	(6 329 195)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-seize	(6 329 196)

Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-dix-sept	(6 329 197)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-dix-huit	(6 329 198)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-dix-neuf	(6 329 199)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cents	(6 329 200)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent un	(6 329 201)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent deux	(6 329 202)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trois	(6 329 203)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent quatre	(6 329 204)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent cinq	(6 329 205)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent six	(6 329 206)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent sept	(6 329 207)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent huit	(6 329 208)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent neuf	(6 329 209)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent dix	(6 329 210)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent onze	(6 329 211)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent douze	(6 329 212)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent treize	(6 329 213)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent quatorze	(6 329 214)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent quinze	(6 329 215)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent seize	(6 329 216)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent dix-sept	(6 329 217)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent dix-huit	(6 329 218)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent dix-neuf	(6 329 219)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt	(6 329 220)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt et un	(6 329 221)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-deux	(6 329 222)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-trois	(6 329 223)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-quatre	(6 329 224)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-cinq	(6 329 225)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-six	(6 329 226)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-sept	(6 329 227)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-huit	(6 329 228)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent vingt-neuf	(6 329 229)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente	(6 329 230)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente et un	(6 329 231)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-deux	(6 329 232)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-trois	(6 329 233)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-quatre	(6 329 234)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-cinq	(6 329 235)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-six	(6 329 236)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-sept	(6 329 237)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-huit	(6 329 238)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent trente-neuf	(6 329 239)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent quarante	(6 329 240)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent quarante et un	(6 329 241)
Six millions trois cent vingt-neuf mille deux cent quarante-deux	(6 329 242)

tous Cadastre du Québec au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie.

1.2 PARTIES COMMUNES

Les Parties Communes sont désignées comme suit, savoir :

Les lots numéros :

Six millions trois cent sept mille cinq cent dix-huit	(6 307 518)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent cinq	(6 329 105)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent six	(6 329 106)
Six millions trois cent vingt-neuf mille cent sept	(6 329 107)

tous du Cadastre du Québec, au registre foncier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laprairie.

2. DESCRIPTION DES DROITS RÉELS CONCERNANT L'IMMEUBLE

L'Immeuble est sujet aux charges et servitudes suivantes :

- 2.1** l'Hypothèque Caisse référée à l'article 14.1.1 de l'Acte Constitutif;
- 2.2** l'Hypothèque Fédération-BLC référée à l'article 14.3.1 de l'Acte Constitutif;
- 2.3** la Réaffectation Caisse créée aux articles 14.2 et 15.1 de l'Acte Constitutif;
- 2.4** la Réaffectation Fédération-BLC créée aux articles 14.4 et 15.2 de l'Acte Constitutif
- 2.5** les servitudes et autres droits et mentions créés aux termes de l'article 3 du Préambule;
- 2.6** une servitude d'utilité publique en faveur de Ville de Brossard créée aux termes d'un acte reçu devant Me Paul Péladeau, notaire, le quatorze octobre deux mille quatre (2004) et publiée au Registre Foncier sous le numéro 11 791 096;
- 2.7** une servitude d'utilité publique en faveur d'Hydro-Québec, Bell Canada et Vidéotron Ltée créée aux termes d'un acte reçu devant Me Chantal Durand, notaire, le trente juin deux mille onze (2011) et publiée au Registre Foncier sous le numéro 18 307 592;
- 2.8** une servitude d'utilité publique en faveur d'Hydro-Québec créée aux termes d'un acte reçu devant Me Jacques Goyette, notaire, le trente juin deux mille cinq (2005) et publiée au Registre Foncier sous le numéro 12 485 366;
- 2.9** une servitude de restriction d'usage contre et en faveur de l'Immeuble avec plus grande étendue, d'une part, et le lot 6 135 237 du Cadastre du Québec, d'autre part, résultant des actes reçus devant Me Éric Lippé, notaire, le vingt-deux janvier deux mille dix-huit (2018) et publiés au Registre Foncier sous les numéros 23 616 213 et 23 619 763 et d'un acte de modification de servitude exécuté sous seing privé le vingt-neuf octobre deux mille dix-huit (2018) et publié au Registre Foncier sous le numéro 24 230 816; et
- 2.10** une servitude de non-construction et d'architecture contre et en faveur de l'Immeuble avec plus grande étendue, d'une part, et le lot 6 135 237 du Cadastre du Québec, d'autre part, résultant des actes reçus devant Me Éric Lippé, notaire, le vingt-deux janvier deux mille dix-huit (2018) et publiés au Registre Foncier sous les numéros 23 616 213 et 23 619 763.

3. RECONNAISSANCE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET CESSIONS DE DROITS

3.1 SEC TOUR 1 reconnaît la composition des Parties Privatives du Lot Transitoire Résiduel et du Lot Transitoire, et en autant que besoin est, cèdent, par les présentes, à 9284, qui accepte, tous leurs droits, titres et intérêts dans le Lot Transitoire Résiduel et du Lot Transitoire ainsi que du 80,9% indivis de ces Parties Privatives dans les Parties Communes.

3.2 9284 reconnaît la composition des Parties Privatives de la Tour 1, et en autant que besoin est, cèdent, par les présentes, à SEC TOUR 1, qui accepte, tous leurs droits, titres et intérêts dans la Tour 1 ainsi que du 19,10% indivis de ces Parties Privatives dans les Parties Communes.

3.3 9284 et SEC TOUR 1 reconnaissent la composition des Parties Communes.

3.4 9284 et SEC TOUR 1 renoncent au droit de reprise stipulé à l'article 1797 *Code civil du Québec*.

3.5 Ces reconnaissances du droit de propriété, ces renonciations et ces cessions sont consenties sans considération autre que les relations de bon voisinage existantes entre le Copropriétaires et en raison de l'évolution du Projet. Elle vise la mise en place du Projet et elle a été réalisée dans le cadre de la confirmation des limites cadastrales et de la création de la copropriété divise sur le Projet.

4. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES (la « Loi ») 9284 et SEC TOUR 1 déclarent ce qui suit :

4.1 leurs noms et adresses sont tels qu'énoncés à la comparution des présentes;

4.2 l'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé sur le territoire de la ville de Brossard;

4.3 le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire, est de Zéro Dollar (0,00 \$);

4.4 le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est de Zéro Dollar (0,00\$);

4.5 le montant du droit de mutation est de Zéro Dollar (0,00 \$), le présent transfert vise à confirmer l'établissement de la copropriété divise sur le Projet en fonction de l'évolution de celui-ci, et de créer les Parties Communes et les Parties Privatives propre à cette copropriété divise suivant les limites cadastrales établies aux Plans, aucun rôle d'évaluation foncière distinct n'est attribué à l'Immeuble faisant l'objet du présent transfert;

4.6 il n'y a pas transfert à la fois d'une immeuble corporel et de meubles visé à l'article 1.0.1.de la Loi

DONT ACTE :

FAIT ET PASSÉ à Montréal, sous le seize mille dix-huit (16 018) des minutes de la Notaire soussignée.

Le Déclarant, Caisse, BLC et l'Intervenant ayant déclaré avoir pris connaissance du présent acte et ayant exempté expressément la notaire soussignée de leur en donner lecture formelle, signent en présence de la notaire soussignée.

9284-9314 QUÉBEC INC

Par :

Mathieu JOBIN

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLAR CONDO TOUR 1

Par : **9356-0647 QUÉBEC INC.**

Par :

Mathieu JOBIN

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC

Par :

Et par :

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

Par :

Et par :

UNIQUARTIER BROSSARD S.E.C

Par : **9141-2379 QUÉBEC INC.**

Par :

DEVIMCO INVESTISSEMENT SOLAR S.E.C.

Par : **9356-1736 QUÉBEC INC.**

Par :

IMMEUBLES RÉGIME IV INC.

Par :

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLAR S.E.C.

Par : **SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLAR INC.**

PAR :

Josée BERGERON, notaire

COPIE CONFORME À LA MINUTE DEMEURÉE EN MON ÉTUDE
Josée BERGERON, notaire

Minute no 16 018

Le 18 octobre 2019

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

PAR

9281-9314 QUÉBEC INC.

ET

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SOLAR CONDO TOUR 1,

Publiée le 21 octobre 2019
Au registre foncier de Laprairie
sous le numéro 24 976 891

COPIE CONFORME
Josée Bergeron, notaire

**MILLOWITZ
HODES
BERGERON**

S E N C R L / L L P

NOTAIRES • LEGAL COUNSEL • TITLE ATTORNEYS

3433 rue Stanley
MONTRÉAL, QUÉBEC, CANADA, H3A 1S2
Téléphone : 514.879.1341 Télécopieur : 514.879.1340