



CONVENTION D'INDIVISION

RELATIVE AUX IMMEUBLES DU

185 À 225, RUE AMANDA, SAINT-RÉMI (QUÉBEC)

SIGNÉE LE 31 MAI 2012

et

PUBLIÉE LE 11 JUIN 2012

AU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-JEAN
SOUS LE NUMÉRO
19 145 567

COPIE AUTHENTIQUE



Le trente-et-un mai deux mille douze.

Devant Me Guy BERTHIAUME, notaire pour la province de Québec (Canada), dont le domicile professionnel est à Longueuil

COMPARAISSENT :

MULTIORIZON - LES JARDINS D'AMANDA INC., société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies 1A*, maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1), immatriculée sous le numéro 1166751686 qui a son siège au 222, rue Amanda, Saint-Rémi (Qué) J0L 2L0, ici représentée par Sébastien LAVOIE, son président, autorisé aux termes d'une résolution adoptée le trente-et-un mai deux mille douze (31/05/2012), une copie certifiée conforme du texte de cette résolution demeurant annexée à cet acte après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné et avec lui.

ci-après appelée : « le promoteur »

et

Steve VIAU, résidant au 35, rue Pluton, Mercier (Québec) J6R 2G8,

et

Marie-Ève NADEAU, résidant au 35, rue Pluton, Mercier (Québec) J6R 2G8,

ci-après appelés : « le propriétaire »

QUI, POUR EN VENIR À LA CONVENTION QUI FAIT L'OBJET DE CET ACTE, EXPOSENT D'ABORD CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

- 1° MULTIORIZON - LES JARDINS D'AMANDA INC. est le promoteur d'un projet domiciliaire situé sur la rue Amanda à Saint-Rémi (Québec), entre les rues Isabelle et Noémie.
- 2° Ce projet domiciliaire sera composé :
- a) de quinze (15) terrains sur lesquels ont déjà été ou seront érigées quinze (15) maisons unifamiliales jumelées en trois (3) groupes de quatre et un (1) groupe de trois maisons lesquelles devraient porter les numéros 185, 187, 189, 191, 197, 199, 201, 203, 209, 211, 213, 215, 221, 223 et 225 rue Amanda;
- et
- b) d'une bande de terrain formée des lots 4 970 895, 4 970 899, 4 970 904 et 4 970 909 au cadastre du Québec, ceinturant les terrains ci-dessus mentionnés et destinée à être détenue en commun par tous les propriétaires du projet domiciliaire.
- 3° La désignation cadastrale des immeubles qui composent le projet est la suivante :

DÉSIGNATION

Les lots numéros :

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (4 970 895);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (4 970 896);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (4 970 897);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (4 970 898);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (4 970 899);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT (4 970 900);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT UN (4 970 901);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT DEUX (4 970 902);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT TROIS (4 970 903);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT QUATRE (4 970 904);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT CINQ (4 970 905);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT SIX (4 970 906);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT SEPT (4 970 907);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT HUIT (4 970 908);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT NEUF (4 970 909);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT DIX (4 970 910);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT ONZE (4 970 911);

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT DOUZE (4 970 912);

et

QUATRE MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT TREIZE (4 970 913);

au cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean.

4° Le promoteur, dans le cadre de la réalisation de son projet, a déjà acquis les lots 4 970 895 à 4 970 898 aux termes d'un acte de vente par LES TERRES DU SOLEIL INC. en sa faveur, reçu par Me Robert LÉGARÉ, notaire, le quatre avril deux mille douze (04/04/2012) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 18 949 442 et y a fait construire trois maisons qui portent les numéros 221, 223 et 225 rue Amanda.

Il a également déjà acquis les lots 4 970 899 à 4 970 903 aux termes d'un acte de vente par LES TERRES DU SOLEIL INC. en sa faveur, reçu par Me Robert LÉGARÉ, notaire, le seize mai deux mille douze (16/05/2012) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro 19 062 542 et y a fait construire quatre maisons qui portent les numéros 209, 211, 213 et 215 rue Amanda.

5° Le promoteur doit, au fur et à mesure de l'avancement de son projet, acheter les lots 4 970 904 à 4 970 913 inclusivement.

6° Aux termes d'un acte de vente reçu par Me Pauline BOURDEAU, notaire, le trente-et-un mai deux mille douze (31/05/2012), sous le numéro 6917 de ses minutes et qui sera publié incessamment, le propriétaire a acquis le lot 4 669 888 au cadastre du Québec, la maison qui s'y trouve et porte le numéro 221, rue Amanda, ainsi qu'une quote-part indivise de 1/15 des lots 4 970 895, 4 970 899, 4 970 904, 4 970 909 au cadastre du Québec.

7° Les comparants seront incessamment copropriétaires des lots 4 970 895, 4 970 899, 4 970 904, 4 970 909 au cadastre du Québec dans la proportion de 14/15 pour MULTIORIZON - LES JARDINS D'AMANDA INC. et de 1/15 pour Steve VIAU et Marie-Ève NADEAU.

8° Les comparants souhaitent, par les présentes, convenir de certaines règles quant à l'indivision dans laquelle ils se trouvent relativement aux lots communs, règles auxquelles les futurs acheteurs de parts indivises de ces lots devront obligatoirement adhérer. Ainsi, toute personne faisant l'acquisition de droits indivis dans ces lots subséquentement à la signature de cette convention devra, par une déclaration formelle à cet effet dans son acte

d'acquisition, déclarer qu'elle a pris connaissance de cette convention, y adhère tout comme si elle l'avait elle-même signée et s'engage à en respecter les termes.

9° Dans cette convention les mots suivants signifient:

«immeuble» ou «bien indivis»

Les lots numéros 4 970 895, 4 970 899, 4 970 904 et 4 970 909 au cadastre du Québec, incluant toutes les infrastructures qui s'y trouvent et les aménagements qui y seront faits.

«copropriétaire» ou «indivisaire»

Un des comparants, ses ayants cause ou tout copropriétaire de l'immeuble à quelque moment que ce soit pendant la durée de cette convention.

«l'indivision»

La copropriété qu'a l'ensemble des indivisaires sur l'immeuble.

«part » ou «quote-part»

L'intérêt d'un indivisaire dans l'immeuble.

«famille de l'indivisaire»

L'indivisaire et tous ceux qui habitent habituellement sous son toit, sans égard à leur sexe ou à leur état civil.

« le projet domiciliaire »

Le projet domiciliaire situé à l'angle des rues Isabelle et Amanda à Saint-Rémi (Québec) ~~et~~ qui regroupe les propriétés qui portent respectivement les numéros 185, 187, 189, 191, 197, 199, 201, 203, 209, 211, 213, 215, 221, 223 et 225, rue Amanda.

10° Cette convention d'indivision est régie par les lois du Québec. Lorsqu'il est fait mention du Code civil on fait référence au *Code civil du Québec*. En cas de conflit d'interprétation entre les dispositions de la loi et celles de cette convention, les dispositions de la loi prévalent. Dans cette convention, les clauses doivent être interprétées les unes à la lumière des autres et de façon à leur donner un sens; si l'une de

ses dispositions est jugée nulle ou non exécutoire, elle sera réputée non écrite, mais les autres recevront plein effet. Lorsque le singulier est employé, il comprend le pluriel et lorsque le masculin est employé, il comprend le féminin, et vice-versa.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, LES COMPARANTS CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. BIEN INDIVIS

Le bien qui fait l'objet de cette convention d'indivision est situé à Saint-Rémi, province de Québec. Il est composé des lots connus et désignés comme étant les lots numéros 4 970 895, 4 970 899, 4 970 904, 4 970 909 au cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean.

Il comprend le sol, en surface et en profondeur avec l'air qui le surplombe, incluant toutes les installations qui s'y trouvent et les aménagements qui y ont été ou qui y seront faits.

2. AFFECTATION DU BIEN À UN BUT DURABLE

L'immeuble qui fait l'objet de cette convention est destiné à permettre de circuler à l'arrière des maisons composant le projet domiciliaire, via une ruelle « verte », pour accéder à la voie publique et de passer de l'avant à l'arrière des quatre groupes de maisons du projet.

Les indivisaires reconnaissent que l'affectation particulière du bien ci-dessus mentionnée constitue une affectation à un but durable au sens de l'article 1030 du Code civil.

3. DURÉE DE LA CONVENTION

3.1 Durée

Cette convention demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'immeuble sera affecté à un but durable.

3.2 Report du partage

Les indivisaires reconnaissent l'impossibilité du partage du bien indivis du fait qu'il est affecté à un but durable au sens de l'article 1030 du Code civil.

Si toutefois, suite à une contestation judiciaire, il était établi que le bien n'est pas affecté à un but durable, les indivisaires conviennent de reporter le partage pour une période de trente (30) ans à compter de l'arrêt constatant ce fait.

3.3 Non résiliation

Cette convention ne sera pas résiliée par le décès, la faillite ou l'interdiction d'un indivisaire.

4. **DROITS ET OBLIGATIONS DES INDIVISAIRES**

4.1 Usage et jouissance du bien indivis

4.1.1 Respect de l'affectation

Les indivisaires doivent jouir de leurs droits dans l'immeuble dans le respect de son affectation et du droit égal des autres indivisaires. Ils doivent se conformer à tout règlement adopté relativement à l'utilisation de l'immeuble.

4.1.2 Frais relatifs à l'immeuble

Les coûts d'entretien et de réfection de l'immeuble sont à la charge de tous les indivisaires dans la proportion de leur part à moins qu'il ne s'agisse d'une situation prévue au point 4.2.2 ci-après.

4.2 Restrictions au droit d'usage et de jouissance

Considérant l'affectation donnée à l'immeuble aux termes de cette convention, les indivisaires conviennent des restrictions suivantes à l'exercice de leurs droits, à savoir :

4.2.1 Travaux

Aucun indivisaire ou résidant du projet ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur des limites de son terrain, des travaux

nécessaires à la conservation de l'immeuble, que ces travaux aient été décidés par l'assemblée des indivisaires ou qu'il s'agisse de travaux urgents autorisés par le gérant. Si ces travaux nécessitent qu'un indivisaire ou résidant quitte sa propriété pour la durée des travaux, l'indivisaire ou le résidant peut réclamer de l'indivision une indemnité qui sera supportée par tous les indivisaires en proportion de leur quote-part.

4.2.2 Dommmages au bien indivis

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

4.2.3 Encombrement

Aucun des indivisaires, locataires ou résidants du projet ne peut encombrer l'immeuble ni y laisser ou déposer une bicyclette, une motoneige, des poubelles ou quoi que ce soit d'autre, sans l'autorisation du gérant.

4.2.4 Ordures ménagères

Aucun indivisaire, ni aucun résidant ou membre de leurs familles, ne peut déposer des ordures ménagères sur l'immeuble.

4.2.5 Aucun animal

Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur l'immeuble.

4.3. Mandat pour travaux urgents

Tout indivisaire est présumé avoir donné aux autres indivisaires ainsi qu'au gérant mandat pour faire effectuer les travaux urgents.

4.4 Charges communes

4.4.1 Énumération

Les charges communes comprennent, de façon non limitative, les

frais relatifs aux travaux d'entretien et de réparation de l'immeuble et des aménagements qui s'y trouvent, les contributions aux fonds de l'indivision, les taxes municipales et scolaires, le paiement des primes d'assurances etc.

4.4.2 Contribution

Les indivisaires sont tenus, à proportion de leur part, au paiement des charges communes, telles qu'établies selon le budget de l'indivision.

Chaque indivisaire doit, à son échéance, remettre au gérant sa quote-part de contribution aux charges communes.

4.5 Droit d'accession

Le droit d'accession profite à tous les indivisaires en proportion de leur part.

4.6 Fruits et revenus

Nonobstant les dispositions de l'article 1018 du Code civil, les fruits et revenus des parties communes accroissent toujours à l'indivision. Ils peuvent être distribués aux indivisaires en proportion de leur part ou déposés dans le fonds de l'indivision selon ce que décide l'assemblée des indivisaires à la majorité simple.

4.7 Pertes

Chaque indivisaire répond des pertes qui diminuent, par son fait, la valeur du bien indivis.

4.8 Aliénation et cession d'une quote-part

Un indivisaire ne peut aliéner ou céder sa quote-part du droit de propriété de l'immeuble qu'en faveur d'une personne se portant acquéreur de la propriété qu'il possède dans le projet. L'acquéreur d'une propriété du projet peut, avant de procéder à l'achat, demander au gérant un état des charges communes dues par le vendeur. Il est responsable de la quote-part des charges communes dues par son auteur.

4.9 Hypothèque

Les indivisaires ont la faculté d'hypothéquer leur quote-part dans le bien indivis.

4.10 Retrait subrogatoire

Les indivisaires ne peuvent pas écarter de l'indivision la personne qui, de bonne foi, a acquis à titre onéreux ou gratuit la part d'un indivisaire. Toutefois, l'indivisaire qui a fait inscrire son adresse au bureau de la publicité des droits peut, dans les soixante (60) jours de la notification qui lui est faite de l'intention d'un créancier de faire vendre la part d'un indivisaire ou de la prendre en paiement d'une obligation, être subrogé dans les droits de ce créancier en lui payant la dette de l'indivisaire et les frais. Si plusieurs indivisaires exercent dans ces circonstances leur droit de retrait ou de subrogation sur la part d'un indivisaire, ils l'acquièrent en proportion de leurs droits dans l'indivision.

4.11 Défauts et sanctions

4.11.1 Mise en demeure

Tout manquement à l'une quelconque des obligations prévues dans cette convention, pendant un délai de plus de trente (30) jours, constitue l'indivisaire défaillant en demeure de plein droit.

4.11.2 Recours

Les indivisaires lésés ont le droit d'exercer contre l'indivisaire défaillant tous les recours prévus par la loi.

4.12 Assurances des indivisaires

Chaque indivisaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier d'au moins un million de dollars (1, 000,000.00 \$) en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers sur le biens indivis, et produire sur demande une preuve de cette assurance au gérant.

5. ADMINISTRATION DU BIEN INDIVIS

5.1 Gérant

5.1.1 Les indivisaires confient l'administration de l'immeuble au promoteur pour une période de deux (2) ans à compter de la signature de cette convention.

Par la suite, ils confient annuellement l'administration de l'immeuble à un gérant choisi parmi eux. Les règles ci-après s'appliquent dès lors à son administration.

Un gérant n'est pas tenu de faire inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une autre sûreté pour garantir ses obligations.

5.1.2 Durée des fonctions

Sauf pour ce qui est du promoteur, le mandat du gérant lui est donné par l'assemblée des indivisaires pour une période d'un (1) an à compter de la date de son élection. Une fois ce terme expiré, son mandat se continue jusqu'à ce qu'il soit remplacé ou désigné à nouveau comme gérant.

5.1.3 Rémunération du gérant.

La rémunération du gérant est fixée annuellement par l'assemblée des indivisaires.

5.1.4 Résolutions écrites

Le gérant doit consigner par écrit les décisions qu'il prend et conserver cet écrit dans le registre de l'indivision.

5.1.5 Aucun gérant

Advenant le décès ou l'incapacité du gérant, les indivisaires doivent se réunir dans les plus brefs délais pour lui désigner un remplaçant.

5.1.6 Inhabilités

Sont inhabiles à être gérants les personnes morales, les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle et les faillis.

5.1.7 Pouvoirs des gérants

Outre les gestes prévus aux articles 1301 à 1305 du Code civil, le gérant ne peut poser aucun autre geste à moins d'y être autorisé par une décision de l'assemblée des indivisaires, prise à la majorité des voix.

5.1.8 Obligations du gérant

Outre les obligations qui peuvent lui être imposées de temps à autre par décision de l'assemblée des indivisaires, le gérant doit :

- veiller à la conservation de l'immeuble et à cette fin et de façon générale voir à ce qu'il soit entretenu et réparé lorsque nécessaire;
- déterminer, sujet à l'approbation de l'assemblée des indivisaires, les montants à percevoir des indivisaires pour le fonds d'opérations de l'indivision;
- veiller à l'accomplissement des décisions de l'assemblée des indivisaires;
- convoquer l'assemblée des indivisaires une fois l'an, le ou vers le premier avril chaque année;
- préparer l'ordre du jour de l'assemblée des indivisaires, le budget et le bilan de l'indivision;
- rendre compte une fois l'an à l'assemblée des indivisaires et en tout autre temps sur demande des indivisaires si telle demande est approuvée par vote lors d'une assemblée spéciale des indivisaires;
- percevoir les montants payables par les indivisaires;
- ouvrir un ou des comptes bancaires et effectuer des opérations;
- représenter les indivisaires dans tout acte civil et dans toute action en justice ou désigner, lorsque requis, une ou des personnes à cet effet;

- tenir une comptabilité régulière des recettes et déboursés en rapport avec son administration et, si l'assemblée des indivisaires en fait la demande à la majorité, la faire vérifier une fois par année par un vérificateur; conserver les pièces justificatives de toutes les opérations effectuées pour une période de sept (7) années;
- préparer des projets de règlements relatifs à l'indivision et les soumettre à l'assemblée des indivisaires pour approbation.

5.1.9 Article 1305 C.c.Q.

Le gérant ne dispose pas des pouvoirs prévus à l'article 1305 du Code civil. Ces pouvoirs ne peuvent être exercés qu'à la suite d'une décision en ce sens prise par l'assemblée des indivisaires à la majorité de quatre-vingt-dix pour cent (90%) en parts.

5.1.10 Destitution d'un gérant

Un gérant peut être démis de ses fonctions après un avis de trente (30) jours, dans les cas suivants:

- s'il est un indivisaire et est en défaut depuis plus de trente (30) jours de payer sa part des charges communes;
- s'il a commis une faute de gestion grave qui met en péril les intérêts de l'indivision;
- sur décision de cinquante-et-un pour cent (51%) en parts des indivisaires.

5.2 Assemblée des indivisaires

5.2.1 Règles générales

5.2.1.1 Assemblées

Les décisions relatives à l'immeuble et à l'indivision se prennent par les indivisaires réunis en assemblée.

5.2.1.2 Décisions écrites

Toutefois, les décisions écrites signées par tous les indivisaires