



## **Extraits des déclarations de copropriété**

**Copropriétés par phases selon la méthode des déclarations concomitantes –  
Résidentiel - Stationnements en parties communes à usage restreint**

### **Spécimen A-3**

## **EXTRAITS DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INITIALE ET/OU CONCOMITANTE**

**La déclaration pourra comprendre notamment les  
dispositions suivantes :**

### **DEUXIÈME PARTIE: RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

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

##### **1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES**

###### **ARTICLE ●**

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 DE L'IMMEUBLE** 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.

###### **ARTICLE ●**

La jouissance et l'usage des parties privatives à destination résidentielle sont sujets aux conditions suivantes :

(...)

##### **1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES**

###### **ARTICLE ●**

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration de copropriété et sujet particulièrement au présent **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE** 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 sujet aux limitations ci-après énoncées, à savoir :

(...)

##### **1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT**

**Note : Les parties communes à usage restreint sont constituées et attribuées selon les termes de la déclaration de copropriété. Elles n'apparaissent pas au plan cadastral. Le promoteur dressera un plan de toutes les parties communes à usage restreint pour servir aux ventes des**

**Note : Document présenté à titre d'exemple documentaire seulement. L'auteur n'assume aucune responsabilité quant à la libre utilisation de ce spécimen.**

**fractions de la copropriété. Ce plan sera déposé au registre de la copropriété après la dernière vente des unités.**

## **ARTICLE ●**

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, fonctionnement, réparation et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui, et à son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectuées par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la présente déclaration de copropriété et particulièrement sujet au présent **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE** et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, à savoir:

### **Fenêtres, portes, balcons, terrasses**

(...)

### **Espaces de stationnement**

(...)

**NOTE : Les dispositions ci-dessus relatives aux stationnements et aux cases de rangement sont données à titre indicatif et rien de ce qui est stipulé aux présentes ne pourra avoir pour effet de lier le DÉCLARANT quant à leur qualification en parties communes à usage restreint ou en parties privatives, dans la déclaration de copropriété initiale ou dans l'une ou l'autre des déclarations de copropriété concomitantes. Les dispositions ci-dessus seront aménagées en fonction de leur qualification finale.**

## **AVERTISSEMENT**

**LE PRÉSENT EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE EST DONNÉ À TITRE INDICATIF SEULEMENT ET LE PROMOTEUR SE RÉSERVE LE DROIT, À SON ABSOLUE DISCRÉTION, D'Y APPORTER DES MODIFICATIONS DANS LA MESURE OÙ LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET LE REQUIERT.**

**LE PRÉSENT RÉSUMÉ FAIT PARTIE DE LA NOTE D'INFORMATION ET A ÉTÉ REMIS AU PROMETTANT ACQUÉREUR EN MÊME TEMPS QU'ELLE.**

Préparé par: **Me ●**, notaire, ce ● .

**REÇU CE** \_\_\_\_<sup>ième</sup> **jour de** \_\_\_\_\_ **201**\_\_

\_\_\_\_\_  
(Signé): **PROMETTANT – ACHETEUR**

\_\_\_\_\_  
(Signé): **PROMETTANT – ACHETEUR**