

Annexe 6 Note sur l'organisation juridique du projet

L'INSTITUTION DES SOURDS-MUETS STRUCTURE JURIDIQUE DU PROJET « CENTRE 7400 »

PRÉPARÉ PAR
GASCON & ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.

L'INSTITUTION DES SOURDS-MUETS STRUCTURE JURIDIQUE DU PROJET « CENTRE 7400 »

1

INTRODUCTION

Le projet immobilier « Centre 7400 » sera développé sous forme de copropriété divise.

Le projet immobilier Centre 7400 fera initialement l'objet d'une déclaration de copropriété horizontale visant à régir l'ensemble du projet immobilier. Des déclarations de copropriété verticales spécifiques à chacune des phases de ce projet immobilier régiront par la suite les droits et obligations de copropriétaires de chacune des phases.

Ce projet immobilier comprendra quatre (4) bâtiments devant comporter au total environ trois cent (300) unités de copropriété divise.

Les copropriétaires bénéficieront de services en commun. Ainsi et à titre d'exemple, le Centre 7400 pourrait avoir une piscine, une salle d'exercice, une salle commune, un stationnement pour visiteurs, etc.

Particularité de ce projet, il pourrait être envisagé d'affecter le terrain situé à l'avant du bâtiment principal, sur la rue Saint-Laurent, d'une servitude pour fins d'espaces verts, empêchant ainsi toute construction future et permettant à l'ensemble des copropriétaires de bénéficier d'un espace vert important.

A. STRUCTURE JURIDIQUE DU PROJET IMMOBILIER

Le terrain du projet immobilier Centre 7400 fera l'objet d'une déclaration initiale de copropriété horizontale. La partie commune sera constituée du terrain et les parties privatives seront constituées des quatre (4) phases du projet immobilier.

Chacune des phases du projet immobilier constituera une copropriété verticale indépendante des autres phases. Une déclaration de copropriété verticale régira les droits et obligations de chacun des copropriétaires de cette phase. De plus, les copropriétaires seront régis par les dispositions de la déclaration de copropriété horizontale. Chacun des syndicats de copropriété de chacune des phases délèguera un administrateur au conseil d'administration du syndicat de la copropriété horizontale permettant ainsi de régir l'ensemble des parties communes de la copropriété horizontale.

Cette structure juridique de mise en place d'une déclaration de copropriété horizontale et de plusieurs déclarations de copropriété verticales de ce projet immobilier permet sans l'ombre d'un doute, (i) la constitution d'un projet immobilier global uniforme, (ii) l'indépendance de chacune des phases par rapport aux autres phases tout en étant régie par une déclaration de copropriété horizontale, (iii) la création de syndicats de copropriété à l'échelle humaine, compte tenu du nombre d'unités de chacune des phases au lieu d'une seule déclaration de copropriété qui pourrait régir trois cent (300) copropriétaires.

B. DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE

La déclaration de copropriété horizontale permettra de régir l'ensemble du terrain (qui sera une partie commune) et chacune des parties privatives (qui seront constituées de chacune des phases de ce projet immobilier).

Le syndicat de la copropriété horizontale sera constitué des syndicats de chacune des phases du projet immobilier, par conséquent, les membres du conseil d'administration du syndicat de la copropriété horizontale seront choisis parmi les membres du conseil d'administration du syndicat de chacune des copropriétés verticales. La déclaration de copropriété horizontale n'est pas différente d'une déclaration de copropriété verticale en ce sens qu'elle régir les droits et obligations des copropriétaires représentés ici par les syndicats de copropriété verticale à l'égard tant des valeurs relatives de la jouissance, de la nomination des administrateurs, des réunions de copropriétaires, des assurances, des pouvoirs et devoirs respectifs des organes du syndicat, des conditions relatives à la jouissance, l'usage et l'entretien des parties communes, de la contribution, recouvrement ou contribution aux charges communes, etc.

C. DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ VERTICALE

1. Division de la propriété

Chacune des déclarations de copropriété divisera la propriété en parties privatives, en parties communes et en parties communes à usage restreint.

2. Destination de la propriété

Chaque copropriétaire devra se conformer aux conditions relatives à la jouissance et à l'usage des parties privatives stipulées à la déclaration de copropriété.

3. Détermination de la valeur relative

La valeur relative de chacune des fractions (une fraction comprenant sommairement une partie privative et une quote-part des parties communes) 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 chaque fraction. La valeur relative de chacune des fractions sera déterminée aux fins d'établir la quote-part de charges communes.

La déclaration de copropriété prévoira que la quote-part dans les parties communes, le nombre de voix attachées à chaque fraction ainsi que la participation aux frais communs seront égales à la valeur relative de chacune des fractions. La déclaration de copropriété prévoira également que certaines dépenses seront défrayées par les utilisateurs des parties communes à usage restreint.

4. Servitudes

La déclaration de copropriété verra à la création de diverses servitudes créées par destination du propriétaire, telles que ci-après stipulées :

4.1 Le promoteur constituera contre et en faveur de certaines parties privatives des servitudes réelles et perpétuelles permettant l'usage complet des services communs, sans limiter la généralité de ce qui précède les servitudes permettront l'installation, le branchement, la conservation, la réparation, l'entretien, l'amélioration et le remplacement selon ce qui est requis de tous les services d'aqueduc, de conduites sanitaires et pluviales, de drainage, de conduites pour les services des incendies, les équipements pour l'approvisionnement en gaz naturel de toute nature, des installations électriques, des installations pour la transmission de données par fibre optique ou toute autre technologie de cette nature, des systèmes téléphoniques, le tout devant s'exercer aux endroits les moins dommageables pour les parties privatives;

4.2 Nonobstant le fait que les installations mentionnées au paragraphe 4.1 pourraient être installées à l'intérieur du périmètre de certaines parties privatives, il est entendu que les coûts d'entretien, de réparation et remplacement seront attribués ainsi :

4.2.1 chaque copropriétaire sera responsable des coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de la portion de ces installations qui dessert uniquement sa partie privative;

4.2.2 le coût rattaché à toute autre partie de ces installations qui desserviront plus d'une unité de copropriété sera alors assumé par l'ensemble des copropriétaires qui en auront usage, proportionnellement entre eux à la valeur relative telle qu'elle sera

établie dans la déclaration de copropriété, basé sur le fait que l'ensemble de ces copropriétaires affectés représentent 100 %.

4.2.2 Le promoteur constituera contre et en faveur de chacune des parties privatives, des servitudes pour les vues et les surplombs.

4.3 Le promoteur constituera contre et en faveur de chacune des parties privatives, des servitudes pour les vues et les surplombs.

4.4 Toute autre référence à des servitudes existantes y sera stipulée.

5. Autres servitudes

Le promoteur verra à la création de toutes les servitudes nécessaires à la copropriété, notamment à une servitude non exclusive de droit de passage à pied et en véhicules pour permettre l'accès de la copropriété aux rues publiques et à une servitude non exclusive pour le stationnement extérieur.

De plus, une servitude d'« espaces verts » sera créée sur la partie du terrain situé en avant du 7400 boulevard Saint-Laurent.

6. Pouvoirs et devoirs des entités du syndicat

À compter de la publication de la déclaration de copropriété, la collectivité des propriétaires constituera une personne morale, appelée Syndicat (le "**Syndicat**"), qui aura entre autres pour objet la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. Le Syndicat sera formé de deux entités, soit le conseil d'administration et l'assemblée générale des copropriétaires, ils agiront pour le Syndicat.

7. Conditions relatives aux parties privatives

Chacun des copropriétaires des parties privatives aura le droit de jouissance de sa partie privative ("habitation") et de son (ses) espace(s) de stationnement, sujet au respect de la déclaration de copropriété et de la déclaration de copropriété horizontale, incluant sans limiter la généralité de ce qui précède, la destination et des règlements de la propriété et de tout amendement à la déclaration de copropriété et de la déclaration de copropriété horizontale, le cas échéant et en autant que celui-ci ne trouble pas le droit de jouissance des autres copropriétaires et qu'il n'effectue aucun travaux qui pourraient menacer la structure de la bâtisse.

G:\nquesnell2687-13 (7400, boulevard Saint-Laurent)\Sommaire de la structure juridique.doc