

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

L'AN DEUX MILLE QUARANTE-HUIT, le 15 mai.

DEVANT **MAÎTRE DANIELLE JACQUES, NOTAIRE** à Mirador (Québec).

COMPARAIT :

Le SYNDICAT DES GEAIS BLEUS DU VIEUX-MIRADOR, corporation légalement constituée ayant sa principale place d'affaires en la Ville de Mirador, au 8546, rue Louis, appartement 101, ici représenté et agissant aux présentes par M. ANDRÉ SAFRAN, son président, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration, tenu le 3 janvier DEUX MILLE QUARANTE-SIX (2046) et dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour IDENTIFICATION par ledit représentant en présence de la notaire soussignée.

Ci-après nommé : Le déclarant.

Lequel déclare devant la notaire soussignée ce qui suit :

Que le déclarant garantit qu'il est propriétaire de l'immeuble suivant, lequel immeuble n'a jamais été occupé par des locataires avant que la subdivision cadastrale en condominiums n'ait été déposée.

ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ

L'acte constitutif de la déclaration de copropriété établit entre autres :

1. Parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint

1.1 Que les parties privatives seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire;

1.2 Que la copropriété sera composée de cinq parties privatives d'habitation résidentielle;

1.3 Que le but des parties communes est de desservir tous les services aux parties privatives;

1.4 Que certaines parties privatives seront exclusivement utilisées à des fins d'habitation;

1.5 Que les bornes des parties privatives d'habitation seront établies aux plans officiels ou à la déclaration de copropriété, ou aux deux;

1.6 Que les parties communes seront des parties qui ne seront pas privatives et que, sans limitation, elles incluront :

- le hall d'entrée;
- le spa sur le toit;
- les terrasses;

- le sol.

1.7 Que certaines parties communes seront situées à l'extérieur des bornes des parties privatives d'habitation et que, par leur nature, elles seront attribuées à l'usage de certaines parties privatives d'habitation et, sans limiter la généralité de ce qui précède, elles seront :

1.7.1 PARTIES COMMUNES À L'USAGE DES COPROPRIÉTAIRES

- les portes et fenêtres.

1.7.2 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

- les cours avant et arrière;

- les balcons attenants à chacune des parties privatives;

- le stationnement extérieur;

- les terrasses attenantes à chacune des parties privatives, le cas échéant.

2. Destination des parties privatives

2.1 Les parties privatives d'habitation de l'immeuble sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Toutefois, les parties privatives d'habitation pourront, accessoirement et sans cesser d'être occupées à des fins résidentielles, permettre aux copropriétaires de s'y livrer à des activités professionnelles, dans le respect de la réglementation municipale et gouvernementale en vigueur, à la condition toutefois qu'il n'en résulte pas une circulation soutenue ou continue de visiteurs et de compagnies de services, le tout conformément aux prescriptions qui seront contenues dans la déclaration de copropriété relativement à la tranquillité et à la sécurité de la copropriété.

3. La valeur relative, le vote et la contribution aux dépenses communes afférentes à chaque fraction

3.1 La valeur relative de chaque fraction de la copropriété sera établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction;

3.2 La quote-part des charges communes pour chaque fraction sera établie par le déclarant dans la déclaration de copropriété;

3.3 La quote-part dans les parties communes pour chaque fraction sera établie par le déclarant dans la déclaration de copropriété;

3.4 À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix;

3.5 La valeur, la quote-part des charges communes, la quote-part dans les parties communes et le nombre de voix afférentes à chaque fraction seront établis au tableau contenu à la déclaration de copropriété;

3.6 Tableau

<i>Fraction (identifiée par le numéro de lot de la partie privative)</i>	Valeur relative	Quote-part des charges communes générales (sauf stipulation contraire)	Nombre de voix	Quote-part dans les parties communes
1 987 103	.20	20 %	20	.20
1 987 105	.20	20 %	20	.20
1 987 107	.20	20 %	20	.20
1 987 108	.20	20 %	20	.20
1 987 111	.20	20 %	20	.20
Total :	1	100 %	100	1

4. Les droits réels

4.1 Une servitude de passage sera incorporée à la déclaration de copropriété afin de permettre la construction de clôtures et de permettre à tous les copropriétaires d'accéder aux cours arrière. Cette servitude s'exercera sur une bande de terrain située à l'extrémité de la cour. Les copropriétaires devront en tout temps permettre l'utilisation de ladite bande de terre de trois pieds (3'), située sur la ligne de lot de côté et sur la ligne arrière, de façon à permettre à tous les autres copropriétaires de l'utiliser pour communiquer avec leur propre cour arrière en cas d'urgence ou de travaux majeurs.

5. L'assurance de la copropriété

5.1 Les administrateurs doivent, au nom du syndicat, contracter et maintenir en vigueur une assurance de choses couvrant la valeur à neuf de l'immeuble, 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, 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;

- 5.2 Telle assurance doit indiquer, à titre d'assuré désigné aux conditions particulières de la police, le syndicat;
- 5.3 Telle assurance doit spécifier clairement que toute indemnité en cas de perte importante telle que définie dans la déclaration de copropriété est payable au fiduciaire d'assurance nommé par le conseil d'administration;
- 5.4 Les primes d'assurance payées pour le compte du syndicat constituent des charges communes. Si toutefois une surprime était due en raison du fait d'un copropriétaire, d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa fraction ou pour une cause dépendant d'une telle personne, la surprime exigible en raison de ce fait ou de cette cause est à la charge exclusive du copropriétaire concerné;
- 5.5 Chaque copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de choses 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 les parties privatives;
- 5.6 Chaque copropriétaire doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance de responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par les tiers.

6. La location des fractions

- 6.1 Tous les copropriétaires ont le droit de louer leur fraction sous réserve des termes et des conditions contenus à la déclaration de copropriété;
- 6.2 Le locataire et le copropriétaire (locateur) sont conjointement et solidairement responsables envers le syndicat.

7. Autres conditions

- 7.1 Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant

avoir une répercussion significative sur les parties communes;

7.2 Lorsque, dans la déclaration de copropriété, certains droits sont accordés au déclarant, ces droits prévalent nonobstant toute modification de la déclaration de copropriété, toute résolution adoptée à l'assemblée des copropriétaires et tout règlement ou toute résolution qui pourront être adoptés;

7.3 Aucune disposition de la déclaration de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes. Le déclarant a également le droit de vendre librement toutes les fractions à l'intérieur des limites stipulées dans la déclaration de copropriété. Jusqu'à ce que toutes les fractions soient complétées et vendues, le déclarant peut utiliser librement les parties communes et les parties privatives non vendues et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le déclarant peut utiliser certaines parties privatives comme appartements-témoins, maintenir des bureaux d'administration et faire visiter l'immeuble, le tout sans nuire outre mesure aux droits et à la jouissance des autres copropriétaires. Il pourra conserver les appartements-témoins afin de faire la promotion de tout autre projet que le projet en cours, le tout, sans nuire outre mesure aux droits

8. Reconstruction et réparation

8.1 Lorsque la perte n'est pas importante, c'est-à-dire lorsque la reconstruction ou la réparation du bâtiment 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 du bâtiment sans qu'il soit nécessaire que la décision de reconstruire, de réparer ou de mettre fin à la copropriété soit prise par 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;

- 8.2 En cas de destruction totale ou partielle du 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 des 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.

UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

1. Sujet aux dispositions de la loi, de la présente déclaration et de tout autre règlement adopté par les administrateurs ou par les copropriétaires, chaque copropriétaire d'une partie privative a droit à l'utilisation et à la jouissance pleine et entière des parties communes suivant leur destination, mais sans nuire aux droits des autres copropriétaires et sauf stipulation contraire des présentes.
2. Les trottoirs, les corridors, les passages et les entrées ne doivent pas être obstrués ni utilisés à d'autres fins que l'entrée et la sortie des parties privatives et des unités de stationnement.
3. Les corridors, les passages, les escaliers, les entrées et vestibules, et les autres parties communes destinées à la circulation doivent être utilisés selon leurs destinations et ne doivent pas être obstrués par des bicyclettes, des landaus, des colis ou d'autres objets.
4. Les véhicules automobiles, les motoneiges, les remorques, les motocyclettes et les bateaux ne peuvent être réparés ou ajustés sur ou dans les parties communes, sauf le droit d'un copropriétaire d'effectuer ces réparations ou ajustements sur l'unité de stationnement dont ce copropriétaire est propriétaire.
5. Aucun oiseau ni aucun animal, domestique ou autre, ne peuvent être gardés dans les parties communes ou même à l'intérieur des parties privatives d'habitation.
6. Aucune construction, aucune structure ni aucune tente ne peut être construite, montée, placée,

laissée ou gardée sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs.

7. Aucune partie des parties communes ne peut être utilisée pour la construction, l'installation ou la fixation d'une corde à linge, d'un équipement de récréation, d'une clôture ou d'une autre barrière telle qu'une haie, un jardin ou toute autre végétation, ni pour la disposition des vidanges et détritiques, sans le consentement écrit des administrateurs.
8. Aucune antenne de télévision, aucune tour ni aucune ligne de transmission ou autre installation du genre ne peut être installée sur les parties communes sauf les antennes, les tours ou les lignes de transmission et les accessoires de celles-ci qui peuvent être installés sur les parties communes par les administrateurs ou le déclarant.
9. Aucun avis, aucune pancarte ni aucune affiche ou autre matériel publicitaire de quelque sorte ne peuvent être placés sur les parties communes sans le consentement écrit des administrateurs, sauf ceux installés par le déclarant.
10. Les copropriétaires occupants ou leurs invités doivent s'abstenir de faire, sur les parties communes, quoi que ce soit de bruyant ou de choquant qui puisse nuire à la jouissance des parties communes, ou des parties privatives, par les autres copropriétaires.
11. Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables pouvant résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui des membres de sa famille, celui de son locataire, de son personnel, de ses invités ou des personnes se rendant à sa partie privative.
12. Les copropriétaires et leurs invités utilisant le spa commun, les salles communes ou toute autre partie commune doivent se conformer aux règlements affichés à ces endroits par les administrateurs.

UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES — UNITÉS D'HABITATION

13. Occupation et utilisation : Chaque copropriétaire a le droit de jouir comme bon lui semble de sa partie privative comme unité d'habitation résidentielle, à la condition expresse 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 et, plus particulièrement mais sans limiter la généralité de ce qui précède, sous les réserves qui suivent.
14. Il est interdit d'étendre du linge ailleurs qu'à l'intérieur des limites d'une partie privative.
15. Aucun store ni auvent d'aucune sorte ne peut être installé au-dessus ou au dehors des fenêtres et balcons sans le consentement écrit des administrateurs. Aucun tapis, aucun vêtement, aucun pot à fleurs ni aucun autre objet ne peut être accroché ni placé sur les fenêtres, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des balcons et fenêtres et, généralement, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne peut être peinturé, décoré ni autrement modifié sans l'autorisation des administrateurs, même s'il s'agit d'une partie affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire.
16. Aucun oiseau ni aucun animal, même domestique, ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative.
17. Chaque copropriétaire doit garder le balcon et la terrasse attenants à sa partie privative en bon état d'entretien et de propreté.
18. L'installation d'antennes de radio et d'antennes de télévision extérieures individuelles est interdite.
19. Il est défendu de cuisiner sur le balcon d'une partie privative.
20. Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et les terrasses.

**UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES —
UNITÉS DE STATIONNEMENT OU COMMUNES À
USAGE EXCLUSIF**

21. Les unités de stationnement seront utilisées par les copropriétaires pour le stationnement de leurs véhicules automobiles.

22. Tous les copropriétaires ou occupants des unités d'habitation-parties privatives ont, pour rejoindre les parties communes, un droit de passage à pied, sur et à travers toute unité de stationnement-partie privative.

DONT ACTE, à Mirador, sous le numéro MILLE CENT DIX-SEPT (1117).

LECTURE FAITE, les parties signent en présence de la notaire.

Signé : André Safran

ANDRÉ SAFRAN, président

Signé : André Safran

ANDRÉ SAFRAN, personnellement

Signé : Danielle Jacques

M^E DANIELLE JACQUES, notaire