

Sauvegarde et reconstruction d'un quartier de Montréal



Communauté Milton-Parc

L'histoire d'hier et le fonctionnement d'aujourd'hui

Ce Guide a été préparé par Lucia Kowaluk
et Carole Piché-Burton



Pour plus d'informations, consultez ces sites web

CMP (Communauté Milton-Parc)

<http://www.miltonparc.org/>

CQCH (Confédération québécoise des coopératives d'habitation)

<http://www.cooperativehabitation.coop>

Le rôle de la CQCH est d'appuyer les fédérations afin qu'elles fournissent aux membres des coopératives l'information et les services dont ils ont besoin pour assurer une saine gestion de leurs immeubles et améliorer leurs conditions de logement.

FECHIMM (Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain)

<http://www.fechimm.coop/>

La FECHIMM s'efforce de développer des services en réponse directe et sur mesure aux besoins des coopératives d'habitation.

FHCC (Fédération de l'habitation coopérative du Canada)

<http://www.fhcc.coop/fra/pages2007/home.asp> (français)

<http://www.fhcc.coop/eng/pages2007/home.asp> (english)

La raison d'être de la FHCC est d'unir, de représenter et de servir la communauté de l'habitation coopérative à l'échelle du Canada.

Ministère du développement économique, Innovation et Exportation – Les coopératives d'habitation au Québec

http://www.mdeie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/cooperatives/page/etudes-et-analyses-11083/?tx_igaffichagepages_pi1%5Bmode%5D=single&tx_igaffichagepages_pi1%5BbackPid%5D=68&tx_igaffichagepages_pi1%5BcurrentCat%5D=&cHash=e211b39d3af84b586dd0cc146be053f1

Ce guide est un portrait des coopératives d'habitation et a été constitué à l'aide de données administratives et financières tirées d'une base de données établie à partir du Répertoire des coopératives du MDEIE et provenant d'autres sources.

SCHL — Guide l'habitation coopérative de la Société canadienne d'hypothèques et de logements

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/guhaco/index.cfm> (français)

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/buho/gucoho/index.cfm> (anglais)

La SCHL est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada.

Le guide traite de différents sujets sur les coopératives d'habitation.

Québec – Lois et règlements

Vous pouvez trouver les lois et règlements du Québec sur le site des Publications du Québec

<http://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca> ou celui de CanLii <http://www.canlii.org/>

Ci-dessous, nous vous proposons des liens vers certaines lois.

LOI SUR LES COOPÉRATIVES

http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_67_2/C67_2.html

<http://www.canlii.org/fr/qc/legis/lois/lrq-c-c-67.2/95412/lrq-c-c-67.2.html#history>

LOI SUR LES COMPAGNIES (partie III pour les OSBL)

http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_38/C38.html

<http://www.canlii.org/eliisa/highlight.do?text=compagnies&language=fr&searchTitle=Québec&path=/fr/qc/legis/lois/lrq-c-c-38/derniere/lrq-c-c-38.html>

CODE CIVIL DU QUÉBEC

<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ/CCQ.html>

<http://www.canlii.org/eliisa/highlight.do?text=code+civil&language=fr&searchTitle=Québec&path=/fr/qc/legis/lois/lrq-c-c-1991/derniere/lrq-c-c-1991.html>

Personnes morales (incluant la responsabilité des administrateurs): articles 298 à 364

Copropriété : articles 1038 à 1109

Contrat : articles 1377 à 1456

Responsabilité civile : articles 1457 à 1481

Location : articles 1851 à 2000

CHARTRE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE

http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_12/C12.html

<http://www.canlii.org/fr/qc/legis/lois/lrq-c-c-12/derniere/lrq-c-c-12.html>

Montréal – Règlements municipaux

La ville de Montréal a mis en ligne les règlements municipaux.

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=3619,4034063&_dad=portal&_schema=PORTAL

COMMUNAUTÉ MILTON-PARC

© Copyright 2012 Communauté Milton-Parc

Ce guide ne peut pas, en tout ou en partie, être reproduit ou transmis sans autorisation.

Ce guide est disponible au bureau de la Communauté Milton-Parc.

Communauté Milton-Parc

3518 ave. du Parc

Montréal H2X 2H7

Canada

Téléphone : 514 289-9646

www.miltonparc.org

syndicatcmp@gmail.com

ISBN 978-1-771136-028-9

Dépôt légal, 3^e trimestre 2012

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

Imprimé et relié au Canada

Les extraits du *Code civile du Québec* sont reproduits avec l'autorisation de Wilson & Lafleur.

Le texte de Me Susan Altschul, *Condominium for Social Purposes* est reproduit avec l'autorisation de la Chambre des Notaires.

Tables des matières

Histoire du Projet Milton-Parc

Remerciements / 5

Les cents premières années / 7

1960-1972 / 9

1972-1979 / 11

1980-1987 / 15

Avant la Communauté Milton-Parc / 19

La création de la Communauté Milton-Parc / 21

1988-2011, la CMP contrôle son quartier / 25

Faits saillants des 20 dernières années / 27

Les personnes / 33

La Déclaration de copropriété du Syndicat de copropriété Milton-Parc

La Déclaration abrégée et commentée / 37

Définitions / 66

Qu'est-ce qu'une coop ou un OSBL / 68

Carte de la Communauté Milton-Parc / 70

Annexes / 73

Projet de loi 224 (Projet de la loi privé) / 74

Extraits du *Code civil du Québec* (copropriété) / 79

Condominium for Social Purposes, par M^e Susan Altschul / 96



Remerciements

Cette brève histoire de la Communauté Milton-Parc est publiée par la CMP et fait partie d'un projet qui a pour objectif d'une part, de rappeler à tous les résidents des coop et des OSBL leur histoire et d'autre part, de rendre la Déclaration de copropriété plus facilement compréhensible en simplifiant le langage et en réduisant le texte. Un objectif additionnel est de faire connaître l'histoire de Milton-Parc à un plus grand public. Bien que diverses personnes m'aient aidé avec les faits, les idées et les opinions, je suis l'auteur du texte final, et ma mémoire et mes points de vue se reflètent dans cette histoire.

Je tiens à remercier particulièrement Robert Cohen, Danielle Rousseau, Joshua Wolfe, Kaspar Oghigian, et, bien sûr, mon partenaire Dimitri Roussopoulos avec qui je vis sur la rue Jeanne-Mance depuis 40 ans.

Je remercie aussi mes collègues du conseil d'administration de la CMP pour leurs idées, les histoires qu'ils ont partagées avec moi, le soutien qu'ils m'ont donné tout au long du projet. Merci Alanna Dow, Pat Moore, Patricia Garcia, Germain Levac, Guillaume Lahaie, Pierre Houle et Patricia McMullen. Finalement, je remercie Pierre Duclos, le gérant actuel de la CMP.

Lucia Kowaluk



Fête de quartier, fin 1960. Photo: Clara Gutsch et David Miller

Les cents premières années

1

Le quartier résidentiel Milton-Parc et les rues avoisinantes ont été développés durant la deuxième moitié du XIX^e siècle pour des familles bourgeoises. L'hôpital l'Hôtel-Dieu, inauguré en 1862, en était le point central. Il a été érigé sur une partie d'un très vaste terrain, propriété des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph, communauté fondée par Jeanne-Mance au XVII^e siècle. Une partie du terrain non utilisé pour l'hôpital et le couvent a servi à la construction de maisons en rangées en pierre grise tout d'abord sur la rue Sainte-Famille à partir de la rue Sherbrooke en direction nord avec vue directe sur la chapelle des religieuses.

Les autres rues, de la rue University jusqu'au boulevard Saint-Laurent, se développèrent rapidement. Un nouveau tramway électrique reliait le Vieux-Montréal situé en bas de l'escarpement et les plaines agricoles du secteur Milton-Parc. Le transport était donc plus confortable entre les commerces du Vieux-Montréal et le nouveau quartier résidentiel.

Après la Deuxième Guerre mondiale, ces immeubles presque centenaires étaient devenus moins attrayants pour les familles bourgeoises qui les désertèrent, certaines vendant leurs maisons, d'autres convertissant les cottages et duplex en maisons de chambres. Certaines maisons ont brûlé et d'autres ont été délibérément démolies, remplacées par des petits immeubles ou des édifices en hauteur. Le quartier, bien qu'encore assez confortable, était moins reluisant.



Photo: CMP

1960-1972

2

Au milieu des années 60, quand la tendance du renouveau urbain était “démolir et reconstruire”, un groupe de promoteurs formé d’amis a lentement acheté 90 % des immeubles dans le quadrilatère délimité par les rues Hutchison, des Pins, Sainte- Famille et Milton. Ils offraient un très bon prix aux vendeurs et, pour cacher leur jeu, avaient formé quatre compagnies à numéro. En 1968, ils étaient propriétaires de tous les immeubles sauf les églises, deux écoles et quelques résidences. Leur plan était de tout démolir, sauf les institutions, et construire une nouvelle ville, moderne et étincellante : grattes-ciel, bureaux et édifices commerciaux. L’administration Drapeau était ravie. Les résidents étaient inquiets ce qui a conduit à la création du Comité des Citoyens Milton-Parc.

La fin des années 60 n’était pas seulement une époque de renouveau urbain mais aussi de changements sociaux, de travail pour une justice sociale et un “meilleur monde” et de différentes luttes. Le *University Settlement* situé sur la rue Saint-Urbain près de Prince-Arthur, offrait des services récréationnels et éducationnels aux pauvres et faisait aussi partie de ce tissu social. Le *University Settlement* a été créé dans la mouvance du *Settlement Movement* à la fin du XIX^e siècle.

Bien que le *University Settlement* a été créé pour servir les pauvres, avec le temps, il a changé pour travailler avec les pauvres. Ainsi, l’équipe des travailleurs sociaux et des organisateurs communautaires a commencé à travailler avec leurs utilisateurs pour sauver le quartier. Alors que la direction des activités a été prise en charge par les travailleurs sociaux et les planificateurs urbains, les résidents, peu à peu et prudemment, se sont impliqués, et puis, leur nombre a augmenté.

De 1968 à 1972, les membres du Comité de citoyens Milton-Parc et l’équipe du *University Settlement* ont frappé aux portes, signé des pétitions, manifesté dans les rues et devant l’Hôtel de Ville, tenu des festivals de rue, travaillé avec des étudiants en architecture de l’Université McGill pour élaborer d’autres solutions que les grattes-ciel et essayé de former une coopérative d’habitation. Ils ont mis sur pied des services de santé innovateurs, des garderies, des coopératives d’achat de groupe et ils ont tenu des réunions interminables, avec un engagement pour un fonctionnement démocratique.

Pendant ce temps les promoteurs, devenus Concordia Estates Ltd., ont entamé la Phase Un de leur projet : des locataires de certains

quadrilatères, en entier ou en partie, ont été forcés de quitter leurs appartements. En mai 1972, des membres du Comité des citoyens Milton-Parc ont occupé quelques immeubles vacants, et simultanément, une douzaine d'individus particulièrement courageux ont occupé les locaux de Concordia Estates Ltd. sur l'avenue du Parc (où sont situés présentement

les terrains de tennis). Le 26 mai 1972, 56 personnes (manifestants et supporteurs) ont été arrêtés, emprisonnés et accusés de méfait public. Leur procès a eu lieu devant jury en février 1973. Ils ont tous été acquittés, mais l'expérience leur a coupé le souffle. Les gens étaient exténués et avaient le sentiment d'un échec.



Photo: CMP

Entre-temps, les choses n'allaient pas trop bien pour les promoteurs : le mouvement des activistes avait attiré l'attention de quelques-uns de leur bailleurs de fonds comme le U.S. Ford Foundation qui leur a retiré son aide. La crise du pétrole mondiale de 1972 ainsi que les activités de construction liées aux Jeux olympiques de Montréal ont causé une flambée de l'inflation, ce qui a eu pour effet de modifier dramatiquement la valeur du financement prévu par Concordia Estates Ltd. pour les trois phases du projet. Même s'ils ont procédé avec la construction de la Phase Un comprenant les édifices actuels (la tour de bureaux, les trois tours d'habitation et l'hôtel, maintenant une résidence de McGill), ils ne pouvaient plus aller de l'avant avec les deux autres phases. Les promoteurs ont alors scindé le projet : d'une part, les édifices construits (le tiers du projet) et d'autre part le reste des autres immeubles. Une nouvelle compagnie, Paxmil, est devenu propriétaire des immeubles non démolis et était responsable de leur gestion. Les bureaux de Paxmil étaient installés aux coins de l'avenue du Parc et de la rue Milton. En 1974, les activités des résidents étaient au point mort.

Toutefois, pas pour longtemps. Les excavations et la construction de la Phase Un ont provoqué des perturbations pour la circulation dans les rues adjacentes. Le Comité de la rue Jeanne-Mance fut alors créé dans le but d'éliminer le trafic de transit, incluant les autobus, sur la rue Jeanne-Mance.

La méthode éprouvée de l'action militante et non-violente se mit en marche : pétitions, porte-à-porte et occupations aux intersections pour bloquer le trafic (incluant un pique-nique le soir à l'intersection des rues Jeanne-Mance et Prince-Arthur). Une étude académique sérieuse, le *Grayson Report*, proposa des solutions valables et efficaces pour rediriger la circulation.

Cela a pris quelques années, mais le service de la circulation de la Ville nous a finalement donné raison. Un autre résultat important a été la venue de nouvelles personnes qui n'étaient pas membre du Comité des citoyens de Milton-Parc et qui se sont impliquées avec les anciens.

En 1977, la rumeur courait que Concordia Estates Ltd. était intéressé à vendre les deux-tiers restants de leur projet initial. Leur financement était à sec.

Nouveau départ

La saga de Milton-Parc recommençait et cela ne pouvait pas mieux tomber car trois facteurs importants étaient réunis :

- En 1976, le Parti Québécois a été élu avec la promesse d'un référendum sur l'indépendance du Québec. Pour certains, la situation était excitante et positive, alors que d'autres étaient anxieux du résultat. Beaucoup de compagnies quittaient la province et la valeur des immeubles stagnait ou baissait. Il n'y avait plus de marché pour les immeubles de Concordia qui voulait maintenant s'en débarrasser.
- Les résidents du quartier avaient une dizaine d'années d'expérience en action militante : travailler ensemble, comprendre le rôle d'une action directe et non-violente, se faire confiance, comprendre la nécessité de donner son temps bénévolement, utiliser les principes de la transparence et du fonctionnement démocratique tout en apprenant à analyser comment la société et l'économie fonctionnent. Bon nombre de résidents voulaient maintenant créer des coopératives d'habitation.
- Grâce à une subvention d'Héritage Montréal, à l'aide du Groupe de Ressources Techniques (G.R.T.) nouvellement créé et du Conseil de Développement de Logement Communautaire (C.D.L.C.), une étude a été réalisée pour analyser la possibilité d'acheter les propriétés, pour établir les formalités légales requises pour créer des coopératives d'habitation et pour voir s'il y

avait une volonté politique des trois niveaux de gouvernement afin d'y arriver. Cette étude a démontré que la volonté politique y était ainsi que le support des groupes Héritage Montréal et Sauvons Montréal, et que les citoyens étaient prêts. Le 16 mai 1979, le gouvernement du Canada, par l'entremise de la Société canadienne d'habitation et de logement (SCHL), a acheté les immeubles pour 5,5 millions de dollars en utilisant un programme pan-canadien existant, créé par le gouvernement Trudeau, pour venir en aide aux résidents de logements locatifs qui désiraient mettre sur pied des coopératives d'habitation.

Travaux préliminaires

À l'époque, la SCHL avait promis de vendre les propriétés à la Société du Patrimoine Urbain de Montréal (SPUM). SPUM avait été nouvellement créée avec l'aide d'Héritage Montréal. La SCHL a donné l'entière responsabilité de la gestion des propriétés à la SPUM et lui a fait part de son intention de fournir un support financier aux coopératives et autres OSBL de Milton-Parc. Le premier défi de la SPUM a été de préparer en dedans de six mois un plan d'action viable et faisable.

Pour préparer le plan d'action, le support technique a été fourni par le CDLC assisté par le Groupe de ressources techniques de Milton-Parc nouvellement créé.

Un plan d'action très bien pensé a été préparé et, en avril 1980, la SCHL l'a approuvé, mais a fait savoir que le montant des futurs loyers serait basé sur la valeur du marché et qu'il n'y avait pas de garanties pour des loyers à prix abordable, ni que les résidents n'auraient pas à déménager dans un autre appartement ou à l'extérieur de Milton-Parc.

Inutile de dire que cet état de fait était dramatique pour plusieurs résidents de Milton-Parc et la communauté se mobilisa une autre fois. Cette mobilisation coïncidait avec le référendum sur la souveraineté-association du 20 mai 1980 et le gouvernement fédéral, ne voulant pas de perturbations inutiles, a agi rapidement. La communauté a gagné sur ce principe: les loyers des coopératives et autres OSBL ne seraient pas basés sur la valeur du marché mais sur les loyers déjà en vigueur avec une augmentation modeste. De plus, aucun résident ne serait forcé de quitter son logement à cause d'une augmentation importante de son loyer.

La SCHL s'est engagée à fournir des subventions substantielles pour l'achat et la rénovation des immeubles, pour assurer une structure de loyer abordable et pour couvrir les coûts du GRT.

Un nouvel OSBL, la Société d'Amélioration Milton-Parc (SAMP), doté d'un conseil d'administration formé de résidents ainsi que d'experts en droit, en architecture, en développement urbain, en affaires et en développement social, a été créé pour devenir le propriétaire temporaire des immeubles, avec comme mission de chapeauter les travaux et

éventuellement transférer les propriétés aux coopératives et OSBL qui en deviendraient les propriétaires. La SCHL a vendu les propriétés à SAMP en octobre 1980.

Le GRT de Milton-Parc était composé de 20 personnes compétentes et dédiées qui étaient des animateurs sociaux, des éducateurs, des architectes et des administrateurs. Son objectif était d'assister la communauté, les coopératives et les OSBL pour créer leurs groupes, fournir les ressources techniques pour les rénovations (préparer les plans, obtenir les permis, gérer le processus des appels d'offre et superviser la qualité, les budgets et le calendrier des travaux), le financement et les relations avec les trois niveaux de gouvernements. Le GRT a aussi facilité le transfert de propriété des immeubles.



Photo: CMP



Photo: CMP

Le financement pour chaque groupe, particulièrement pour le projet Milton-Parc, était complexe et sujet aux conditions de la SCHL pour recevoir les fonds qui incluaient les généreuses subventions permettant de garder les loyers bas. Comme propriétaire éventuel de leurs immeubles, les coopératives et les OSBL devaient contracter un prêt hypothécaire de 35 ans, garanti par la SCHL, auprès d'une banque ou autre institution financière comme contribution de leur part au financement pour l'achat et la rénovation des immeubles. La SCHL, financée par les taxes fédérales, allait subventionner tout le projet. Elle paierait la différence entre le taux d'intérêt du moment et 2%. Les loyers étaient calculés pour financer le coût d'un prêt hypothécaire à 2% plus les taxes foncières, les assurances, l'entretien et les services. Le prix des loyers seraient sous le prix du marché et fondé sur les droits acquis des résidents originaux de rester dans leurs logements.

Durant la période de 35 ans où la SCHL s'engageait à garantir le prêt hypothécaire, certaines conditions devaient être respectées :

- Les rénovations devaient rencontrer certains standard de santé et sécurité;
- Les immeubles devaient être maintenus en bon état ;
- Au moins 15 % des locataires de chaque

coop ou OSBL devaient être éligibles à une autre subvention pour maintenir le coût de leurs logements à moins de 30% de leurs revenus. Cette subvention, appelée Aide assujettie au contrôle des revenus (Aide de dernier recours) était incluse dans la subvention générale de la SCHL ;

- Un certain pourcentage du budget des coops et OSBL devait aller à un fonds de remplacement pour les travaux majeurs d'entretien qui étaient sujets à l'approbation de la SCHL ;
- La SCHL devait être mise au courant régulièrement du fonctionnement interne des coops par des rapports annuels vérifiés, les procès-verbaux des assemblées générales, la liste des administrateurs et les attestations pour l'aide assujettie.

Le projet Milton-Parc comptait plus de 600 logements répartis dans 135 immeubles. Le coût total du projet a été de 30 700 000 \$. La SCHL, la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec ont contribué 6 000 000 \$ en subventions de capital. Le reste fut obtenu par des prêts hypothécaires et la SCHL a conclu une entente avec chaque coopérative et OSBL pour subventionner le prêt hypothécaire de sorte que le taux d'intérêt serait de 2%. Durant la première année, la subvention a été de 4 000 000 \$. Ce montant était appelé à varier au cours des 35 prochaines années dépendant

du taux hypothécaire lors du de renouvellement des prêts.

Les huit premières coopératives se sont organisées rapidement car les immeubles étaient habités par les activistes du quartier : Du Nordet, Milton-Parc, Les Tourelles, Sainte-Famille, Concerto, Petite Cité, De Chez Soi et Tour les Alentours. La SCHL a exigé que 50 % plus 1 des locataires des immeubles s'entendent pour former une coopérative. Ces huit premières coopératives, en travaillant en étroite collaboration avec SAMP (qui était toujours propriétaire des immeubles), ont demandé leur subvention et l'ont reçue immédiatement, et par conséquent ont pu contrôler leurs finances dès le début.

De 1979 à 1987, période durant laquelle les immeubles furent transférés aux coopératives et aux OSBL, le défi pour les travailleurs et les bénévoles, sous le leadership du directeur du GRT, fut ardu : travail créatif et imaginatif, résolution de problèmes ("Il y a un problème? Nous le résoudrons!"), apprendre à rénover des immeubles ou à gérer des coops et des OSBL, avec l'engagement de le faire selon les principes de la démocratie participative.

Dès que la SCHL a acquis les propriétés, les résidents ont commencé à se réunir régulièrement. Durant la première année, on prépara le Plan d'action et le soumit à l'approbation de la communauté. Dès le début, deux points importants ont été discutés. Le premier portait sur le type de structure, plus ou moins rigide, qui chapeauterait la communauté. Le second soulevait des questions liées aux valeurs sociales des coopératives et OSBL et comment les garantir? Les procès-verbaux de la plupart

de ces réunions sont disponibles et fascinant à lire. En termes de structure, les propositions suggérées incluaient: une Fédération des Coopératives de Milton-Parc ou un Conseil Milton-Parc. Les valeurs sociales retenues incluaient les notions de non-spéculation à la revente d'un immeuble et la préservation du groupe social démographique de la communauté qui était alors généralement à faible revenu.

Le Plan d'action préparé par la SPUM et la communauté en 1979-1980 comprenait les dix principes suivants :

- Aucun résident original ne serait forcé de partir pour des raisons économiques ;
- Les immeubles seraient administrés sur une base non lucrative ;
- Les résidents auraient le contrôle total de la communauté ;
- Des petits groupes seraient formés pour être propriétaires et gestionnaires de leurs immeubles ;
- Aucun résident ne serait forcé de partir parce qu'il ne voudrait pas s'impliquer dans la gestion de l'immeuble dans lequel il réside ;
- Les immeubles seraient rénovés ;
- Le financement de tous les niveaux de gouvernement serait utilisé ;
- Les ressources et compétences pour mener à bien le projet seraient fournies ;
- Les ressources déjà présentes dans le projet et la communauté seraient utilisées ;
- Pour rencontrer les objectifs financiers ainsi que le contrôle total par les résidents, les propriétés devraient être transférées au plus tard en mai 1982.

Tous ces objectifs et principes ont été atteints à l'exception de la date du transfert qui a été repoussée en 1987 afin de donner le temps à la communauté de discuter quelle forme légale les transferts prendraient, pour terminer la formation des coopératives et des OSBL, et pour finir les rénovations.

La majorité des résidents était d'accord avec ces principes comme l'indiquent les procès-verbaux de réunions et différents documents qui circulaient dans la communauté. D'autres principes ont été adoptés dès le début:

- Les immeubles qui étaient déjà divisés en maisons de chambre ou de très petits logements resteraient tels quels vu qu'ils comblaient les besoins des résidents à faible revenu vivant seuls;
- Les éléments patrimoniaux des immeubles seraient préservés et entretenus ;
- Les immeubles à logements ne pourraient être convertis en commerces.

Dès 1984, sept autres coopératives furent mises sur pied avec l'aide du GRT : Rue des Artistes, Les Jardins, Petite Hutchison, Alliance, L'Escale, Les Colonnes et la Voie Lactée. Trois organismes à but non lucratif (OSBL) à caractère social furent créés : Porte Jaune, 55-65 et Chambrelle. Ces OSBL ont eu comme mission de gérer des maisons de chambres où logeaient des individus qui ne voulaient pas ou qui n'étaient pas capables de gérer leur immeuble sans aide extérieure. Un quatrième OSBL, Chambreclerc, a été mis sur pied en 1989 pour offrir un logement à des personnes qui avant été itinérantes; l'immeuble a été construit sur deux lots vacants.



Photo: Charles Primeau

Un autre OSBL, la Société de développement communautaire (SDC) a été créé pour gérer les établissements commerciaux situés sur l'avenue du Parc, Milton et Prince-Arthur.

Deux autres OSBL, Société Village Jeanne-Mance et Société Allegro, ont été créés par les locataires qui auraient préféré acheter leurs immeubles à titre de propriétaires. Leur histoire est décrite ci-après.



Photo: CMP

Avant la Communauté Milton-Parc

5

Il nous faut retourner quelques années en arrière. Une des premières idées reliées au concept de la propriété était que les coop et OSBL deviendraient propriétaires de leurs bâtiments et leurs terrains. Mais, au moment où les propriétés ont été transférées de la SCHL à la SPUM, parmi le millier de résidents, une douzaine d'entre eux ont manifesté le désir de devenir propriétaires individuels de l'immeuble qu'ils habitaient. Leur intérêt n'avait rien d'anormal dans une société où la norme est bien celle-là : les gens sont propriétaires de la maison qu'ils habitent, s'ils peuvent se le permettre. Par contre, la majorité des résidents du quartier ne le voyait pas de cette façon pour plusieurs raisons :

- La lutte qui avait duré 10 ans pour sauver le quartier avait comme principe que tous les individus habitant déjà le quartier (la plupart, selon un sondage, avait de faible revenu) pourraient continuer d'y habiter à un prix qu'ils pourraient payer.
- Les militants de la communauté n'avaient pas donné des milliers d'heures de bénévolat durant ces dix années pour qu'une poignée d'individus puisse acheter une propriété à un coût dérisoire pour la revendre à un gros prix une dizaine d'années plus tard, car la valeur des immeubles allaient sûrement grimper. Selon ces ac-

tivistes, le quartier n'avait pas été sauvé pour permettre la spéculation.

- Comme l'a mentionné un résident : "Ils veulent un boeuf pour le prix d'un steak". Selon les calculs, le coût total de l'acquisition des propriétés, 6 000 000 \$, divisé par le nombre d'unités de logements (un peu plus de 600) donnerait un coût d'environ 10 000 \$ par unité. Évidemment, il n'était pas question d'accorder un tel avantage à quelques individus.
- Les administrateurs de la SPUM, le GRT et la communauté s'entendaient sur le principe de l'absence de but lucratif. D'ailleurs, ce principe était mentionné dans le plan d'action de 1979 et était la base sur laquelle la SCHL avait approuvé le plan en 1980.

Mais comment s'assurer que les immeubles seraient retirés des pressions normales du marché qui augmentent leur valeur dans un emplacement de choix au centre-ville de Montréal? Comment protéger les résidents à faible revenu et comment préserver des loyers abordables pour le futur lorsqu'on sait que les personnes à faible revenu sont souvent obligées de quitter un quartier qui s'améliore? Comment conserver l'héritage patrimonial des immeubles?

Les réponses d'un groupe à ces questions

Les restrictions désirées quant à la préservation du patrimoine architectural et à l'accès à des loyers abordables étaient sans précédent. À cette époque, il n'y avait pas de réglementation provinciale ou municipale pour le quartier; de plus, les exigences de la SCHL en matière d'équité sociale étaient beaucoup moins sévères que celles désirées par la communauté. Or, le consensus des résidents était à l'effet que des restrictions devaient être mises en place afin de préserver le caractère unique du quartier aux plans social et historique. Cependant, aucun cadre juridique semblait permettre d'offrir des garanties en ce sens. La SAMP a alors annoncé qu'elle resterait propriétaire des immeubles et qu'elle signerait des baux de 99 ans avec chaque groupe. Ces baux devaient contenir des dispositions ayant trait à la protection du patrimoine architectural et à l'attribution de logements à de nouveaux résidents.

Les résidents qui avaient travaillé le plus fort pour organiser les coopératives ont eu une réaction de vive opposition. Ils voulaient que leurs groupes soient propriétaires à part entière, et non une sorte de locataire. Bien que la SAMP prétendait que ceci était impossible, certains résidents sollicitèrent l'avis d'autres experts juridiques. Après de longues discussions au sein de la communauté et avec SAMP, on réalisa que si les cadres juridiques ne permettaient pas de tels mécanismes, on devrait faire modifier les cadres juridiques.

Mais aucun plan n'était encore satisfaisant

Les années 1985 et 1986 furent consacrées à des réunions communautaires, à la distribution de multiples documents et beaucoup de discussions. Mais, il n'y avait pas de consensus. Le groupe de résidents qui voulait acheter leurs immeubles ont réalisé qu'ils ne pourraient jamais le faire et se sont constitués en OSBL (Allegro et Village Jeanne-Mance). Ils ne pouvaient pas accepter de faire partie et possiblement être contrôlés par une instance centrale. Quelques coopératives se sont jointes à eux, ont consulté des avocats et ont proposé une deuxième option : une deuxième hypothèque qui déclarerait les mêmes principes que le bail de 99 ans, mais qui ne deviendrait pas une instance centrale à long terme. Les membres de cette seconde option ont continué à assister aux réunions et aux débats de la communauté en 1985 et 1986.

En fin de compte, la proposition d'un bail de 99 ans a été abandonnée.



Photo: Charles Primeau

La création de la Communauté Milton-Parc

6

Un des plus éminents notaires du Québec a été engagé pour aider à structurer le projet Milton-Parc. Il proposa l'idée de créer une copropriété dans lequel chaque coop et OSBL serait propriétaire de ses immeubles et du terrain sous ceux-ci. Les terrains adjacents (en avant comme en arrière) seraient en propriété commune et seulement les locataires de ces immeubles en auraient l'usage. La proposition du notaire était innovatrice: l'entière des immeubles serait propriété de chaque coopérative et OSBL sans les diviser en unités comme dans une copropriété. Une première ébauche de la *Déclaration de copropriété* (la Déclaration) a été présentée à la communauté le 20 mai 1986.

La Déclaration va plus loin que celles des copropriétés habituelles dans notre société. Tout comme les personnes qui achète une unité dans un condominium doivent accepter certaines règles (présence des animaux de compagnie ou interdiction de changer les fenêtres), les copropriétaires (coop et OSBL) devaient accepter d'offrir les logements vacants à des familles à revenu modéré ou faible et de maintenir le patrimoine architectural des façades.

Par ailleurs, les rencontres se sont poursuivies en 1986-1987, parfois à toutes les semaines, pour discuter des valeurs sociales et économiques qui devaient être protégées (encore une fois, les procès-verbaux sont disponibles et fascinants à lire). La communauté s'est entendue sur certaines améliorations :

- Les résidents qui habitaient dans les immeubles avant les rénovations avaient des droits acquis ;
- Les critères de revenus et d'occupation s'appliqueraient seulement lors de la sélection de nouveaux membres ;
- La notion de droits acquis s'appliquerait également aux résidents dont les revenus ou le taux d'occupation seraient modifiés durant les années où ils habitent leur logement.

Le 12 juin 1987, toutes les coopératives et les OSBL ont signé une entente pour accepter la Déclaration comme étant le document légal fondamental décrivant les droits de propriété. La signature de ce document signifiait que l'on pouvait présenter un projet de loi privé à l'Assemblée nationale qui permettrait l'enregistrement de la Déclaration. Le projet de loi a été adopté le 12 juin 1987. Les signataires

incluaient le groupe de gens qui voulaient auparavant devenir des propriétaires individuels. L'entente finale comprenait des amendements qui rencontraient leurs préoccupations, notamment que la CMP se limiterait essentiellement à l'administration des immeubles et elle ne prendrait pas position sur des questions politiques ou sociales sans le consentement de toute la communauté.

La Déclaration décrit la structure de gouvernance et, en termes légaux, est une personne morale appelée "syndicat". Dans Milton-Parc, le nom officiel est la Communauté Milton-Parc (CMP). Les coop et OSBL sont les propriétaires des terrains sauf certains espaces communs comme les ruelles dont la CMP est propriétaire. La CMP est la structure de gouvernance qui est composée de représentants de toutes les coop et OSBL. Elle a la responsabilité de préserver les immeubles, de s'assurer que les principes compris dans la Déclaration sont respectés par les coop et les OSBL, d'entretenir les parties communes, de protéger les droits liés aux immeubles, et de prendre les mesures nécessaires dans l'intérêt commun.

La Déclaration contient les obligations légales que les coop et OSBL doivent respecter.

Ces obligations sont mentionnées dans la Clause de destination contenue dans la Déclaration et stipulent que la CMP, les coopératives et les OSBL sont régis par des règles qui :

- Exigent l'accès à des logements de qualité pour des personnes à revenu modéré ou à faible revenu;
- Conservent le tissu urbain, le patrimoine architectural et le caractère socio-démographique du quartier;
- Fournissent des mécanismes en cas de revente pour prévenir la spéculation.

Lors de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, les règles entourant le vote dans les copropriétés ont changé. Toutefois, comme la Déclaration fut adoptée avant l'entrée en vigueur du *Code civil*, il faut toujours le consentement unanime de tous les copropriétaires pour changer la Clause de destination et toutes les implications qui en découlent.

La Déclaration de la CMP est unique puisque qu'elle contient des restrictions liées à la responsabilité sociale et à la non-spéculation. Il y a une similitude avec les restrictions établies dans une fiducie foncière (*land trust*), un statut légal accepté et utilisé ailleurs en Amérique du Nord.

En décembre 1987, les rénovations sont terminées, les coops et les OSBL sont en place, le financement est en ordre, la Déclaration est écrite et signée. De plus, la SAMP et toutes les coopératives et OSBL ont signé l'acte de vente. Ce fut un grand jour et un nouveau chapitre commençait pour la CMP.

Le projet de la Communauté Milton-Parc est unique au Canada et même dans toute l'Amérique du Nord. C'est le plus gros au Canada et il est le seul où des coop et des OSBL sont régis par une déclaration de copropriété. Il est également unique du fait qu'il est le résultat d'une lutte des résidents qui a duré 20 ans. C'est un héritage qui doit être protégé.



Photo: Charles Primeau



Photos: Charles Primeau

1988-2011, la CMP contrôle son quartier

7

Maintenant commence la quatrième phase du projet Milton-Parc : la période d'environ 25 ans où les résidents ont dû gérer leurs affaires, devenir propriétaires d'immeubles de grande valeur tout autant qu'être des locataires et membres de coop ou OSBL. Ils ont dû apprendre à administrer ensemble les aires communes et à régler les problèmes sociaux qui surviennent quand les gens ont à gérer collectivement une partie de leur vie.

Aussitôt que le Projet de loi a été adoptée par l'Assemblée nationale et que toutes les coops et tous les OSBL ont signé la Déclaration, la CMP est devenue l'entité légale responsable de l'application de la Déclaration. La CMP loua un bureau, engagea un gérant pour s'occuper de l'administration et instaura une structure de prise de décision démocratique : un conseil d'administration élu et une assemblée générale formée d'un représentant de chacun des 22 organismes: 15 coops, 6 OSBL et la Société de développement communautaire de Milton-Parc (SDC Milton-Parc) qui gère les locaux commerciaux.

L'assemblée générale a des représentants désignés par chaque coop et OSBL selon les arrangements décrits dans la Déclaration :

chaque organisme gère son fonctionnement interne et suit les conditions et restrictions décrites dans la Déclaration. La CMP gère les dossiers communs tels les évaluations foncières, les assurances et les terrains non gérés par les organismes. Elle peut aussi proposer une médiation dans le cas de conflits entre copropriétaires ou entre la CMP et un copropriétaire.

Les administrateurs de la CMP sont tenus de faire respecter les restrictions et règlements de la Déclaration. Par exemple, ils sont responsables de voir à ce que la Clause de destination soit respectée.

Les taxes foncières et scolaires pour les espaces communs sont facturées en bloc à la CMP qui les redistribue selon un procédé ingénieux basé sur la superficie des terrains que les organismes possèdent. Le résultat, très équitable, fait en sorte que les coops comme Milton-Parc, Concerto ou un OSBL comme Chambrelle qui ont de plus grands terrains paient plus de taxes, d'assurance ou d'autres frais que les autres. Les groupes qui ont de petits terrains, comme Les Jardins ou Chambreclerc, paient une plus petite partie. Un plan de représentation proportionnelle est aussi utilisé

pour calculer les votes qui sont pris en assemblée générale.

En ce qui concerne les taxes foncières municipales, en 1987, la SAMP a contesté l'évaluation des immeubles de Milton-Parc qui étaient sur le point d'être transférés aux organismes. Dans une décision datant du 27 août 1987, le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec a statué que la valeur des immeubles pour fins de taxes devait être basée sur leur valeur diminuée à cause des règlements stricts et du processus très compliqué entourant la vente d'une quelconque propriété de Milton-Parc à un nouveau propriétaire. Cette décision respecte les grandes lignes de la Déclaration.

La CMP a été construite sur des fondations solides datant des combats des années 1960. Elle est devenue un modèle unique qui canalise les valeurs et engagements de ses résidents pour contrôler leur communauté et, gérer leurs immeubles collectivement et démocratiquement.



Photo: CMP

Faits saillants des 20 dernières années



Pendant que les administrateurs et le gérant de la CMP continuaient de faire leur travail efficacement et habilement, d'autres individus membres des coops ou des OSBL se sont impliqués pour améliorer notre quartier. Voici quelques exemples.

Chute et remontée de SDC Milton-Parc

La SDC Milton-Parc, créée pour gérer les immeubles commerciaux a connu un déclin au début des années 90 face à la récession économique à Montréal et à d'autres problèmes. Ses principaux créanciers, Great West Life et la Banque royale exigeaient des paiements qui ne pouvaient pas être faits.

Les administrateurs de la SDC ont recruté d'autres membres et ont combiné leurs forces avec l'ancien administrateur et président de la SAMP. Ensemble, ils ont préparé une stratégie de refinancement. Un nouveau partenariat financier a été conclu avec la Caisse d'économie solidaire qui est devenu le nouveau créancier hypothécaire et six coop et OSBL qui ont prêté 10 000 \$ chacun. Toutefois, certains immeubles non rentables ont été vendus pour non-paiement de taxes : 3720, avenue du Parc, la Taverne Pine et deux petits locaux.

Lorsque la situation financière de la SDC est devenue stable, un nouveau groupe d'administrateurs a été élu parmi les coops et les OSBL membres. Tous les immeubles commerciaux ont été loués, la viabilité financière du projet été assurée et les prêts des coops et des OSBL ont été remboursés.

Crise du verglas

En janvier 1998, le verglas a endommagé plusieurs de nos arbres. Les administrateurs, avec l'autorisation de l'assemblée générale, ont décidé d'utiliser le fonds de prévoyance pour les faire émonder. Les arbres ont été sauvés.

10^e anniversaire

1998 a été une année mémorable : le 10^e anniversaire de la CMP. Le site web a été lancé et une fête de quartier a eu lieu. Les représentants de La Cité ont été invités et ainsi, avait lieu une réconciliation avec l'organisation responsable de la démolition de tant d'immeubles. Une plaque commémorative a été installée sur un mur de La Cité sur la rue Prince-Arthur et un gingko biloba a été planté. Postes Canada a publié une série de timbres pour marquer l'histoire de la SCHL et a choisi des résidences de la coopérative Milton-Parc

pour illustrer des maisons victorienne en rangée.

Rencontre avec un autre notaire

À l'automne 1998, la CMP a demandé à un des experts québécois en copropriété de clarifier quelques-unes des dispositions de la Déclaration. Le 20 juin 1998, une rencontre d'une journée a eu lieu et tous les délégués étaient invités. Mais, étant donné qu'aucun rapport écrit de cette rencontre n'a été présenté à l'assemblée des copropriétaires, un petit groupe de coop a organisé une autre rencontre avec ce notaire le 15 novembre 1999. Un bref rapport a été écrit et approuvé par celui-ci. Deux points importants ont été confirmés:

- Tout changement à la Clause de destination doit être adoptée à l'unanimité des copropriétaires lors d'une assemblée générale.
- Les administrateurs sont obligés de s'assurer que les critères socio-économiques sont respectés par les coop et OSBL.

Rue Hutchison

L'esprit de militantisme a continué. La rue Hutchison est une rue résidentielle à sens unique vers le sud à partir de l'avenue des Pins. Elle était devenue une piste de course pour les autos qui arrivaient à toute vitesse de l'avenue du Parc. Des pétitions et des appels aux politiciens ne semblaient rien donner. Finalement, les résidents ont bloqué la rue pendant toute une journée et ont tenu la première journée En Ville sans ma voiture à Montréal, le 22 septembre 2000. En décembre 2002, l'intersection avec l'avenue du Parc a été fermée. La rue

Hutchison dessert aujourd'hui les cyclistes, les piétons et quelques autos venant de l'avenue des Pins en direction est.

Échangeur des-Pins-du-Parc

Pour les résidents du quartier, l'échangeur des-Pins-du-Parc a longtemps été une source de bruit, de pollution, de danger, d'insécurité et d'obstacle pour accéder au parc Jeanne-Mance et au Mont-Royal. Plusieurs coop et OSBL, avec le Comité des citoyens Milton-Parc, avaient demandé sa démolition pendant des années. Finalement, en 2002, la ville faisait face à un problème : l'échangeur avait besoin de rénovations essentielles et coûteuses. Elle a choisi la démolition. Après plus de deux ans et au coût de 30 000 000 \$, le quartier bénéficie maintenant d'un espace ouvert avec une intersection facile d'accès pour les piétons, les cyclistes et les automobilistes. Les terrains libérés ont permis d'agrandir le Parc Jeanne-Mance vers le nord et aussi de créer un espace vert au sud qui est utilisé par les résidents et les travailleurs de la tour de bureaux.



Photo: CMP

En novembre 2006, lors d'une consultation populaire très bien organisée par l'arrondissement, la ville-centre et l'arrondissement ont compris que les résidents du quartier voulaient que les espaces restent verts et ouverts à tous. Des rumeurs circulaient à l'effet que des tours pourraient être construites sur ces « nouveaux » terrains qui donnent sur la montagne, mais les résidents se sont regroupés à chaque fois que le point a été soulevé pour faire comprendre aux élus qu'un tel geste ne serait pas toléré.

Écologisation du quartier

L'écologisation (*greening*) a prévalu à plusieurs occasions :

- En 1991, Village Jeanne-Mance a gagné un prix d'embellissement des terrains de la ville de Montréal pour son magnifique jardin derrière le 3709-3715 de la rue Jeanne-Mance.
- Trois projets parrainés par le Centre d'écologie urbaine ont été réalisés : un toit vert au 3518 Jeanne-Mance (coop Petite Cité) pendant l'été 2005 ; et en 2007, des aménagements paysagers autour de la Coop Tour des alentours sur l'avenue des Pins et devant l'OSBL 3555-3565 sur un terrain qui était asphalté depuis 30 ans.
- Parc Oxygen – une saga de 20 ans pour conserver un petit terrain. Entre la rue Hutchison et la ruelle de l'avenue du Parc juste au nord de Prince-Arthur se trouve un petit parc géré par les résidents. Le propriétaire de ce terrain a tenté de le vendre à profit et de multiples efforts ont été déployés pour l'en empêcher.
- Une autre initiative louable est celle de la

coop Les Tourelles qui a installé huit panneaux solaires sur son toit en 2005. Les panneaux servent à chauffer l'eau de tous les logements du 3597 Jeanne-Mance.

- Le programme Coop efficaces de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) et géré par la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIM) a été utilisé par plusieurs coop pour remplacer les vieux thermostats. D'autres programmes ont permis l'achat de réfrigérateurs Energy Star ou de meilleur éclairage extérieur.

Implication dans la communauté

À compter de 1999, la CMP a siégé sur le comité adviseur des partenaires de la police communautaire jusqu'à ce que le poste de police déménage sur la rue Rachel. La CMP est membre de la FECHIM, de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) et du Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE) . Elle appuie plusieurs organismes comme Les amis de la montagne (protection du Mont-Royal) et le Comité des citoyens Milton-Parc.

Efforts en cours

Dans son rôle d'encouragement à la participation communautaire, la CMP a organisé une journée d'étude le 9 mai 2009 pour tous les résidents de la communauté. L'objectif était de discuter de leurs préoccupations, leurs valeurs et les enjeux de la communauté. Les principaux sujets de discussion ont été:

- Le fonctionnement démocratique,



Photo: CMP

- La qualité de l'environnement,
- Le sens de l'appartenance,
- Le dialogue avec les élus, la police et les représentants de McGill pour maintenir une quiétude dans le quartier,
- Les échanges d'expertise entre les groupes,
- De meilleures communications entre les coop et les OSBL,
- Une meilleure compréhension de la Déclaration,
- L'amélioration des communications avec les autres organisations situés autour du quartier.

Après cette rencontre, la CMP avait du pain sur la planche! Déjà, des rencontres d'information et des ateliers ont été organisés sur différents sujets : financement, politique de sélection, entretien et même des questions juridiques comme la responsabilité des coop en vertu de la Charte des droits et libertés du Québec.

Autres victoires

En terminant, notons plusieurs autres victoires du quartier gagnées lors de ces années, grâce à l'action citoyenne de ces mêmes résidents.

Le 3421-23, rue Hutchison a été sauvé de la démolition par les actions des gens du quartier commencées en novembre 1981;

Le 3700-3714, rue Jeanne-Mance a été sauvé de la démolition par la Ville de Montréal en 1981. Ce sont présentement des copropriétés et les résidents originaux à faible revenu ont déménagé dans une nouvelle coop (Coop Margaret Morris) construite par la Ville et adjacente à la copropriété (certains membres de cette coop et certains propriétaires de condos sont actifs dans le quartier);

Le 3749, rue Jeanne-Mance, l'ancienne résidence des Frères qui enseignaient à l'école d'Arcy McGee destinée à devenir un stationnement au début des années 80, est maintenant un OSBL, Ma Chambre inc., qui loge des anciens sans-abris;

Le 3680, rue Jeanne-Mance, l'école Strathearn n'est pas devenu un immeuble à condos et est maintenant un centre communautaire et un centre artistique, propriété de la Ville de Montréal. Les efforts pour transformer l'école Strathearn en centre communautaire propriété de la communauté et géré par celle-ci est une longue histoire. Tout a commencé en 1982, avec l'énergie de quelques résidents du quartier, une déclaration de mission imaginative et une administration gérée démocratiquement. Ce programme serait devenu une ressource très utilisée. Tragiquement, à l'automne 1996, un coup d'état, orchestré par le Service des sports et des loisirs de la Ville, a mis la communauté hors du projet, la menaçant de poursuites. Une histoire qui mérite d'être écrite.

Un terrain vacant (3540 avenue du Parc), propriété de Steinberg, n'est pas devenu un dépanneur, mais la nouvelle coop La Voie Lactée qui est membre de la CMP. Lors d'une manifestation en 1983, 6 résidents ont été arrêtés.



Photo: CMP

Les personnes

9

Le lecteur aura noté que les noms des individus n'ont pas été mentionnés dans l'histoire de CMP. La raison est simple : des centaines de personnes, des résidents et des partisans à l'extérieur du quartier ont été impliqués au cours des 40 dernières années. Il est impossible de les nommer tous, et en plus, il est difficile de décider qui doit être inclus. Par conséquent, personne n'est mentionné.

Par contre, il y a quelques personnes dont l'implication et l'engagement doit être reconnu comme ayant joué un rôle déterminant, sans quoi, le projet n'aurait pas avancé. En d'autres termes, si ces individus n'avaient pas joué un rôle crucial à un moment donné, nous n'aurions pas la Communauté Milton-Parc aujourd'hui. Ils sont nommés ici, avec une brève description de leurs rôles. Les dates entre parenthèses indiquent les années pendant lesquelles leurs principales activités ont été réalisées. Ces dates ne reflètent pas du tout leur appui continu et les activités de certains d'entre eux.

Peter Katadotis, Bryan Knight, Florence Bailin : travailleurs sociaux et organisateurs communautaires du *University Settlement* (1967-1970) qui sont les premiers à avoir pris

connaissance des achats camouflés des promoteurs de presque tous les immeubles qui se trouvent dans les limites de la CMP. Ils ont alors organisé des rencontres de quartier, mis sur pied le Comité des citoyens Milton-Parc (CCMP) et convaincu le conseil d'administration et les employés du *University Settlement* de traiter cette grave menace pour le quartier comme étant une question prioritaire. (1967-1973)



Sue White Alward : travailleuse sociale et organisatrice communautaire qui travaillait au *University Settlement*. Elle a conceptualisé, soutenu et effectué l'importante organisation du porte-à-porte et des communications avec le quartier. Le résultat de son travail a été le grand nombre de membres de la CCMP, non seulement le nombre d'adhésions, mais aussi une réelle compréhension des enjeux par les résidents. (1968-1973)



David Williams : un résident propriétaire de la rue Sainte-Famille et professeur à l'université

McGill qui a solidifié les bases du tout nouveau CCMP, obtenu sa charte, élargi le membership, rendu public la question de la menace pour le quartier, et développé la stratégie de présenter des solutions différentes à celles des plans du promoteur tels que l'utilisation accrue des bâtiments actuels, la formation de coopératives, de changements au zonage municipal ainsi que de nombreuses tentatives pour négocier avec le promoteur. (1968-1972)



Dimitri Roussopoulos : auteur, militant pour la paix et résident de la rue Jeanne-Mance. Il a conceptualisé pour la première fois une idée des années 60, à savoir que la

création d'un sentiment de communauté est une manière saine de vivre et que le quartier Milton-Parc était l'occasion de l'appliquer. Sa vision a convaincu les membres de la CCMP de modifier leur stratégie : ils ont continué de présenter des solutions de rechange et tenté de négocier avec le promoteur, mais ils ont aussi commencé une action directe et non-violente contre celui-ci. Il a été indispensable dans l'organisation de l'occupation des immeubles vacants et des bureaux de Concordia qui a mené aux arrestations. Il continue de vivre dans le quartier et est actif dans de nombreux dossiers locaux. (1971-1973)



Lucia Kowaluk : travailleuse sociale et résidente de la rue Jeanne-Mance qui a contré le découragement suite à l'absence

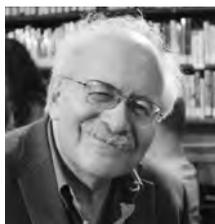
d'avancement du dossier, des arrestations et du procès. Elle a commencé par mettre sur pied le Comité de la rue Jeanne-Mance, a tissé des liens avec Héritage Montréal qui venait de voir le jour et à explorer la possibilité d'acheter le quadrilatère formé des rues Jeanne-Mance, des Pins, Sainte-Famille et Pince-Arthur pour former une coop. Elle a été des recherches et écrit le premier document qui a été présenté à Héritage Montréal pour montrer la faisabilité à acheter des immeubles. Elle continue de vivre dans le quartier et est active dans les affaires communautaires locales. (1974-1979)



Phyllis Lambert : architecte et fondatrice d'Héritage Montréal et protectrice du patrimoine architectural qui a travaillé en étroite collaboration Lucia Kowaluk

pour explorer la possibilité d'acheter les immeubles afin de les préserver et les remettre aux gens qui y vivaient. Elle a pris des arrangements cruciaux pour obtenir la participation du gouvernement du Canada et l'achat des immeubles par la SCHL. Elle a été présidente de la SPUM et ensuite de la SAMP jusqu'au transfert de propriété aux coops et OSBLs. Elle a poursuivi son soutien pour la projet jusqu'à présent. (1976-1987)

Robert Cohen : avocat et activiste communautaire et politique qui est été le directeur du GRT (1980-1988). Il a développé le projet tout en soutenant et conservant les valeurs sociales qui y étaient attachées. Il a créé les structures juridiques et sociales qui continuent de gouverner le quartier et a travaillé avec un engagement au-delà des attentes normales qu'on peut avoir d'un directeur. Il a également été vice-président de la SAMP jusqu'au transfert de propriété aux coop et OSBL. Il maintient son contact et son soutien au projet. (1980-1988)



Daniel Metterlin : notaire qui a travaillé en étroite collaboration avec le GRT et qui a conceptualisé le cadre juridique nécessaire pour préserver les valeurs sociales reconnues par la communauté. Il est mort tragiquement dans un accident d'automobile avant de pouvoir terminer son mandat. (1982-1984)



François Frenette : notaire de grande réputation au Québec qui a travaillé en étroite collaboration avec Robert Cohen et le GRT. Il a conceptualisé et écrit la Déclaration qui est le document gouvernant la Communauté Milton-Parc. Cette Déclaration protège le patrimoine architectural, garantit des logements à loyers modiques pour les résidents à revenu modéré ou à faible revenu et empêche la revente sauf si le consentement est unanime. Il continue d'offrir son soutien au projet. (1984-1988)

Après le transfert de la propriété des immeubles aux coopératives et OSBL en 1987, des centaines de résidents ont participé activement à la gestion de leur groupe, siégé au conseil d'administration de la CMP, organisé des événements communautaires, maintenu la qualité du quartier au-delà des limites du projet et joué un rôle actif dans d'autres organismes communautaires. Les rôles individuels varient : certains ont donné quelques heures et d'autres beaucoup plus et nous tenons à souligner leur travail.

Les noms de tous les membres du conseil d'administration de la CMP depuis sa création se trouvent sur la page suivante.

La caractéristique remarquable de ces individus, y compris ceux mentionnés ci-dessus, est que la plupart de leurs efforts ont été effectués en tant que bénévoles. Même parmi les rares mentionnés qui ont occupé des postes de salariés, une grande partie de leur travail a été fait bénévolement.

En tant que communauté, nous les saluons et les remercions chaleureusement.

1988 à 1991

Carmen Moral-Suarez
Robert Landreville
Bernard Lavertu
Lucia Kowaluk
Charles Primeau
Gregory Brent
Michel Assadi
Michel Gagnon
Adele Mardoche
Serge Gingras
Moishe Dolman
Dan O'Leany
Marc Nader
Donald Poirier
Richard Wall
Cathy Murphy
John Bradley

1991 à 1995

Danielle Rousseau
Carolle Piché-Burton
Daniel Trudeau
Mehdi Ghafoury
Adelia Ferreira
Robert Landreville
Bernard Lavertu
Dimitri Roussopoulos
Joshua Wolfe
Gilles Bussière
Ariane Tremblay
Carmen Moral-Suarez
Sonia Broch
Bernard Bourbonnais
François Normandeau

1995 à 2000

Gregory Brent
Pierre Houle
Danielle Rousseau
Gilles Bussière
Oliva Torres
Annette Brown
Maryse Guillemette
Carolle Piché-Burton
Robert Landreville
Renée Gauthier
Charlotte Thibault
Lynda Carrier
Moishe Dolman
Sara Fisher
Lucia Kowaluk

Léopold Goulet
Pierre Houle

2000 à 2004

Léopold Goulet
Pierre Houle
Olivier Martin
Anne Powell
Danielle Rousseau
Patricia Smith
Penny Parks
Robert Silverman
Gregory Brent
Gilles Bussière
Oliva Torres

2004 à 2009

Alanna Dow
Lucia Kowaluk
Patricia McMullen
Sylvain Desmarteau
Louis-Philippe Duperré
Léopold Goulet
Raphaëlle Rinfret-Pilon
Pierre Houle
Danielle Rousseau
Anne Powell
André Rainville
Olivier Martin
Anton Moody
Jeanne-Josette Blaise

2009 à aujourd'hui

Alanna Dow
Sylvain Desmarteau
Louis-Philippe Duperré
Lucia Kowaluk
Patricia McMullen
Guillaume Lahaie
Patricia Garcia
Germain Levac
Pat Moore
Pierre Houle

Déclaration de copropriété abrégée et commentée

Tel que discuté dans l’Histoire de la Communauté Milton-Parc, la Déclaration de copropriété est le document légal qui indique comment nous devons gérer les immeubles dans lesquels nous vivons.

Afin de faciliter la compréhension de la Déclaration, nous vous présentons certains points en deux étapes.

Étape I : Version abrégée de la Déclaration

Cette version présente les articles de la Déclaration qui sont utilisés pour notre gouvernance. Lorsque cela était possible, les articles ont été simplifiés ou omis. Le numéro des articles qui réfèrent à la Déclaration est indiqué. Il y a beaucoup plus d’articles dans l’étape I que l’étape II.

Étape II: Version populaire et plus facile à lire de la Déclaration

La version commentée de certains articles suit la version abrégée de l’article. Les textes sont dans un encadré gris. Cette version contient les sujets qui sont les plus souvent utilisés par les coop et OSBL et qui sont ceux que les membres veulent comprendre. Ce texte n’a pas de valeur légale; il s’agit simplement d’un texte qui tente d’expliquer les sujets principaux de la Déclaration. Le lecteur doit comprendre qu’en cas de discussion, de mésentente, d’arbitrage ou de litige, seule la Déclaration officielle peut être utilisée.

Cette Déclaration a été signée le 21 décembre 1987. Elle a été signée de nouveau le 2 août 1994 suite à certaines modifications apportées au *Code civil du Québec*. Les articles du *Code civil du Québec* portant sur la copropriété sont reproduits dans la partie centrale ce guide.

PARTIE I: ACTE CONSTITUTIF

PRÉAMBULE

Description des lieux

(1.1 à 1.8)

Description des lots et des bâtiments, des servitudes, des hypothèques, des ententes entre la SCHL et la Société d'amélioration Milton-Parc (SAMP).

Préambule

(1.9 à 1.11)

Que l'acquisition de tous ces immeubles est l'aboutissement d'un long processus d'organisation et de concertation de la part des citoyens du quartier Milton-Parc, regroupés et assistés suivant des formules aussi nombreuses que diverses, en vue, d'une part, de s'opposer au projet de la Cité qui menaçait de porter atteinte au caractère socio-économique et physique de leur milieu et, d'autre part, de s'assurer du contrôle effectif de leurs conditions de vie tout en poursuivant la rénovation des lieux et leur exploitation pour le mieux-être de la collectivité;

Qu'un nombre considérable des bâtiments avec leurs circonstances et dépendances, a fait l'objet de 1980 à 1987 d'importants travaux de rénovation et restauration financés et subventionnés par différents paliers de gouvernements, travaux qui ont non seulement été exécutés dans le respect du style architectural traditionnel du quartier Milton-Parc, mais qui ont été aussi complétés sans entraîner de changements pour la clientèle habituelle des citoyens habitant le quartier;

Que le Syndicat de la Copropriété entend par cette Déclaration, en ayant recours à la formule et structure juridique de la copropriété des immeubles établie par déclaration, garantir fermement le maintien du mode et de la qualité de vie que les citoyens du quartier Milton-Parc et le passage des ans ont imprimé à ce milieu.

Ces articles décrivent la vision de la CMP.

Définitions

(2)

Veillez consulter l'annexe à la page 66.

Code civil du Québec

(3)

Le *Code civil du Québec* s'applique.

Nom officiel

(4)

Communauté Milton-Parc.

Destination

(5)

Les immeubles serviront à l'habitation locative et, à un degré moindre, au commerce, de façon à favoriser à perpétuité à la fois un contrôle sur l'ensemble des immeubles et un accès à des unités d'habitation de qualité pour des gens à revenu modéré et à faible revenu. Ainsi, la Communauté pourra promouvoir les intérêts des résidents actuels et futurs et la promotion des mêmes intérêts, soit à préserver le caractère et l'unité à la fois physique, architectural et socio-économique du quartier Milton-Parc.

La Déclaration de copropriété a pour but d'assurer le maintien, de façon aussi intégrale que possible, des différents traits du microcosme dans lequel les immeubles se situent.

Diverses restrictions imposées par la Déclaration aux droits et à l'exercice des droits des copropriétaires tendent à garantir le respect de ce but dans le quotidien des actes que ces derniers sont appelés à poser. Au détail comme dans leur ensemble, ces restrictions se justifient à ce titre et à nul autre.

Cet article définit la mission de la CMP.

Description

(6.1 à 6.3)

Description des parties communes et exclusives.

PARTIE II : RÈGLEMENT

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ET COMPLÉMENT À L'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ Conditions d'utilisation des parties communes

Parties communes à usage général

(7.1 à 7.1.5)

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec**, à la Déclaration, à ses amendements, et aux décisions que l'assemblée des copropriétaires pourra adopter en tout temps, chacun des copropriétaires aura l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice complet et entier du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations suivantes:

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera 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, de son personnel ou des personnes se rendant à sa partie exclusive.

Les copropriétaires n'auront pas libre accès à ces parties communes de l'immeuble réservées à l'usage de l'administration de même qu'aux parties communes de l'immeuble réservées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires.

Nul ne pourra, sauf en la manière prévue et indiquée par les règlements municipaux en vigueur, encombrer les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs de passage ou de détente, ni laisser à demeure quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Personne ne détériorera, détruira, modifiera ou salira quelque partie de la propriété faisant l'objet d'un aménagement paysager.

La CMP peut intervenir, par exemple, dans le cas de l'ajout d'une construction dans les cours arrière ou dans le cas de mauvais entretien à l'avant des immeubles.

Le conseil d'administration visitera le quartier pour vérifier l'état des parties communes.

Il y a deux ruelles qui appartiennent à la CMP et qui sont à l'usage de tous. Elles sont des parties communes à usage général. Il est entendu qu'elles seront utilisées de façon raisonnable et respectueuse.

Locataires et occupants

(7.1.6)

Les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties exclusives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement de la copropriété, à son administration et à la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes, seront opposables aux locataires et occupants des parties exclusives dès qu'un exemplaire de telles règles ou les modifications leur sera remis par le copropriétaire ou, à son défaut, par le syndicat.

Parties communes à usage exclusif

(7.2)

Les parties communes énumérées à l'article 6.1.2 qui, en raison de leur emplacement et pour raison d'opportunité, sont laissées à l'usage exclusif des copropriétaires des parties exclusives les jouxtant, ne cessent d'être objet de copropriété et, partant, la jouissance de telles parties communes se fera conformément à la destination de l'immeuble, aux dispositions de 7.1.1, 7.1.2, 7.1.5 et 7.1.6 relatives aux parties communes à usage général en y opérant les changements requis en la circonstance, notamment, quant à l'article 7.1.5, en excluant des modifications interdites les transformations d'usage compatibles avec l'utilité jusqu'alors tirée de ces parties communes à usage exclusif, et, enfin, aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Tout copropriétaire bénéficiant de l'usage exclusif de parties communes énumérées à l'article 6.1.2 devra veiller à leur maintien en bon état sur tous les plans, en supportant, sans restriction aucune, toute charge et tout frais afférent à cette partie commune à usage exclusif et en étant responsable de tout dommage causé à cette partie ou du fait de cette partie.

Chaque copropriétaire (coop or OSBL) est propriétaire des bâtiments et du terrain qui se trouve en-dessous de la même façon que le propriétaire d'une copropriété traditionnelle possède son bâtiment ou son appartement. La différence dans Milton-Parc réside dans les contrôles légaux imposés sur les propriétés quant à leur usage et la revente. Ces contrôles sont décrits dans la Déclaration. Les terrains situés à l'avant et à l'arrière (cour avant et cour arrière) des immeubles appartiennent collectivement à la CMP. Ces terrains sont à l'usage exclusif du copropriétaire et se nomment des « Parties communes à usage exclusif ».

Le copropriétaire doit bien entretenir ces terrains et il ne peut rien y construire ou changer l'usage sans la permission de la CMP.

Les terrains décrits comme étant des parties communes à usage exclusif ne peuvent pas être subdivisés ou vendus sous aucune condition.

Utilisation exclusive

Conditions d'utilisation des parties exclusives
(8.1 à 8.3)

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties exclusives comprises dans sa fraction, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse porter atteinte, de près ou de loin, à la destination de l'immeuble. Les locaux composant les parties exclusives des fractions de l'immeuble pourront être utilisés pour l'habitation locative ou le commerce. En aucun cas, ils pourront être utilisés pour effectuer des actes de production industrielle.

Aliénation interdite
(8.3.1)

En considération de la destination de l'immeuble:

Toute aliénation d'une partie divise d'une fraction est interdite.

La revente d'une partie d'un immeuble d'une coop ou d'un OSBL est interdite en toutes circonstances.

Nouveau bail commercial
(8.3.2)

En considération de la destination de l'immeuble:

Tout nouveau bail relatif à des locaux commerciaux sera octroyé en tenant compte, selon la discrétion du copropriétaire, des besoins en services des locataires des parties exclusives réservées à l'habitation et/ou des besoins du marché.

Nouveau bail d'habitation
(8.3.3 à 8.3.3.3)

En considération de la destination de l'immeuble:

Tout nouveau bail d'habitation sera assujéti aux conditions suivantes:

- **DROITS ACQUIS POUR LES RÉSIDENTS EN 1987** : De ne pas porter préjudice aux droits des occupants actuels des locaux de demeurer sur les lieux et d'en jouir à titre de locataire ou autrement sans avoir, de suite ou ultérieurement, à se qualifier en regard des normes ci-dessous mais néanmoins en respectant les obligations leur incombant en vertu des baux déjà consentis.
- **CHOIX DES NOUVEAUX LOCATAIRES** : D'être accordé prioritairement aux personnes faisant partie des catégories suivantes:

Catégorie A:

- celles qui reçoivent des prestations en vertu de la Loi sur l'Aide sociale du Québec ou le supplément de revenu mensuel garanti pour les personnes âgées selon la Loi sur la sécurité de la vieillesse du Canada;

Catégorie B:

- celles qui ont un revenu maximum inférieur à 125% du revenu pour les ménages à faible revenu déterminé par Statistiques Canada dans le cas de grandes villes; ou un revenu maximum égal au salaire minimum selon la Province de Québec;

Catégorie C:

- celles qui ont un revenu maximum inférieur au revenu moyen ou médian pour les ménages selon Statistiques Canada pour les grandes villes.

Sauf dans le cas d'insolvabilité ou de risque d'insolvabilité, de respecter, dans l'attribution des baux accordés aux personnes faisant partie des catégories ci-haut mentionnées relativement à des locaux situés dans l'ensemble des parties exclusives d'un copropriétaire réservées à l'habitation, la proportion d'au moins deux baux sur cinq pour les personnes de la catégorie A, d'un maximum de deux baux sur cinq pour les personnes de catégorie B et d'un maximum de un bail sur cinq pour les personnes de la catégorie C.

Choix de nouveaux locataires : les critères mentionnés ci-dessus s'appliquent seulement à la sélection de nouveaux locataires.

Taux d'occupation des nouveaux locataires

(8.3.3.4)

Sauf dans le cas d'insolvabilité ou de risque d'insolvabilité, de ne pas enfreindre, dans l'attribution des baux en la manière prévue aux dispositions ci-dessus, la norme d'occupation minimale suivante garantissant l'accès à des locaux d'habitation au plus grand nombre possible de personnes visées à l'article précédent:

| | |
|----------------------|-------------|
| 4 1/2 à 5 1/2 pièces | 2 personnes |
| 6 1/2 à 7 1/2 pièces | 3 personnes |
| 8 1/2 pièces et plus | 4 personnes |

Ces critères s'appliquent seulement aux futurs locataires.

Respect de la loi

(8.3.3.5)

Tout nouveau bail doit être conforme, d'une façon générale, aux dispositions de la loi en la matière.

Non-respect des conditions pour les nouveaux baux – Sanction

(8.3.4 à 8.3.4.2)

L'octroi d'un ou plusieurs nouveaux baux au mépris des conditions énoncées ci-dessus, rend le copropriétaire les ayant consentis passible, outre la peine prévue à l'article 42 de la Déclaration qui relève de l'autorité de l'assemblée des copropriétaires, d'une des sanctions suivantes imposées par l'arbitre, savoir:

- La réprimande accompagnée de l'obligation de mettre, si possible, un terme aux baux consentis;
- La perte du droit de consentir des baux pour un nombre de fois correspondant à celui des baux irrégulièrement octroyés multipliés par un facteur variant de un à cinq.

Les coops ou OSBL qui ne respectent pas les conditions peuvent être soumis à des sanctions qui peuvent aller jusqu'à perdre leur droit de sélectionner de nouveaux résidents.

Vente des immeubles

(8.3.5)

Toute aliénation quelconque des immeubles ne pourra avoir lieu, sans que son copropriétaire l'ait d'abord offert aux autres copropriétaires par avis écrit adressé aux administrateurs du syndicat qui auront la charge d'en assurer promptement sa diffusion.

Aucune vente ne peut être faite avant d'avoir offert la possibilité d'acheter aux autres copropriétaires (coop ou OSBL). L'intention de vendre doit être adressée par écrit aux administrateurs de la CMP qui s'occuperont d'informer les autres copropriétaires. Les administrateurs doivent suivre une procédure précise prévue à l'article 8.3.5.

Exercice d'une profession dans un logement

(8.4.1)

L'exercice d'une profession, d'une activité de service ou d'une activité artisanale sera possible dans les parties réservées à l'habitation à la condition, d'une part, de respecter notamment tout règlement municipal en vigueur sur la question et, d'autre part, de ne point trahir la vocation du local à servir principalement à l'habitation et à titre de résidence pour son ou ses occupants.

Une partie d'un logement peut être utilisée à des fins professionnelles, pour offrir un service ou une activité artisanale à la condition de respecter les règlements municipaux et de ne pas contrevenir à l'objectif principal de logement qui est de servir de résidence.

Façades des immeubles

(8.4.2)

La façade extérieure des parties exclusives contribue à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble et ne pourra, de ce fait, être modifiée sans l'autorisation préalable des administrateurs du syndicat qui, en la matière, feront appliquer les normes adoptées par l'assemblée des copropriétaires.

Les façades des immeubles doivent être bien entretenues et doivent s'harmoniser avec la qualité du patrimoine de l'ensemble du projet. Le conseil d'administration de la CMP est responsable de faire en sorte que cela soit fait.

Bon état des immeubles

(8.5)

Chaque fraction devra, quant à ses parties exclusives et accessoires, être maintenue en bon état d'entretien et de propreté conformément aux normes sanitaires, d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Tous les immeubles doivent être gardés en bonne condition, propres et sécuritaires. Le conseil d'administration de la CMP est responsable de faire en sorte que cela soit fait.

Modifications aux parties exclusives

(8.6)

Les modifications aux parties exclusives devront être réalisées de manière à minimiser toute cause de dommages aux parties communes et aux autres parties exclusives.

Toutes modifications aux immeubles appartenant aux copropriétaires doivent être faites sans que cela ne cause de dommages aux parties communes ou exclusives.

Travaux nécessaires décidés par l'AG des copropriétaires

(8.7)

Aucun copropriétaire ou son locataire ne pourra faire obstacle à l'exécution de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par l'assemblée des copropriétaires.

Cependant, le copropriétaire ou locataire qui, par suite de l'exécution de tels travaux, subira un préjudice en raison soit d'un trouble de jouissance temporaire mais grave, soit d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, aura droit à une indemnité qui sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires en proportion de leur obligation aux charges communes. L'indemnité sera toutefois à la charge d'un seul ou de plusieurs copropriétaires seulement si la décision de procéder à l'exécution des travaux nécessaires a été prise pour pallier l'incurie du ou de ces copropriétaires au chapitre des obligations leur incombant au premier chef.

Un copropriétaire ne peut pas empêcher l'assemblée générale de la CMP de mener à bien les réparations qui sont essentielles au maintien de la propriété.

Sinistre d'une partie exclusive

(8.8)

Tout copropriétaire devra procéder à la reconstruction et/ou la réparation en cas de sinistre frappant ses parties exclusives, sauf dans les cas prévus aux articles 34 et 35.

Après un sinistre, le copropriétaire touché et la CMP doivent entreprendre les réparations ou la construction de l'immeuble selon les procédures prévues dans la Déclaration.

Obligations des administrateurs et des copropriétaires après un sinistre

(8.9 à 8.9.2)

Après tout sinistre n'équivalant point à destruction partielle tel que défini à l'article 35 de même qu'après toute décision de reconstruire suite à une destruction totale ou partielle, s'il n'en est autrement prévu :

- Les administrateurs du syndicat devront procéder sans tarder à la réparation ou restauration des parties communes en respectant et suivant dans leurs grandes lignes les plans et devis, et leurs amendements, déposés auprès du notaire soussigné.
- Les copropriétaires, pour leur part, devront, dans le respect des grandes lignes des plans et devis ci-haut mentionnés garantissant l'homogénéité architecturale de la copropriété, reconstruire dans les meilleurs délais en accordant priorité à la réparation des dommages pouvant causer préjudice aux autres copropriétaires.

Trouble de voisinage et procédure d'arbitrage

(8.10)

Tout copropriétaire devra d'abord soumettre le règlement de conflits pour trouble de voisinage ou abus de droit avec un autre copropriétaire à la procédure d'arbitrage qu'adoptera l'assemblée des copropriétaires.

Tout conflit entre copropriétaires devrait être soumis à l'arbitrage tel que prévu au règlement de la CMP.

Nouveau propriétaire

(9 à 12)

Dispositions spéciales pour les nouveaux propriétaires.

Assemblée des copropriétaires

Assemblée générale

(13.1)

Il sera tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Souveraineté de l'assemblée et limite à sa compétence

(13.2)

L'assemblée des copropriétaires est souveraine; sa compétence se limite à toute matière intéressant la copropriété de l'immeuble et uniquement la copropriété de l'immeuble suivant la façon dont ce statut légal est défini et réglementé par les articles 1038 à 1109 du *Code civil du Québec*.

L'assemblée est souveraine, mais ses pouvoirs sont limités à traiter uniquement des questions qui touchent la propriété. Elle est aussi limitée par les dispositions touchant la copropriété prévues au Code civil du Québec.

Administrateurs soumis à l'autorité de l'assemblée

(13.2)

L'assemblée des copropriétaires agit par l'entremise des administrateurs du syndicat qui restent en tout temps soumis à son autorité.

Assemblée extraordinaire à la demande des administrateurs, d'un copropriétaire ou d'un créancier hypothécaire

(13.3)

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par les administrateurs du syndicat aussi souvent qu'ils le jugeront utile ou qu'ils en auront été requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix à l'assemblée.

Des assemblées générales spéciales peuvent être convoquées par les administrateurs ou par un groupe représentant au moins 25 % des votes.

Registre des voix par fractions

(13.4)

Le nombre de voix attribuées à chaque fraction et le nom et l'adresse de son propriétaire et, s'il y a lieu, son mandataire sont consignés dans un registre tenu par les administrateurs du syndicat.

Avis de convocation

(13.5)

Les assemblées sont convoquées par les administrateurs du syndicat au moyen d'un avis écrit spécifiant l'heure, le lieu et l'objet de l'assemblée, adressé à tous les copropriétaires au moins dix jours à l'avance.

Les avis de convocation doivent être faits par écrit, inclure toute l'information pertinente et envoyés au moins 10 jours avant la tenue de l'assemblée.

Inscription d'un nouveau point à l'ordre du jour par un copropriétaire
(13.5)

Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée et le syndicat doit aviser les copropriétaires par écrit avant la tenue de l'assemblée du point nouvellement inscrit à l'ordre du jour.

Tout copropriétaire peut demander qu'un point soit ajouté à l'ordre du jour au moins cinq jours avant la tenue de l'assemblée.

Voix proportionnelle
(13.6)

Lors des assemblées générales chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, tel qu'il apparaît au tableau de l'article 6.3.

Chaque copropriétaire a un vote proportionnel basé sur le nombre d'unités et/ou la superficie du terrain qu'il détient. Par exemple, les plus grandes copropriétés (Chambrelle et Coop Milton Parc) ont les plus grandes proportions de votes alors que des groupes comme Chambreclerc ou la Taverne des Pins ont les plus petits.

Mandataire
(13.7)

Tout copropriétaire peut se donner un mandataire au moyen d'une procuration faite par écrit et devant être notifiée aux administrateurs du syndicat au moins soixante-douze heures avant l'assemblée générale où elle doit servir.

L'assemblée générale est composée de délégués mandatés par les copropriétaires. Le délégué doit avoir un mandat écrit. En règle générale, il y a un délégué par copropriété.

Quorum
(13.8)

Le quorum des assemblées de copropriétaires est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix et les décisions sont, sous réserve des dispositions qui suivent, prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celle visant à corriger une erreur matérielle dans la Déclaration.

Le quorum est de 50 % plus 1 des votes proportionnels (en pratique, cela équivaut habituellement à 11 voix). Les décisions courantes sont prises à la majorité des délégués présents.

« Robert's Rule of Order »

(13.9)

La procédure suivie pendant les assemblées sera, à moins qu'il en soit autrement décidé par les copropriétaires appelés à se prononcer sur la question, celle de "Robert's Rules of Order".

La procédure suivie durant les assemblées est celle du *Robert's Rule of Order*.

Conflit d'intérêts

(13.9)

Tout copropriétaire ou mandataire d'un copropriétaire doit déclarer son intérêt lors des délibérations et s'abstenir de prendre part à une décision où il y aurait conflit entre ses intérêts personnels comme personne et ceux du copropriétaire qu'il représente.

Votes spéciaux

Les votes spéciaux s'appliquent pour la Partie I et III de la Déclaration.

La Partie I traite de sujets reliés à la création de la CMP et à la description des immeubles.

La Partie III regroupe les interventions des créanciers hypothécaires.

Pour modifier la Partie II (Règlement), il faut avoir un vote ordinaire.

Majorité de 75 % de tous les copropriétaires

(13.10 à 13.10.4)

Ne pourront être prises que par le vote de la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires :

- Les décisions concernant les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- Les décisions relatives aux travaux comportant transformation, agrandissement ou amélioration des parties communes à usage général ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
- Les décisions concernant la construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- Les décisions concernant la modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions;

La majorité simple représentant 75 % des copropriétaires présents est nécessaire pour les points suivants :

- Les décisions portant sur l'achat ou la vente d'immeubles contenus dans la CMP ;
- Les décisions portant sur la transformation, l'agrandissement ou l'amélioration de toute propriété commune ainsi que le partage des coûts ;
- Les décisions portant sur la construction d'immeubles qui créent un nouveau copropriétaire ;
- Les décisions portant sur des modifications de la Partie I ou de l'état descriptif des fractions.

75 % de 90 % de tous les copropriétaires
(13.11 à 13.11.3)

Ne pourront être prises que par le vote de la majorité des trois quarts des copropriétaires représentant quatre-vingt-dix pour cent des voix de tous les copropriétaires:

- Les décisions autorisant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;
- Les décisions modifiant la Déclaration pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes disposant d'un droit de jouissance périodique et successif; (*copropriété en temps partagé* « *Timesharing* »)
- Les décisions mettant fin à la copropriété.

Une majorité de 75 % des membres présents représentant 90 % de tous les copropriétaires est nécessaire pour les points suivants :

- Les décisions permettant la vente de propriété commune, propriété nécessaire pour maintenir les valeurs décrites dans la clause de Destination ;
- Les décisions mettant fin à la CMP.

100 % des voix
(13.12)

Ne pourront être prises qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions changeant ou tendant à changer de façon directe ou indirecte la destination de l'immeuble.

Seul un vote unanime de tous les copropriétaires peut changer la clause de Destination que ce soit directement ou d'une manière subtile qui rendrait la clause ambiguë.

Non-modification des fractions

(13.13)

Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la Déclaration, 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.

Avis à la SCHL et au ministre des Affaires municipales

(13.14)

Les décisions ayant pour objet de changer directement ou indirectement les articles 5, 8.2, 8.3, 9, 13.14 de la Déclaration, l'article 34(1) du règlement ainsi que toute décision en vertu des articles 34 et 35 de la Déclaration par rapport à tout ou partie de l'immeuble, devront être autorisées par écrit par la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement et par le Ministre des Affaires municipales du Québec faute de quoi toutes décisions seront non avenues et sans force exécutoire aucune.

Administration

Tâche des administrateurs

(14)

La conservation, l'entretien et l'administration des parties communes sont confiées à des administrateurs du syndicat dont la tâche sera, sauf décision à ce contraire, gratuite, et qui devront en tout temps dans l'exécution de leurs fonctions, limitées et circonscrites à celles qui leur incombent en cette qualité suivant les articles 1038 à 1109 du *Code civil du Québec*.

La tâche des administrateurs de la CMP (parfois appelé le conseil d'administration) est de s'assurer que les propriétés communes sont bien entretenues . Ils exécutent leur travail bénévolement et ils doivent respecter les articles 1038 à 1109 du Code civil du Québec.

Conflit d'intérêts d'un administrateur

(14)

Les administrateurs devront déclarer leur intérêt et s'abstenir, lors des réunions des administrateurs du syndicat, de prendre part à une décision où il y a conflit entre leurs intérêts propres comme personne et celui des copropriétaires pour qui ils administrent.

Un administrateur doit s'abstenir de voter sur des propositions dans lesquelles il est en conflit d'intérêts.

Réélection d'un administrateur

(15.3)

Tout administrateur du syndicat est éligible à réélection.

Démission d'un administrateur

(15.3)

Même après avoir accepté la charge, un administrateur peut démissionner en tout temps sur un avis écrit de 30 jours aux autres administrateurs et au président de l'assemblée des copropriétaires.

Administrateur : personne physique ou morale et majorité de copropriétaires

(15.3)

La charge d'administrateur du syndicat peut être dévolue à toute personne, physique ou morale et qui peut ne pas être un copropriétaire, la majorité des administrateurs du syndicat devant cependant toujours être composée de copropriétaires. Sa rémunération, s'il en est, sera déterminée par les copropriétaires en assemblée annuelle.

Administrateur : démission, décès, etc.

(15.4)

Advenant le refus d'un ou plusieurs administrateurs élus d'accepter la charge, ou advenant leur décès, incapacité d'agir, démission, ou toute autre obstacle juridique, il devra y avoir élection d'un ou des remplaçants des administrateurs pour le reste de la durée de leur terme d'office lors d'une assemblée spéciale des copropriétaires, de sorte qu'il y ait toujours au moins trois administrateurs en fonction.

Dans les cas précités, si l'assemblée spéciale n'a pas procédé au remplacement ou à l'élection de l'administrateur ou des administrateurs du syndicat dans un délai de quatre semaines de la date de vacance, un juge de la Cour supérieure pourra, sur requête d'un intéressé et après avis donné aux copropriétaires, nommer un ou plus d'un administrateur du syndicat.

Destitution d'un administrateur

(15.5)

Le syndicat des copropriétaires peut, par décision prise conformément aux dispositions de l'article 13.10, destituer un administrateur pour faute ou carence d'agir et, s'il est un copropriétaire, pour défaut de payer dans les délais impartis sa contribution aux charges communes ou au

fonds de prévoyance. Le syndicat doit dans tel cas pourvoir immédiatement au remplacement, par élection et la majorité prévue à l'article 13.10, de l'administrateur du syndicat jusqu'à l'assemblée générale suivante.

Enregistrement des actes liés aux administrateurs

(15.6)

L'acte de nomination, de démission ou de destitution d'un administrateur du syndicat est valable à compter de son enregistrement par dépôt au bureau d'enregistrement de la division de Montréal. Le défaut d'enregistrement de l'acte de nomination ne peut cependant être opposé aux tiers de bonne foi.

Procès-verbaux et signatures

(15.7)

Les délibérations des administrateurs en réunion sont constatées par procès-verbaux et les décisions sont prises par le vote de la majorité des administrateurs du syndicat en poste. Tout document, contrat, avis, engagement et effet bancaire requérant la signature des administrateurs du syndicat devront être signés par au moins deux administrateurs du syndicat dûment autorisés et désignés à cet effet.

Responsabilités des administrateurs

(16 à 16.16)

Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent, dans le respect de la règle énoncée à l'article 14 ci-dessus:

- veiller au **respect de la destination de l'immeuble** et l'exécution des dispositions de la Déclaration et des décisions de l'assemblée des copropriétaires;
- **administrer l'immeuble**, voir à sa conservation, sa garde et son entretien, et en cas d'urgence seulement, voir à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, des parties communes et des parties exclusives;
- **représenter l'assemblée des copropriétaires** dans tous actes civils et dans toutes actions ou procédures en justice;
- **convoquer l'assemblée des copropriétaires** en joignant à l'avis de convocation le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances, le budget prévisionnel, tout projet de modification à la Déclaration et une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés;
- établir le **budget** et le **fonds de prévoyance**, lequel sera limité à 5% du budget total pour charges communes, les soumettre aux copropriétaires en assemblée pour approbation, faire

parvenir à ces derniers copie du budget adopté et les avis de cotisation, percevoir les contributions des copropriétaires, en poursuivre le paiement;

- établir une **comptabilité des recettes et déboursés** effectués au cours de leur administration; tenir tous les livres nécessaires à cette fin et transmettre aux copropriétaires un rapport trimestriel de leurs activités et des opérations comptables;
- ouvrir un ou des **comptes de banque** dans une ou des institutions bancaires qui serviront uniquement aux opérations de l'administration de la copropriété; et conserver toutes les pièces justificatives;
- faire **vérifier** une fois par année les livres de comptabilité par un membre en règle de l'Ordre des comptables agréés du Québec et qui aura été désigné par l'Assemblée des copropriétaires, et présenter le rapport de ce dernier à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires.
- **payer** les comptes ou les dépenses communes;
- faire le nécessaire pour que soit maintenue en vigueur toute **couverture d'assurance** prescrite par cette Déclaration ou exigée en plus par les copropriétaires en assemblée;
- voir à la **bonne exécution de toute décision prise par l'assemblée** des copropriétaires et poser tout geste et acte étant prescrit par la Déclaration;
- tenir à la disposition des copropriétaires un ou des **registres** dans lesquels seront inscrits par rapport à chaque fraction les noms et adresses des copropriétaires et des créanciers hypothécaires, les transports de vote en faveur des créanciers hypothécaires, les procurations, soit par les créanciers hypothécaires, soit par les copropriétaires, indiquant les noms et adresses des mandataires; tenir également à la disposition des copropriétaires les **procès-verbaux** des assemblées de copropriétaires et du conseil d'administration du syndicat, les états financiers, une **copie de la Déclaration** et des **contrats** auxquels le syndicat est partie, ainsi qu'une **copie du plan cadastral** et de tout autre document relatif à l'immeuble et au syndicat;
- voir aux **réparations** qu'un copropriétaire est obligé, **en vertu d'une décision de l'assemblée des copropriétaires**, de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire sera présumé avoir consenti à ce que les administrateurs du syndicat procèdent aux réparations et le copropriétaire devra rembourser aux administrateurs du syndicat les dépenses encourues qui pourront inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations avec intérêt au taux légal ou tout autre taux d'intérêt que l'assemblée des copropriétaires pourra imposer. 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 des administrateurs du syndicat de la copropriété suivant la loi;
- assurer une **administration efficace de l'immeuble** ainsi que le bon fonctionnement des services communs et, à cet effet de même qu'aux conditions posées par l'assemblée des copropriétaires, embaucher, maintenir, congédier, payer tout personnel nécessaire de même que passer tout contrat d'entretien et de service en autant que tel(s) contrat(s) n'excéderont pas une durée de deux ans;

- acheter, louer ou autrement acquérir des **effets mobiliers** pour l'usage général des copropriétaires et pour les besoins usuels des administrateurs du syndicat;
- retenir les **services professionnels** légaux, comptables, administratifs et autres pouvant être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la Déclaration et de la loi.

Élection d'un président, vice-président, etc.

(17)

Les administrateurs du syndicat auront la faculté d'élire entre eux, si tel est leur bon vouloir, un président, un vice-président et un secrétaire-trésorier; une telle décision de leur part n'emporterait point exonération ou diminution quelconque de la responsabilité attachée par la loi à leur rôle d'administrateur du syndicat. Les administrateurs du syndicat n'ont et n'auront par ailleurs jamais autorité de déléguer leurs pouvoirs à l'un ou plusieurs d'entre eux ou à un tiers pour l'exécution de leur contrat.

Charges

Parties communes

(18 à 18.13)

Les charges générales, dites également charges communes, comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'opération de l'immeuble et plus particulièrement, les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes de même que celles entraînées par le fonctionnement des services communs. Ainsi en est-il, notamment, de:

- **L'entretien, le nettoyage, la réparation** et le remplacement des parties communes à l'exclusion de tout ce qui peut avoir trait aux parties communes réservées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires;
- Les **coûts des services** d'entretien et réparation des appareils à usage commun et tous autres services communs;
- Les **salaires** des employés et personnes de service nécessaires à l'opération et l'entretien de l'immeuble ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires;
- Les **coûts des matériaux, effets mobiliers et équipements** afférents à l'utilisation, à la réparation, l'entretien, le nettoyage et le remplacement des parties communes, exception faite évidemment de la contribution au fonds de prévoyance constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et des frais de remplacement des parties communes, laquelle contribution fait l'objet d'une cotisation distincte correspondant à au moins cinq pour cent (5%) des contributions aux charges communes;
- Les **honoraires professionnels** payés à des conseillers juridiques, architectes, comptables, fiduciaires d'assurances, évaluateurs, vérificateurs et autres professionnels dont les services peuvent être requis;

- Les **primes des assurances** afférentes aux parties communes;
 - Le **salaires des administrateurs** déterminé par les copropriétaires en assemblée;
 - L'**intérêt** et autres frais des emprunts nécessaires à l'opération de l'immeuble et le remboursement en capital de tels emprunts;
 - Les **impôts**, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble;
 - Le paiement de la **rémunération à la gérance**;
 - Le **coût de polices d'assurance responsabilité** et fidélité des administrateurs, gérant(s) et employés;
 - Le paiement des sommes auxquelles les administrateurs ont, en leur qualité, été **condamnés par jugement**;
- Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des parties communes;

• Les dépenses partagées par les copropriétaires comprennent les dépenses pour l'entretien des parties communes (à l'exclusion de l'entretien des parties communes à usage exclusif) et celles pour le fonctionnement des services communs. Entres autres, ce sont les dépenses suivantes :

- **Le maintien d'un bureau;**
- **Le salaire du gérant et les services professionnels ;**
- **Les assurances pour la protection des administrateurs.**
- **Les dépenses incluent également des items mentionnés dans la Déclaration.**

Accord du copropriétaire pour un nouveau fonds de prévoyance
(18.14)

Aucune charge ou contribution au fonds de prévoyance non prévue à la Déclaration ne pourra être imposée ou imputée à un copropriétaire sans son accord exprès.

Répartition des charges
(19)

Les charges générales dites communes et la contribution au fonds de prévoyance sont réparties entre les copropriétaires suivant la proportion à l'article 19 tableau basée sur la surface utilisée pour l'habitation locative ou le commerce et qui sera modifiée si l'importance de cette surface change.

Responsabilité des copropriétaires (charges communes)

(20)

Les copropriétaires qui, par leur fait, ceux de leurs locataires ou des personnes à leur service, aggraveront les charges communes supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Responsabilité des copropriétaires (partie commune à usage exclusif)

(21)

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif de certaines parties communes supporteront seuls tous les frais et les dépenses afférents à telles parties communes réservées à leur usage exclusif, aucun de ces frais et dépenses ne pouvant être d'une manière ou d'une autre imputés au chapitre des charges générales de l'article 18.

Contribution des copropriétaires

(22)

Chaque copropriétaire devra payer, suivant le tableau (Répartition des charges), aux administrateurs du syndicat de la copropriété sa contribution aux charges et au fonds de prévoyance, contribution établie au budget préparé par les administrateurs et soumis pour approbation aux copropriétaires en assemblée. Cette contribution est payable dès notification écrite des administrateurs du syndicat en précisant le montant et défaut de l'acquitter dans les trois mois de l'expédition de la notification entraînera automatiquement perte du droit de vote par le copropriétaire récalcitrant.

Assurances

Définition d'assuré

(23)

Les polices d'assurance devront indiquer que le syndicat de la copropriété est l'assuré relativement aux parties communes et aux parties exclusives de l'immeuble, sauf pour ce qui a trait aux améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie exclusive.

Obligation des administrateurs

(24 à 26)

Les administrateurs du syndicat devront contracter et maintenir en vigueur:

- une assurance dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble et de ses accessoires dans ses parties communes et exclusives et de garantir tant les occupants et les propriétaires que les tiers;
- une assurance contre les accidents de travail pour toute personne employée pour le compte

de la copropriété ainsi qu'une assurance fidélité et responsabilité les couvrant comme administrateurs du syndicat pour les actes qu'ils poseront en cours de mandat;

- relativement aux parties communes et aux parties exclusives, une assurance contre l'incendie et les risques supplémentaires, y compris, notamment mais sans restriction à ce, contre le recours des voisins et copropriétaires, contre les dégâts des eaux et de la foudre, contre la perte des loyers et autres revenus pour une durée minimale de dix-huit mois, contre la perte des biens, contre les dommages résultant de bris de chaudières, machines, extincteurs automatiques et, enfin, contre tout risque de dommage, perte et responsabilité pour causes normalement couvertes par une police d'assurance multirisque. Contractée pour la meilleure prime qu'il soit possible d'obtenir sur le marché pour une couverture équivalente, cette assurance sera faite valeur à neuf, réestimée tous les trois ans par appel d'expert, au plein montant de la valeur de remplacement sans déduction de dépréciation;

Les assurances ci-haut mentionnées seront dans tous les cas souscrites auprès d'une ou plusieurs compagnies par les soins des administrateurs du syndicat.

Toutes polices d'assurance devront comporter les clauses et conditions les plus avantageuses sur le marché ainsi que toute clause ou condition particulière exigée par l'assemblée des copropriétaires. L'assemblée pourra toujours décider de l'opportunité de souscrire de nouvelles polices afférentes à tout autre risque.

Les membres du conseil d'administration du syndicat ne pourront en aucun moment annuler les polices d'assurance sans l'approbation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Les administrateurs du syndicat devront fournir à tous créanciers hypothécaires enregistrés comme tels aux registres des créanciers hypothécaires l'original ou une copie certifiée de la police et les avenants, et ils devront de plus fournir à chaque copropriétaire un certificat de toutes polices d'assurance avec droit de consulter la police conservée par les administrateurs du syndicat.

Les frais, honoraires et déboursés découlant de l'exercice des fonctions confiées au fiduciaire seront payés par les administrateurs du syndicat et constitueront, aux fins de perception, une charge commune de la copropriété payable cependant uniquement par les copropriétaires ayant eu droit au paiement du produit d'assurance.

Les administrateurs doivent obtenir et maintenir :

- **Une assurance responsabilité pour tous les immeubles ;**
- **Une assurance pour les accidents du travail ainsi qu'une assurance pour la protection des administrateurs ;**

• Une assurance contre, entre autres, les incendies, les dommages causés par l'eau, la perte de revenus locatifs et la perte d'équipements ;

La Déclaration contient d'autres points spécifiques portant sur les assurances.

Administrateurs mandataires auprès de l'assureur

(27)

Les administrateurs du syndicat joueront le rôle de mandataire des propriétaires de parties exclusives dans l'établissement et le règlement des pertes aux termes de toutes polices d'assurance émises conformément aux dispositions de la Déclaration ou des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Les primes des assurances sont des charges communes

(28)

Les primes des assurances émises pour le compte de la copropriété, par les soins des administrateurs du syndicat, constitueront, aux fins de perception, des charges communes; chaque copropriétaire étant respectivement tenu au paiement du montant de la prime afférent à sa partie exclusive, à son obligation de contribution aux charges suivant le tableau de l'article 19 pour ses intérêts dans les parties communes et, enfin, à l'importance relative des parties communes réservées à son usage exclusif.

Autre couverture

(29)

Chaque copropriétaire sera seul responsable d'obtenir et maintenir en vigueur une couverture d'assurance-responsabilité civile vis-à-vis des tiers qui pourrait lui incomber comme copropriétaire et qui ne serait pas couverte par la police d'assurance obtenue par les administrateurs du syndicat de la copropriété en vertu de la Déclaration.

Fonds en fidéicommiss

(30)

Les administrateurs du syndicat dûment autorisés par les copropriétaires en assemblée concluront, avec toute personne, morale ou physique, autorisée dans le cadre de ses activités habituelles à tenir des fonds en fidéicommiss au Québec, une entente qui sans limiter la généralité de ce qui suit, devra prévoir les clauses suivantes:

- la réception par le fiduciaire désigné pour fins d'assurance, de tout produit d'assurance-incendie et autres pertes;

- la détention de ces montants en fiducie en faveur de ceux qui y ont droit conformément aux stipulations de la Déclaration;
- la tenue d'un registre indiquant les sommes perçues et détenues en rapport aux parties communes et à chaque partie exclusive;
- la notification par le fiduciaire pour fins d'assurance à chaque copropriétaire et aux créanciers hypothécaires individuellement de tout produit d'assurance reçu et les concernant;
- la remise de tels produits aux personnes autorisées à les recevoir en vertu de la Déclaration.

À chaque fois que des produits d'assurance seront déposés dans son compte en fiducie, le fiduciaire nommé pour fins d'assurance devra suivre la procédure établie par décisions prises en assemblée par la majorité des copropriétaires existants.

Dans le cas de réparation aux parties exclusives, le fiduciaire remettra, sur demande et par tranche suivant la bonne progression des travaux, le produit des assurances au copropriétaire intéressé ou au créancier hypothécaire s'il y en a, jusqu'à concurrence de sa créance hypothécaire, et le solde au copropriétaire.

Fin de la Copropriété

Écrit constatant la fin de la copropriété
(34)

La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signe le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties exclusives. Le syndicat est, du fait de pareille décision, liquidé suivant les règles du *Code civil du Québec* applicables aux personnes morales.

La décision de mettre fin à la copropriété doit être signée par le syndicat et tous ceux qui détiennent des créances hypothécaires. Elle doit être enregistrée au bureau du Registre foncier. Cette décision aura pour effet de liquider la Déclaration selon les règles prévues au Code civil du Québec.

Fin causée par la destruction des bâtiments
(35)

La destruction de tous les bâtiments ou celle d'au moins cinquante pour cent de tels bâtiments représentant au moins cinquante pour cent de leur valeur totale au dernier rôle d'évaluation municipal, cette dernière représentant aux fins de la Déclaration une destruction partielle au

sens de la loi, entraîne la liquidation des droits de copropriété dans l'immeuble si la décision de reconstruire n'est pas prise dans les 90 du sinistre. La liquidation, confiée aux administrateurs du syndicat qui pourront retenir les services d'un liquidateur-expert, se fait par la répartition entre les copropriétaires et/ou les créanciers hypothécaires du produit net de la vente de l'immeuble et des indemnités d'assurance prises par les administrateurs en proportion de leurs intérêts respectifs établis suivant le tableau de l'article 19; le tout, après déduction des sommes dues aux administrateurs.

Dispositions diverses

Validité des clauses

(36)

Chacune des dispositions de la Déclaration sera considérée indépendante et individuelle, et l'invalidité ou l'impossibilité d'application en tout ou en partie d'une ou plusieurs dispositions de la Déclaration n'invalidera ni n'affectera le reste de la Déclaration; et dans ce cas, toutes les autres dispositions de la Déclaration demeureront pleinement valables comme si la disposition non valide n'avait jamais été incluse à la Déclaration.

Effet du non-respect de la Déclaration

(37)

L'omission de prendre les démarches nécessaires pour faire respecter la loi, la Déclaration, un règlement ou une décision de l'assemblée des copropriétaires, ne constituera pas, indépendamment du nombre de violations ou d'infractions, une renonciation au droit de le faire par la suite ni une abrogation ou une renonciation de ces dispositions.

Singulier-pluriel et féminin-masculin

(38)

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.

Ordre public

(39)

Advenant un conflit entre les dispositions de la loi qui sont d'ordre public et les dispositions de la Déclaration ou de tout règlement ou décision de l'assemblée des copropriétaires y donnant suite, les dispositions de la loi qui sont d'ordre public prévaudront.

Clause d'arbitrage pour l'interprétation, l'expropriation, les façades et réparations, les conditions des baux et les frais communs

(40)

Advenant un conflit ou différend entre copropriétaires ou entre copropriétaires et administrateurs du syndicat relativement à l'interprétation de la Déclaration, à l'expropriation, à la responsabilité du copropriétaire quant aux façades et aux réparations, à l'octroi et aux conditions des baux et enfin, aux frais communs, la question sera d'abord et à l'exclusion de toute autre autorité, y compris celle d'un tribunal, soumise à un arbitre choisi selon la procédure établie par l'assemblée des copropriétaires. La décision de cet arbitre sera finale et définitive seulement sur toute question ayant trait aux baux.

L'arbitre dont la juridiction en vertu de la Déclaration s'étend en premier ressort à tout différend, tout conflit, affaire ou démêlé entre copropriétaires ou entre copropriétaires et administrateurs, devra, dans l'exercice de ses fonctions et en vue de trancher, suivre les prescriptions de toute loi en vigueur, y compris les dispositions du *Code civil du Québec* et du *Code de procédure civile*, sans ignorer les articles de la Déclaration, du règlement de copropriété appelés à la compléter et toute décision de l'assemblée des copropriétaires suivant la précision ci-après donnée. Il sera également tenu de statuer dans le respect des décisions arbitrales antérieures rendues en pareille circonstance. Ainsi guidé, il ne lui sera cependant point interdit, suivant l'espèce, de prendre l'équité en compte. L'assemblée des copropriétaires, pour sa part, ne pourra en aucune façon dicter à l'arbitre les sanctions à imposer ni l'autoriser à imposer des sanctions non prévues en loi, notamment des sanctions nouvelles dans le cas de l'article 8.3.4. L'assemblée peut tout au plus lui indiquer une procédure ou une ligne de conduite pratique dans le cas d'application des sanctions existantes.

Indemnité en cas d'expropriation

(41)

Dans le cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble, l'indemnité pour les parties communes devra être négociée et établie par les administrateurs du syndicat dûment autorisés à cette fin par l'assemblée des copropriétaires et l'indemnité pour les parties exclusives devra être négociée et établie par chaque copropriétaire individuellement, que des procédures judiciaires soient nécessaires ou non.

Faute d'un copropriétaire (vente d'immeuble, sélection, attribution des baux, normes d'occupation, règles de sous-location, façades et reconstruction)

(42)

Faute par un copropriétaire de se conformer à son obligation stipulée à l'article 8.3.5 ou advenant deux violations de sa part, constatées par le vérificateur nommé par l'assemblée, de ses

obligations au chapitre de la sélection des locataires, l'attribution des baux, les normes d'occupation et les règles de sous-location (articles 8.3.3.2; 8.3.3.3; 8.3.3.4 et l'article 34 du règlement) ainsi qu'au chapitre de la conservation en état des façades des édifices et de la reconstruction des édifices (articles 8.4.2 et 8.8), l'ensemble des copropriétaires, par l'entremise des administrateurs, aura la faculté, sans préjudice à tous ses autres droits et recours, d'être déclaré propriétaire irrévocable de la partie exclusive du copropriétaire par dation en paiement, après avoir enregistré et signifié l'avis de 60 jours prévu par la loi. Cette dation en paiement rétroagissant à la date des présentes, sans indemnité ni remboursement à qui que ce soit pour quelque cause que ce soit et sans préjudice à l'exercice de tout autre recours, alternatif ou non, existant en loi en cas d'inexécution d'obligation ou existant suivant décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Sauf violation de l'article 8.3.4, les écarts du copropriétaire devront être soumis à l'arbitrage avant que la dation en paiement puisse être exercée. Rien n'interdit cependant aux parties de régler le différend par entente avant d'aller en arbitrage, mais l'écart sera alors néanmoins comptabilisé aux fins d'exercice de la clause de dation en paiement en vertu de la Déclaration.

Un copropriétaire qui ne respecte pas ses obligations risque de perdre la propriété des terrains et des bâtiments.

Vérification annuelle des demandes de location, des baux et de la liste des locataires
{43}

Les demandes de location auprès d'un copropriétaire, les baux et la liste des locataires d'un copropriétaire seront soumis à une vérification annuelle par un expert indépendant nommé par l'assemblée des copropriétaires. La vérification de cet expert aura pour but d'établir la conformité des actes d'un copropriétaire en rapport avec les règles de sélection des locataires, d'attribution des baux, normes d'occupation et règles de sous-location établies à la Déclaration et au règlement de copropriété.

Tous les copropriétaires doivent remettre à chaque année à la CMP les informations sur les revenus des nouveaux locataires et les normes d'occupation.

Traduction
{44}

Toute communication officielle provenant de l'assemblée des copropriétaires ou des administrateurs du syndicat doit être en français. Tout intéressé aura cependant la faculté de demander une traduction en anglais. Toute proposition présentée en assemblée des copropriétaires ou en réunion des administrateurs du syndicat pour y être débattue et mise aux voix doit être rédigée

en français. Pour ce qui a trait aux documents présentés et aux propositions faites, ils ne pourront être soumis effectivement aux voix qu'une fois leur traduction disponible, si telle traduction est demandée. L'obligation de prendre les mesures appropriées pour assurer concrètement les traductions demandées incombera à l'assemblée des copropriétaires.

PARTIE III : INTERVENTIONS ET CONSENTEMENTS À L'ENREGISTREMENT

Il s'agit de la description des interventions et des consentements des créanciers hypothécaires, de la SCHL ainsi que l'intervention du ministre des Affaires municipales.

Définition des termes

Amélioration : Plus-value durable procurée à un immeuble par un apport en main-d'oeuvre et/ou matériaux.

Administrateur : Membre du conseil d'administration du syndicat.

Bail : Contrat par lequel un propriétaire cède, pour un temps et moyennant loyer, la jouissance d'un local à une personne appelée locataire. Le bail est dit "nouveau" si le contrat est consenti après la signature de la présente déclaration et un "nouveau" bail n'inclut pas le renouvellement ni la prolongation des baux antérieurs à la Déclaration.

Bâtiment : Toute structure de nature permanente adhérant immédiatement ou médiatement au sol.

Bornes : Limites cadastrales entre lots.

Cession de bail : Il y a cession de bail quand le locataire transporte à une personne appelée cessionnaire la totalité des droits lui résultant en vertu du bail antérieurement consenti par le propriétaire. La cession de bail se fait relativement à des droits dont la teneur et la durée ne

peuvent différer de ceux qu'avait le locataire. La cession de bail ne décharge point le locataire envers le propriétaire bien que ce dernier ait acquiescé à la cession de bail.

Construction: Synonyme de bâtiment.

Entretien : Maintien d'une chose en bon état suivant l'ordinaire.

Fraction : Portion d'un immeuble tenu en copropriété suivant les articles 1038 à 1109 du *Code civil du Québec* qui comprend une partie exclusive et une quote-part des parties communes.

Immeuble : Objet de la présente déclaration de copropriété représenté par une quantité variable de lots comprenant terrains, bâtiments et parties de bâtiments.

Location (et sous-location) : Location est synonyme de bail. Il y a sous-location lorsque le locataire cède à une personne appelée sous-locataire la jouissance du local que le propriétaire avait mis à sa disposition. La sous-location est consentie pour un terme qui ne peut excéder celui des droits du locataire.

La sous-location en décharge point le locataire envers le propriétaire bien que ce dernier ait acquiescé à la sous-location.

Locataire original : Personne détenant des droits comme locataire au moment de la signature de la présente déclaration.

Loi sur l'aide sociale du Québec : Loi de ce nom en vigueur au Québec lors de la signature de la Déclaration ou toute autre Loi la remplaçant ou prévoyant des prestations en remplacement de celles prévues en tout ou en partie par cette Loi.

Loi sur la sécurité de la vieillesse du Canada : Loi de ce nom en vigueur au Canada lors de la signature de la Déclaration ou toute autre Loi la remplaçant ou prévoyant des prestations en remplacement de celles prévues en tout ou en partie par cette Loi.

Lot : Division cadastrale d'un immeuble.

Occupant : Personne légalement autorisée à profiter des lieux d'une unité d'habitation en compagnie du locataire.

Partie commune : Partie de l'immeuble assujettie à la présente Déclaration qui est détenue en indivision forcée.

Partie exclusive : Partie de l'immeuble assujettie à la présente Déclaration qui est détenue en propriété simple et exclusive.

Rénovation : Remise à neuf d'un bien par voie d'apports en matériaux et/ou main-d'oeuvre consentis lors du cours ordinaire et normal des choses.

Restauration : Rétablissement d'un bien dans son état primitif par voie d'apports en matériaux, d'origine ou non, et/ou en main-d'oeuvre consentis hors du cours ordinaire et normal des choses.

Revenu (faible et modéré) : Rétribution de toute nature et provenance des personnes faisant parties des catégories prévues à l'article 8.3.3.2.

Syndicat : Collectivité des copropriétaires.

Terrain : Espace de terre comprenant le fonds et tréfonds.

Unité d'habitation : Local qu'un propriétaire met, pour un temps et moyennant loyer, à la disposition d'un locataire aux fins d'habitation.

Qu'est-ce qu'une coopérative?

Une coopérative est une personne morale regroupant des personnes ou sociétés qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative.

Internationalement, les coopératives sont guidées par sept principes reconnus très similaires à ceux adoptés par un petit groupe de penseurs progressistes qui ont formé l'une des premières coopératives à Rochdale, en Angleterre en 1844. Depuis, le mouvement coopératif a connu un essor mondial. Il y a environ 8 800 différentes coopératives au Canada avec plus de 17 millions de membres, 150,000 employés et 275 \$ milliards d'actifs. Les 300 plus importantes coop, incluant les canadiennes et le mouvement Desjardins, ont un chiffre d'affaires annuel de 1,1 \$ billion US. Selon les Nations Unies, les coopératives du monde créent plus d'emplois que toutes les multinationales ensemble. Le centième anniversaire du mouvement coopératif canadien a été souligné en 2009.

Les sept principes sont :

- 1. Adhésion volontaire et ouverte à tous.** Les coopératives sont des organisations fondées sur le volontariat et ouvertes à toutes les personnes aptes à utiliser leurs services et déterminées à prendre leurs responsabilités en tant que membres, et ce sans discrimination fondée sur le sexe, l'origine sociale, la race, l'allégeance politique ou la religion.
- 2. Pouvoir démocratique exercé par les membres.** Les coopératives sont des organisations démocratiques dirigées par leurs membres qui participent activement à l'établissement des politiques et à la prise de décisions. Les hommes et les femmes élus comme représentants des membres sont redevables devant eux. Dans les coopératives de premier niveau, les membres ont des droits de vote égaux en vertu de la règle « un membre, une voix » : les coopératives d'autres niveaux sont aussi organisées de manière démocratique.
- 3. Participation économique des membres.** Les membres contribuent de manière équitable et démocratique au capital et aux biens de leurs coopératives et en ont le contrôle.

4. Autonomie et indépendance. Les coopératives sont des organisations autonomes d'entraide, gérées par leurs membres. La conclusion d'accords avec d'autres organisations, y compris des gouvernements, ou la recherche de fonds à partir de sources extérieures, doit se faire dans des conditions qui préservent le pouvoir démocratique des membres et maintiennent l'indépendance de leur coopérative.

5. Éducation, formation et information. Les coopératives fournissent à leurs membres, leurs dirigeants élus, leurs gestionnaires et leurs employés, l'éducation et la formation requises pour pouvoir contribuer effectivement au développement de leur coopérative. Elles informent le grand public, en particulier les jeunes et les dirigeants d'opinion, sur la nature et les avantages de la coopération.

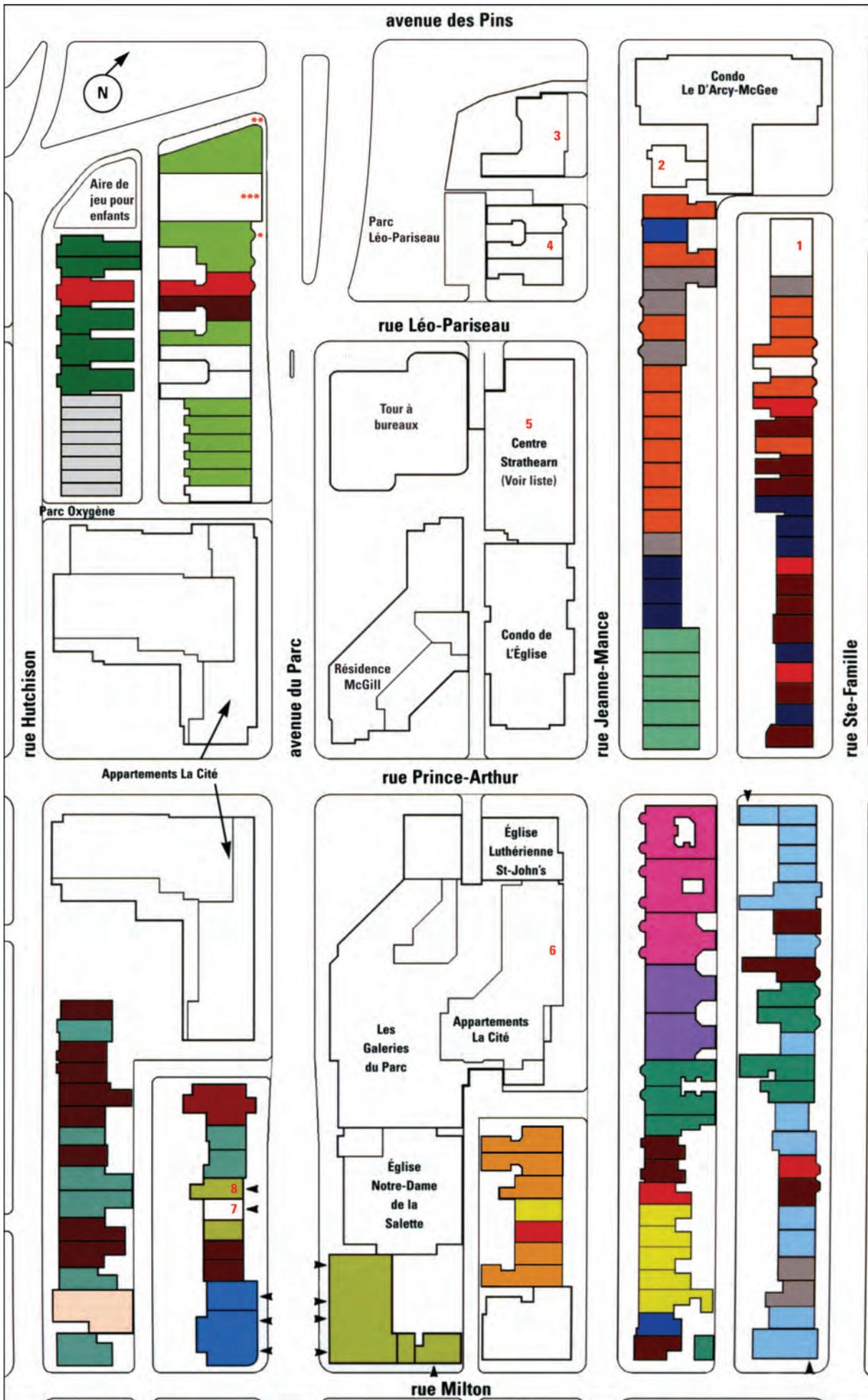
6. Coopération entre les coopératives. Pour apporter un meilleur service à leurs membres et renforcer le mouvement coopératif, les coopératives œuvrent ensemble au sein de structures locales, nationales, régionales et internationales.

7. Engagement envers la communauté. Les coopératives contribuent au développement durable de leur communauté dans le cadre d'orientations approuvées par leurs membres.

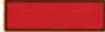
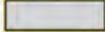
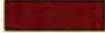
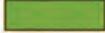
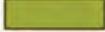
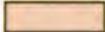
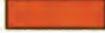
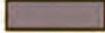
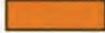
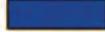
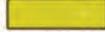
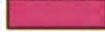
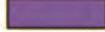
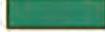
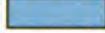
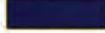
Au Québec, les coopératives sont régies par la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q. c. C-67.2.

Qu'est-ce qu'un OSBL?

L'abréviation OSBL signifie *organisme sans but lucratif* et OBNL signifie *organisme à but non lucratif*. Donc, un OSBL est une organisation sans but lucratif. L'objectif principal d'un OSBL d'habitation est de fournir un logement permanent ou d'hébergement temporaire à des personnes à faible revenu ou à une clientèle qui a des besoins spécifiques. Un OSBL détient et gère les bâtiments et peut offrir différents services à sa clientèle.



Communauté Milton Parc

-  Coopérative d'habitation L'Alliance
-  Société d'habitation Allegro
-  Coopérative d'habitation La Petite Hutchison
-  Société d'habitation Chambrelle
-  Coopérative d'habitation La Tour des Alentours
-  Coopérative d'habitation La Voie Lactée
-  Coopérative d'habitation Les Jardins
-  Coopérative d'habitation L'Escale
-  Coopérative d'habitation Du Chez-soi
-  Coopérative d'habitation Les Colonnes
-  Coopérative d'habitation Du Nordet
-  Coopérative d'habitation Milton-Parc
-  Société d'habitation Village Jeanne-Mance
-  Coopérative d'habitation La Petite Cité
-  Société d'habitation Chambreclerc
-  Corporation d'habitation Porte Jaune
-  Coopérative d'habitation Les Tourelles
-  Société d'habitation 55/65
-  Coopérative d'habitation Rue des Artistes
-  Coopérative d'habitation Concerto
-  Coopérative d'habitation Sainte-Famille
-  Immeubles commerciaux (SDC)
- * Bar des Pins
- ** Comité Chomage de Montréal
- *** Alternatives

Groupes communautaires du quartier

Les numéros ci-après renvoient aux numéros sur la carte

- 1) Sidalys (Centre sida secours)
- 2) Ma Chambre
- 3) Coopérative Margaret-Morris
- 4) Condo Jeanne-Mance / Léo-Pariseau
- 5) Centre Strathearn (abritant le MAI, L'Atelier d'artisanat du Centre-Ville, les groupes EXAEQUO et Promotion intervention en milieu ouvert, le théâtre BTW/Black Theatre Workshop, l'ACEM, COCo et plusieurs organismes à vocation artistique)
- 6) Centre Communautaire des Galeries du Parc
- 7) Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM)
- 8) Bureau de la Communauté Milton Parc

ANNEXES

Les annexes sont incluses dans ce Guide pour donner plus d'explications sur certains sujets touchant la copropriété. Les documents sont présentés dans leur version originale dans la partie française du Guide.

PROJET DE LOI 224

INTRODUCTION TO THE EXTRACT OF THE GAZETTE OFFICIELLE

En 1987, la SAMP était prête à transférer la propriété des immeubles aux coop et OSBL mais, il existait au Québec un moratoire interdisant la conversion de logements en condominium. (Il faut se rappeler que la Déclaration sur laquelle tous les groupes s'étaient entendus créait une copropriété.)

Afin de pouvoir aller à l'encontre du moratoire, un projet de loi privé a été présenté par notre député, Jacques Chagnon, à l'Assemblée nationale à Québec. Ainsi, le transfert de propriété de tous les logements dans une entité de copropriété a pu être effectué.

Pour votre intérêt, nous vous présentons le Projet de loi, excluant les articles mentionnant toutes les adresses en cause.

In 1987, when SAMP was ready to transfer the properties to coops and OSBL, there existed a Québec moratorium banning the conversion of rental property into condominium (condos) property. (Recall that the Declaration of Co-ownership already agreed to in June 1987 by all the coops and OSBL is a co-ownership.)

So in order to transfer the property, there had to be a Private Bill presented by our MNA, Jacques Chagnon, to the National Assembly in Québec City allowing, as an exception to the ban, the transfer of all the rental property in the Milton-Parc Project into a condominium called Communauté Milton-Parc.

We present here for your interest the text of that bill, minus the paragraphs listing all the specific addresses at issue.



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi 224
(Privé)

**Loi concernant la conversion en
copropriété par déclaration de
l'immeuble appartenant à la Société
d'Amélioration Milton Parc Inc.**

Présenté le 10 juin 1987
Principe adopté le 23 juin 1987
Adopté le 23 juin 1987
Sanctionné le 23 juin 1987

Éditeur officiel du Québec
1987

Projet de loi 224
(Privé)

**Loi concernant la conversion en
copropriété par déclaration de
l'immeuble appartenant à la Société
d'Amélioration Milton Parc Inc.**

ATTENDU qu'il y a lieu d'autoriser l'enregistrement d'une déclaration de copropriété régie par les dispositions des articles 441*b* à 442*p* du Code civil du Bas-Canada sur l'immeuble de la Société d'Amélioration Milton Parc Inc.;

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1. Malgré les articles 51 à 54 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1), la Société d'Amélioration Milton Parc Inc. est autorisée à enregistrer une déclaration de copropriété conformément aux articles 441*b* à 442*p* du Code civil du Bas-Canada sur l'immeuble ci-après décrit:

Un immeuble situé en la municipalité et la division d'enregistrement de Montréal composé des lots et parties de lots ci-après énumérés et étant tous du cadastre officiel du quartier Saint-Laurent de cette municipalité, savoir:

2. L'enregistrement de la déclaration doit être fait au plus tard le 31 décembre 1987.

3. L'enregistrement doit être préalablement autorisé par le ministre des Affaires municipales, qui peut déterminer les conditions qu'il estime justes et raisonnables compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des occupants.

Avant d'accorder son autorisation, le ministre considère notamment si la déclaration favorise l'accès à des logements de qualité pour des personnes à revenu faible ou modéré, préserve la trame urbaine et l'unité architecturale et socio-économique du voisinage et prévoit des mécanismes de nature à empêcher la spéculation.

4. Rien dans la présente loi n'a pour effet d'accorder des droits autres que ceux qui y sont prévus.

5. La présente loi entre en vigueur le 23 juin 1987.

EXTRAITS DU CODE CIVIL DE QUÉBEC

CHAPITRE TROISIÈME DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE

SECTION I DE L'ÉTABLISSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

Art. 1038. La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.

1991, c. 64, a. 1038 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441b (**D.T.** 53; **C.C.Q.** 900, 1010, 1052-1062, 3030, 3041; **C.P.C.** 812.1; **L.R.Q.**, c. R-8.1, a. 51)

Art. 1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, 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.

Elle prend le nom de syndicat.

1991, c. 64, a. 1039 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441v (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 298 ss., 302, 305, 306, 1070 ss., 1109)

Art. 1040. La copropriété divise peut être établie sur un immeuble bâti par l'emphytéote ou sur un immeuble qui fait l'objet d'une propriété superficière si la durée non écoulée des droits, au moment de la publication de la déclaration, est supérieure à cinquante ans.

En ces cas, chaque copropriétaire est tenu à l'égard du propriétaire de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose ou de la propriété superficière, d'une manière divise et en proportion de la valeur relative de sa fraction, des obligations divisibles de l'emphytéote ou du superficière, selon le cas; le syndicat est tenu des obligations indivisibles.

1991, c. 64, a. 1040 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441b.1, 442q (**C.C.Q.** 1055, 1059, 1060, 1082, 1110, 1196, 1198, 1207, 1785 ss.)

CHAPTER III DIVIDED CO-OWNERSHIP OF IMMOVABLES

SECTION I ESTABLISHMENT OF DIVIDED CO- OWNERSHIP

Art. 1038. Divided co-ownership of an immovable is established by publication of a declaration under which ownership of the immovable is divided into fractions belonging to one or several persons.

Art. 1039. Upon the publication of the declaration of co-ownership, the co-owners as a body constitute a legal person, the objects of which are to preserve the immovable, to maintain and manage the common portions, to protect the rights appurtenant to the immovable or the co-ownership and to take all measures of common interest.

The legal person is called a syndicate.

Art. 1040. Divided co-ownership of an immovable that is built by an emphyteutic lessee or that is subject to superficies may be established if the unexpired term of the lease or right, at the time of publication of the declaration, is over fifty years.

In cases arising under the first paragraph, each co-owner, dividedly and proportionately to the relative value of his fraction, is liable for the divisible obligations of the emphyteutic lessee or superficiary, as the case may be, towards the owner of the immovable subject to emphyteusis or superficies. The syndicate assumes the indivisible obligations.

SECTION II

DES FRACTIONS DE COPROPRIÉTÉ

Art. 1041. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est 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, mais sans tenir compte de son utilisation.

Elle est déterminée dans la déclaration.

1991, c. 64, a. 1041 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441i (**C.C.Q.** 1047, 1050, 1051, 1064, 1068, 1090, 1102)

Art. 1042. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage exclusif.

1991, c. 64, a. 1042 (1994-01-01).

(**C.C.Q.** 1041, 1048, 1049)

Art. 1043. Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

1991, c. 64, a. 1043 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441f (**C.C.Q.** 1044, 1046-1048, 1064, 1071, 1072, 1097)

Art. 1044. Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros oeuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.

1991, c. 64, a. 1044 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441f (**C.C.Q.** 1043, 2846, 2847)

Art. 1045. Les cloisons ou les murs non compris dans le gros oeuvre du bâtiment et qui séparent une partie privative d'une partie commune ou d'une autre partie privative sont présumés mitoyens.

1991, c. 64, a. 1045 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441g (**C.C.Q.** 1003-1008, 2846, 2847)

SECTION II

FRACTIONS OF CO-OWNERSHIP

Art. 1041. The relative value of each of the fractions of a divided co-ownership with reference to the value of all the fractions together is determined in consideration of the nature, destination, dimensions and location of the private portion of each fraction, but not of its use.

The relative value is specified in the declaration.

Art. 1042. Those portions of the buildings and land that are the property of a specific co-owner and that are for his use alone are called the private portions.

Art. 1043. Those portions of the buildings and land that are owned by all the co-owners and serve for their common use are called the common portions.

Some of these portions may nevertheless serve for the use of only one or several of the co-owners. The rules regarding the common portions apply to these common portions for restricted use.

Art. 1044. The following are presumed to be common portions: the ground, yards, verandas or balconies, parks and gardens, access ways, stairways and elevators, passageways and halls, common service areas, parking and storage areas, basements, foundations and main walls of buildings, and common equipment and apparatus, such as the central heating and air-conditioning systems and the piping and wiring, including what crosses private portions.

Art. 1045. Partitions or walls that are not part of the foundations and main walls of a building but which separate a private portion from a common portion or from another private portion are presumed common.

Art. 1046. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

1991, c. 64, a. 1046 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441d (C.C.Q. 1016, 1041, 1043, 1044)

Art. 1047. Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; elle comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant.

1991, c. 64, a. 1047 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441c (C.C.Q. 1043, 1046, 1050, 1063, 1785, 1787, 1788)

Art. 1048. La quote-part des parties communes d'une fraction ne peut faire l'objet, séparément de la partie privative de cette fraction, ni d'une aliénation ni d'une action en partage.

1991, c. 64, a. 1048 (1994-01-01); 2002, c. 19, a. 15 (2002-06-13).

C.C.B.C. 441e (C.C.Q. 1012, 1041-1044, 1046, 1047)

Art. 1049. L'aliénation d'une partie divisée d'une partie privative est sans effet si la déclaration de copropriété et le plan cadastral n'ont pas été préalablement modifiés pour créer une nouvelle fraction, la décrire, lui attribuer un numéro cadastral distinct et déterminer sa valeur relative, ou pour faire état des modifications apportées aux limites des parties privatives contiguës.

1991, c. 64, a. 1049 (1994-01-01); 2000, c. 42, a. 3 (2000-12-05); 2002, c. 19, a. 15 (2002-06-13).

C.C.B.C. 441p al. 2 (C.C.Q. 1042, 1047, 1787, 1788, 3030, 3043, 3044)

Art. 1050. Chaque fraction forme une entité distincte aux fins d'évaluation et d'imposition foncière.

Le syndicat doit être mis en cause en cas de contestation en justice de l'évaluation d'une fraction par un copropriétaire.

1991, c. 64, a. 1050 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442n (C.C.Q. 1041, 1047, 1068; C.P.C. 216, 812.1)

Art. 1051. Malgré les articles 2650 et 2662, l'hypothèque, les sûretés additionnelles qui s'y greffent ou les priorités existantes sur l'ensemble de l'immeuble détenu en copropriété, lors de l'inscription de la déclaration de copropriété, se divisent entre les fractions suivant la valeur relative de chacune d'elles ou suivant toute autre proportion prévue.

1991, c. 64, a. 1051 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441j (C.C.Q. 1041, 2650, 2662)

Art. 1046. Each co-owner has an undivided right of ownership in the common portions. His share of the common portions is proportionate to the relative value of his fraction.

Art. 1047. Each fraction constitutes a distinct entity and may be alienated in whole or in part; the alienation includes, in each case, the share of the common portions appurtenant to the fraction, as well as the right to use the common portions for restricted use, where applicable.

Art. 1048. The share of the common portions appurtenant to a fraction may not, separately from the private portion of the fraction, be the object of alienation or an action in partition.

Art. 1049. Alienation of a divided part of a private portion is without effect unless the declaration of co-ownership and the cadastral plan have been altered prior to the alienation so as to create a new fraction, describe it, give it a separate cadastral number and determine its relative value, or to record the alterations made to the boundaries between contiguous private portions.

Art. 1050. Each fraction forms a distinct entity for the purposes of real property assessment and taxation.

The syndicate shall be impleaded in the case of any judicial contestation of the assessment of a fraction by a co-owner.

Art. 1051. Notwithstanding articles 2650 and 2662, a hypothec, any additional security accessory thereto or any preferences existing at the time of registration of the declaration of co-ownership on the whole of an immovable held in co-ownership are divided among the fractions according to the relative value of each or according to any other established proportion.

SECTION III
DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

§ 1. — *Du contenu de la déclaration*

Art. 1052. La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

1991, c. 64, a. 1052 (1994-01-01).

(D.T. 54; C.C.Q. 1053-1055)

Art. 1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

1991, c. 64, a. 1053 (1994-01-01).

C.C.B.C. 4411 (D.T. 54; C.C.Q. 1041, 1058, 1059, 1068, 1087 ss., 1097(4°), 1101)

Art. 1054. Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

1991, c. 64, a. 1054 (1994-01-01).

C.C.B.C. 4411, 442c (D.T. 54; C.C.Q. 1052, 1056, 1057, 1060, 1063, 1084, 1894, 1897)

Art. 1055. L'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent.

1991, c. 64, a. 1055 (1994-01-01).

C.C.B.C. 4411 (D.T. 54; C.C.Q. 1052, 1060, 1097(4°))

Art. 1056. La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

1991, c. 64, a. 1056 (1994-01-01).

C.C.B.C. 4410, 441p (C.C.Q. 1016, 1054, 1063 ss.)

SECTION III
DECLARATION OF CO-OWNERSHIP

§ 1. — *Content of the declaration*

Art. 1052. A declaration of co-ownership comprises the act constituting the co-ownership, the by-laws of the immovable and a description of the fractions.

Art. 1053. A constituting act of co-ownership defines the destination of the immovable, of the exclusive parts and of the common parts.

The act also specifies the relative value of each fraction, indicating how that value was determined, the share of the expenses and the number of votes attached to each fraction and provides any other agreement regarding the immovable or its private or common portions. In addition, it specifies the powers and duties of the board of directors of the syndicate and of the general meeting of the co-owners.

Art. 1054. The by-laws of an immovable contain the rules on the enjoyment, use and upkeep of the private and common portions, and those on the operation and administration of the co-ownership.

The by-laws also deal with the procedure of assessment and collection of contributions to the common expenses.

Art. 1055. A description of the fractions contains the cadastral description of the private portions and common portions of the immovable.

Such a description also contains a description of the real rights affecting or existing in favour of the immovable other than hypothecs, and additional security accessory thereto.

Art. 1056. No declaration of co-ownership may impose any restriction on the rights of the co-owners except restrictions justified by the destination, characteristics or location of the immovable.

Art. 1057. Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat.

1991, c. 64, a. 1057 (1994-01-01).

C.C.B.C. 1651 (D.T. 55; C.C.Q. 1054, 1060, 1894)

Art. 1058. À moins que l'acte constitutif de copropriété ne le prévoie expressément, une fraction ne peut être détenue par plusieurs personnes ayant chacune un droit de jouissance, périodique et successif, de la fraction et elle ne peut non plus être aliénée dans ce but.

Le cas échéant, l'acte doit indiquer le nombre de fractions qui peuvent être ainsi détenues, les périodes d'occupation, le nombre maximum de personnes qui peuvent détenir ces fractions, ainsi que les droits et les obligations de ces occupants.

1991, c. 64, a. 1058 (1994-01-01).

(D.T. 56; C.C.Q. 1053, 1098(3°), 1787, 1792)

§ 2. — *De l'inscription de la déclaration*

Art. 1059. La déclaration de copropriété doit être notariée et en minute; il en est de même des modifications qui sont apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions.

La déclaration doit être signée par tous les propriétaires de l'immeuble, par l'emphytéote ou le superficiaire, le cas échéant, ainsi que par les créanciers qui détiennent une hypothèque sur l'immeuble; les modifications sont signées par le syndicat.

1991, c. 64, a. 1059 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441m (C.C.Q. 1040, 1049, 1053, 1055, 1062, 1096, 1097(4°), 1098, 1099, 1414, 2819)

Art. 1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées au bureau de la publicité des droits. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, il suffit qu'elles soient déposées auprès du syndicat.

Art. 1057. The by-laws of the immovable may be set up against the lessee or occupant of a private portion upon his being given a copy of the by-laws or the amendments to them by the co-owner or, if not by him, by the syndicate.

Art. 1058. Unless express provision is made therefor in the act constituting the co-ownership, no fraction may be held by several persons each having a right of enjoyment periodically and successively in the fraction, nor may a fraction be alienated for that purpose.

Where the act makes provision for a periodical and successive right of enjoyment by holders, it indicates the number of fractions that may be held in this way, the occupancy periods, the maximum number of persons who may hold these fractions, and the rights and obligations of these occupants.

§ 2. — *Registration of the declaration*

Art. 1059. A declaration of co-ownership, and any amendments made to the constituting act of co-ownership or the description of the fractions, shall be in the form of a notarial act *en minute*.

The declaration shall be signed by all the owners of the immovable, by the emphyteutic lessee or the superficiary, if any, and by all the creditors holding hypothecs on the immovable; amendments are signed by the syndicate.

Art. 1060. The declaration and any amendments made to the constituting act of co-ownership or the description of the fractions are deposited in the registry office. The declaration is entered in the land register under the registration numbers of the common portions and the private portions. The amendments are entered under the registration number of the common portions only, unless they directly affect a private portion. However, it is sufficient for amendments made to the by-laws of the immovable to be filed with the syndicate.

Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficière.

1991, c. 64, a. 1060 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441m (**C.C.Q.** 1038, 1053-1055, 1057, 1059, 1792, 2970, 2972, 3030, 3033, 3041)

Art. 1061. L'inscription d'un acte qui concerne une partie privative vaut pour la quote-part des parties communes qui y est afférente, sans qu'il y ait lieu de faire une inscription sous le numéro d'immatriculation des parties communes.

1991, c. 64, a. 1061 (1994-01-01).

(**C.C.Q.** 1046, 1059, 1060, 3030, 3033)

Art. 1062. La déclaration de copropriété lie les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription.

1991, c. 64, a. 1062 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441m, 441n (**C.C.Q.** 1059, 1434, 2819, 2941)

SECTION IV DES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

Art. 1063. Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

1991, c. 64, a. 1063 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441h (**C.C.Q.** 947, 976, 1016, 1047, 1054, 1062, 1080, 1785 ss.; **C.P.C.** 812.1)

Art. 1064. Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.

1991, c. 64, a. 1064 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441k (**D.T.** 53; **C.C.Q.** 1041, 1043, 1054, 1068, 1069, 1071, 1086, 1094, 2729, 2800)

Art. 1065. Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire.

1991, c. 64, a. 1065 (1994-01-01).

(**C.C.Q.** 1057, 1066, 1070, 1079)

Where applicable, the emphyteutic lessee or superficiary shall give notice of the registration to the owner of an immovable under emphyteusis or on which superficies has been established.

Art. 1061. The registration of an act against a private portion is valid against the share of the common portions attached to it, without any requirement to make an entry under the registration number of the common portions.

Art. 1062. The declaration of co-ownership binds the co-owners, their successors and the persons who signed it, and produces its effects towards them from the time of its registration.

SECTION IV RIGHTS AND OBLIGATIONS OF CO-OWNERS

Art. 1063. Each co-owner has the disposal of his fraction; he has free use and enjoyment of his private portion and of the common portions, provided he observes the by-laws of the immovable and does not impair the rights of the other co-owners or the destination of the immovable.

Art. 1064. Each co-owner contributes in proportion to the relative value of his fraction to the expenses arising from the co-ownership and from the operation of the immovable and the contingency fund established under article 1071, although only the co-owners who use common portions for restricted use contribute to the costs resulting from those portions.

Art. 1065. A co-owner who gives a lease on his private portion shall notify the syndicate and give the name of the lessee.

Art. 1066. 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.

Lorsque la partie privative est louée, le syndicat donne au locataire, le cas échéant, les avis prévus par les articles 1922 et 1931 relatifs aux améliorations et aux travaux.

1991, c. 64, a. 1066 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442l al. 1 (**C.C.Q.** 1067, 1096, 1097, 1865, 1922, 1931)

Art. 1067. Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux.

1991, c. 64, a. 1067 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442l al. 2 (**C.C.Q.** 1066, 1924; **C.P.C.** 812.1)

Art. 1068. Tout copropriétaire peut, dans les cinq ans du jour de l'inscription de la déclaration de copropriété, demander au tribunal la révision, pour l'avenir, de la valeur relative des fractions et de la répartition des charges communes.

Le droit à la révision ne peut être exercé que s'il existe, entre la valeur relative accordée à une fraction ou la part des charges communes qui y est afférente et la valeur relative ou la part qui aurait dû être établie, suivant les critères prévus à la déclaration de copropriété, un écart de plus d'un dixième soit en faveur d'un autre copropriétaire, soit au préjudice du copropriétaire qui fait la demande.

1991, c. 64, a. 1068 (1994-01-01).

(**C.C.Q.** 1041, 1053, 1064; **C.P.C.** 812.1)

Art. 1069. Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.

Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acqué-

Art. 1066. No co-owner may interfere with the carrying out, even inside his private portion, of work required for the conservation of the immovable decided upon by the syndicate or of urgent work.

Where a private portion is leased, the syndicate gives the lessee, where applicable, the notices prescribed in articles 1922 and 1931 regarding improvements and work.

Art. 1067. A co-owner who suffers prejudice by the carrying out of work, through a permanent diminution in the value of his fraction, a grave disturbance of enjoyment, even if temporary, or through deterioration, is entitled to obtain compensation from the syndicate if the syndicate ordered the work or, if it did not, from the co-owners who did the work.

Art. 1068. Every co-owner may, within five years from the day of registration of the declaration of co-ownership, apply to the court for a revision, for the future, of the relative value of the fractions and of the apportionment of the common expenses.

The right to apply for a revision may be exercised only if there exists, between the relative value attributed to a fraction or the share of common expenses attached thereto and the value or share that should have been determined, according to the criteria provided in the declaration of co-ownership, a difference in excess of one-tenth either in favour of another co-owner or to the prejudice of the applicant co-owner.

Art. 1069. A person who acquires a fraction of divided co-ownership, by whatever means, including the exercise of a hypothecary right, is bound to pay all common expenses due in respect of that fraction at the time of the acquisition.

A person contemplating the acquisition of such a fraction may request from the syndicate of co-owners a statement of the common expenses due in respect of the fraction and the syndicate is thereupon authorized to provide the statement to him, provided the syndicate gives prior notice to the owner of the fraction or his successors; in

reur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les quinze jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires.

1991, c. 64, a. 1069 (1994-01-01); 2002, c. 19, a. 6 (2002-06-13).

(C.C.Q. 1072)

SECTION V
DES DROITS ET OBLIGATIONS DU
SYNDICAT

Art. 1070. Le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse de chaque copropriétaire et de chaque locataire, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, ainsi que les états financiers.

Il tient aussi à leur disposition la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat.

1991, c. 64, a. 1070 (1994-01-01).

(D.T. 52; C.C.Q. 342, 1039, 1065)

Art. 1071. Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.

1991, c. 64, a. 1071 (1994-01-01).

(D.T. 52; C.C.Q. 1064, 1072, 1078)

Art. 1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci 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 les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 p. 100 de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

such a case, the prospective acquirer is only bound to pay the common expenses if the statement is provided to him by the syndicate within 15 days of the request.

The statement given to the buyer is adjusted to the last annual budget of the co-owners.

SECTION V
RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE
SYNDICATE

Art. 1070. The syndicate keeps a register at the disposal of the co-owners containing the name and address of each co-owner and each lessee, the minutes of the meetings of the co-owners and of the board of directors and the financial statements.

It also keeps at their disposal the declaration of co-ownership, the copies of the contracts to which it is a party, a copy of the cadastral plan, the plans and specifications of the immovable built and all other documents relating to the immovable and the syndicate.

Art. 1071. The syndicate establishes, according to the estimated cost of major repairs and the cost of replacement of common portions, a contingency fund to provide cash funds on a short-term basis allocated exclusively to such repairs and replacement. The syndicate is the owner of the fund.

Art. 1072. Each year, the board of directors, after consultation with the general meeting of the co-owners, fixes their contribution for common expenses, after determining the sums required to meet the expenses arising from the co-ownership and the operation of the immovable, and the amounts to be paid into the contingency fund.

The contribution of the co-owners to the contingency fund is at least 5 per cent of their contribution for common expenses. In fixing the contribution, the rights of any co-owner in the common portions for restricted use may be taken into account.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

1991, c. 64, a. 1072 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442j (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1043, 1064, 1071, 1087)

Art. 1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

1991, c. 64, a. 1073 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442a (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1075, 1331, 2481, 2496)

Art. 1074. La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat.

1991, c. 64, a. 1074 (1994-01-01).

(**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1073)

Art. 1075. L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

Elle doit être utilisée pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble, sauf si le syndicat décide de mettre fin à la copropriété; en ce cas, le fiduciaire, après avoir déterminé la part de l'indemnité de chacun des copropriétaires en fonction de la valeur relative de sa fraction, paie, sur cette part, les créanciers prioritaires et hypothécaires suivant les règles de l'article 2497. Il remet, pour chacun des copropriétaires, le solde de l'indemnité au liquidateur du syndicat avec son rapport.

1991, c. 64, a. 1075 (1994-01-01).

(**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1073, 1074, 1108, 2494, 2497)

Art. 1076. Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels.

L'acquisition qu'il fait d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie privative. Cependant, en assemblée générale, il ne dispose

The syndicate, without delay, notifies each co-owner of the amount of his contribution and the date when it is payable.

Art. 1073. The syndicate has an insurable interest in the whole immovable, including the private portions. It shall take out insurance against ordinary risks, such as fire and theft, on the whole of the immovable, except improvements made by a co-owner to his part. The amount insured is equal to the replacement cost of the immovable.

The syndicate shall also take out third person liability insurance.

Art. 1074. Non-observance of a condition of the insurance contract by a co-owner may not be set up against the syndicate.

Art. 1075. The indemnity owing to the syndicate following a substantial loss is, notwithstanding article 2494, paid to the trustee appointed in the constituting act of co-ownership or, where none has been appointed, designated by the syndicate.

The indemnity shall be used to repair or rebuild the immovable, unless the syndicate decides to terminate the co-ownership, in which case the trustee, after determining the share of the indemnity of each of the co-owners according to the relative value of his fraction, pays the preferred and hypothecary creditors out of that share according to the rules in article 2497. For each of the co-owners, he remits the balance of the indemnity to the liquidator of the syndicate with his report.

Art. 1076. The syndicate may, if authorized to do so, acquire or alienate fractions, common portions or other real rights.

A private portion does not cease to be private by the fact that the fraction is acquired by the syndicate, but the syndicate has no vote for that

d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant.

portion at the general meeting and the total number of votes that may be given is reduced accordingly.

1991, c. 64, a. 1076 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441w, 441x (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1047, 1048, 1090)

Art. 1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Art. 1077. The syndicate is liable for damage caused to the co-owners or third persons by faulty design, construction defects or lack of maintenance of the common portions, without prejudice to any counterclaim.

1991, c. 64, a. 1077 (1994-01-01); 2002, c. 19, a. 15 (2002-06-13).

C.C.B.C. 441z (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1039, 1073, 1081, 1467, 2118; **C.P.C.** 812.1)

Art. 1078. Le jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction.

Art. 1078. A judgment condemning the syndicate to pay a sum of money is executory against the syndicate and against each of the persons who were co-owners at the time the cause of action arose, proportionately to the relative value of his fraction.

Ce jugement ne peut être exécuté sur le fonds de prévoyance, sauf pour une dette née de la réparation de l'immeuble ou du remplacement des parties communes.

The judgment may not be executed against the contingency fund, except for a debt arising from the repair of the immovable or the replacement of common portions.

1991, c. 64, a. 1078 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442 (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1071, 1072; **C.P.C.** 525 ss.)

Art. 1079. Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

Art. 1079. The syndicate may demand the resiliation of the lease of a private portion, after notifying the lessor and the lessee, where the non-performance of an obligation by the lessee causes serious prejudice to a co-owner or to another occupant of the immovable.

1991, c. 64, a. 1079 (1994-01-01).

(**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1057, 1063, 1065, 1066, 1863; **C.P.C.** 812.1)

Art. 1080. Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Art. 1080. Where the refusal of a co-owner to comply with the declaration of co-ownership causes serious and irreparable prejudice to the syndicate or to one of the co-owners, either of them may apply to the court for an injunction ordering the co-owner to comply with the declaration.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.

If the co-owner violates the injunction or refuses to obey it, the court may, in addition to the other penalties it may impose, order the sale of the co-owner's fraction, in accordance with the provisions of the Code of Civil Procedure regarding the sale of the property of others.

1991, c. 64, a. 1080 (1994-01-01).

(**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1056, 1063; **C.P.C.** 751, 761, 812.1, 897 ss.)

Art. 1081. Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

1991, c. 64, a. 1081 (1994-01-01); 2002, c. 19, a. 15 (2002-06-13).

C.C.B.C. 441y, 1530 al. 1 (**D.T.** 52, 57; **C.C.Q.** 1077, 1726, 2118; **C.P.C.** 55, 56, 61 al. 1c), 812.1)

Art. 1082. Le syndicat a le droit, dans les six mois à compter de la notification qui lui est faite par le propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou d'une propriété superficielle de son intention de céder à titre onéreux ses droits dans l'immeuble, de les acquérir, dans ce seul délai, par préférence à tout autre acquéreur éventuel. Si la cession projetée ne lui est pas notifiée, le syndicat peut, dans les six mois à compter du moment où il apprend qu'un tiers a acquis les droits du propriétaire, acquérir les droits de ce tiers en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'il a acquittés.

1991, c. 64, a. 1082 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441x.1 (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1040, 1097, 1199, 1641)

Art. 1083. Le syndicat peut 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.

1991, c. 64, a. 1083 (1994-01-01).

(**D.T.** 52)

SECTION VI

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

Art. 1084. La composition du conseil d'administration du syndicat, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.

Art. 1081. The syndicate may institute any action on the grounds of latent defects, faulty design or construction defects of the immovable or defects in the ground. In a case where the faults or defects affect the private portions, the syndicate may not proceed until it has obtained the authorization of the co-owners of those portions.

Where the defendant sets up the failure to act with diligence against an action based on a latent defect, such diligence is appraised in respect of the syndicate or of a co-owner from the day of the election of a new board of directors, after the promoter loses control of the syndicate.

Art. 1082. The syndicate, within six months of being notified by the owner of an immovable under emphyteusis or superficies that he intends to transfer by onerous title his rights in the immovable, may acquire such rights in preference to any other potential acquirer during that period. If it is not notified of the planned transfer, it may, within six months from the time it learns that a third person has acquired the owner's rights, acquire such rights from that person by reimbursing him for the price of transfer and the costs he has paid.

Art. 1083. The syndicate may join an association of co-ownership syndicates formed for the creation, administration and upkeep of common services for several immovables held in co-ownership, or for the pursuit of common interests.

SECTION VI

BOARD OF DIRECTORS OF THE SYNDICATE

Art. 1084. The composition of the board of directors of the syndicate, the mode of appointment, replacement and remuneration of the directors and their other terms of appointment are fixed by by-law of the immovable.

En cas de silence du règlement ou d'impossibilité de procéder en la manière prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, nommer ou remplacer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.

1991, c. 64, a. 1084 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441q (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 335-344, 1054; **C.P.C.** 55, 812.1)

Art. 1085. L'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant choisi, ou non, parmi les copropriétaires.

Le gérant agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

1991, c. 64, a. 1085 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441r, 441u, 441v (**D.T.** 52; **C.C.Q.** 321-330, 1301 ss.)

Art. 1086. Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.

1991, c. 64, a. 1086 (1994-01-01).

(**D.T.** 52; **C.C.Q.** 1064, 1072, 1085, 2729, 2800)

SECTION VII DE L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Art. 1087. L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

1991, c. 64, a. 1087 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442b, 442c, 442i (**C.C.Q.** 334, 345-354, 1072, 1088)

Art. 1088. Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour.

Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.

1991, c. 64, a. 1088 (1994-01-01).

(**C.C.Q.** 346, 348, 1087)

Art. 1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

The court, on the motion of a co-owner, may appoint or replace a director and fix his terms of appointment if there is no provision therefor in the by-laws or if it is impossible to proceed in the prescribed manner.

Art. 1085. The day-to-day administration of the syndicate may be entrusted to a manager chosen from among the co-owners or otherwise.

The manager acts as the administrator of the property of others charged with simple administration.

Art. 1086. A director or the manager may be replaced by the syndicate if, being a co-owner, he neglects to pay his contribution to the common expenses or to the contingency fund.

SECTION VII GENERAL MEETING OF THE CO-OWNERS

Art. 1087. The notice calling the annual general meeting of the co-owners shall be accompanied with, in addition to the balance sheet, the income statement for the preceding financial period, the statement of debts and claims, the budget forecast, any draft amendment to the declaration of co-ownership and a note on the general terms and conditions of any proposed contract or planned work.

Art. 1088. Within five days of receiving notice of a general meeting of the co-owners, any co-owner may cause a question to be placed on the agenda.

The board of directors gives written notice of the questions newly placed on the agenda to the co-owners before the meeting.

Art. 1089. Co-owners holding a majority of the votes constitute a quorum at general meetings.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

1991, c. 64, a. 1089 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442e (C.C.Q. 349)

Art. 1090. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

1991, c. 64, a. 1090 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442d (C.C.Q. 1012 ss., 1041, 1046, 1091-1094, 1099, 1101)

Art. 1091. Lorsqu'un copropriétaire dispose, dans une copropriété comptant moins de cinq fractions, d'un nombre de voix supérieur à la moitié de l'ensemble des voix des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose, à une assemblée, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée.

1991, c. 64, a. 1091 (1994-01-01).

(C.C.Q. 1092, 1093, 1099)

Art. 1092. Le promoteur d'une copropriété comptant cinq fractions ou plus ne peut disposer, outre les voix attachées à la fraction qui lui sert de résidence, de plus de 60 p. 100 de l'ensemble des voix des copropriétaires à l'expiration de la deuxième et de la troisième année de la date d'inscription de la déclaration de copropriété.

Ce nombre est réduit à 25 p. 100 par la suite.

1991, c. 64, a. 1092 (1994-01-01).

(C.C.Q. 1091, 1093, 1099, 1104)

Art. 1093. Est considéré comme promoteur celui qui, au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'habiter une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande.

1991, c. 64, a. 1093 (1994-01-01).

(C.C.Q. 1092, 1104)

If a quorum is not reached, the meeting is declared adjourned to a later date, notice of which is given to all the co-owners; three-quarters of the members present or represented at the second meeting constitute a quorum.

A meeting at which there is no longer a quorum shall be adjourned if a co-owner requests it.

Art. 1090. Each co-owner is entitled to a number of votes at a general meeting proportionate to the relative value of his fraction. The undivided co-owners of a fraction vote in proportion to their undivided shares.

Art. 1091. Where, in a co-ownership comprising fewer than five fractions, a co-owner is entitled to more than one-half of all the votes available to the co-owners, the number of votes to which he is entitled at a meeting is reduced to the total number of votes to which the other co-owners present or represented at the meeting are entitled.

Art. 1092. No promoter of a co-ownership comprising five or more fractions is entitled, in addition to the voting rights attached to the fraction serving as his residence, to over sixty per cent of all the votes of the co-owners at the end of the second and third years after the date of registration of the declaration of co-ownership.

The limit is subsequently reduced to twenty-five per cent.

Art. 1093. Any person who, at the time of registration of a declaration of co-ownership, owns at least one-half of all the fractions, or his successors, other than a person who in good faith acquires a fraction for a price equal to its market value with the intention of inhabiting it, is considered to be a promoter.

Art. 1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois 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.

1991, c. 64, a. 1094 (1994-01-01).

(C.C.Q. 1064, 1071, 2724, 2729)

Art. 1095. La cession des droits de vote d'un copropriétaire doit être dénoncée au syndicat pour lui être opposable.

1991, c. 64, a. 1095 (1994-01-01).

Art. 1096. Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, y compris celles visant à corriger une erreur matérielle dans la déclaration de copropriété.

1991, c. 64, a. 1096 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442e, 442f (C.C.Q. 351, 1097, 1101)

Art. 1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts 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 bâtiments pour créer de nouvelles fractions;
- 4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

1991, c. 64, a. 1097 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442f (C.C.Q. 1082, 1096, 1098)

Art. 1098. Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 p. 100 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.

1991, c. 64, a. 1098 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442h (C.C.Q. 1043, 1058, 1063)

Art. 1094. Any co-owner who has not paid his share of the common expenses or his contribution to the contingency fund for more than three months is deprived of his voting rights.

Art. 1095. No assignment of the voting rights of a co-owner which has not been declared to the syndicate may be set up against it.

Art. 1096. Decisions of the syndicate, including a decision to correct a clerical error in the declaration of co-ownership, are taken by a majority of the co-owners present or represented at the meeting.

Art. 1097. Decisions respecting the following matters require a majority vote of the co-owners representing three-quarters of the voting rights of all the co-owners:

- (1) acts of acquisition or alienation of immovables by the syndicate;
- (2) work for the alteration, enlargement or improvement of the common portions, and the apportionment of its cost;
- (3) the construction of buildings for the creation of new fractions;
- (4) the amendment of the constituting act of co-ownership or of the description of the fractions.

Art. 1098. Decisions on the following matters require a majority vote of three-quarters of the co-owners representing ninety per cent of the voting rights of all the co-owners:

- (1) to change the destination of the immovable;
- (2) to authorize the alienation of common portions the retention of which is necessary to the destination of the immovable;
- (3) to amend the declaration of co-ownership in order to permit the holding of a fraction by several persons having a right of periodical and successive enjoyment.

Art. 1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.

1991, c. 64, a. 1099 (1994-01-01).

(C.C.Q. 1091, 1092, 1097, 1098)

Art. 1100. Les copropriétaires de parties privatives contiguës peuvent modifier les limites de leur partie privative sans l'accord de l'assemblée, à la condition d'obtenir le consentement de leur créancier hypothécaire et du syndicat. La modification ne peut augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.

Le syndicat modifie la déclaration de copropriété et le plan cadastral aux frais de ces copropriétaires; l'acte de modification doit être accompagné des consentements des créanciers, des copropriétaires et du syndicat.

1991, c. 64, a. 1100 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442f (C.C.Q. 1045, 1059, 1063, 3043, 3044)

Art. 1101. Est réputée non écrite toute stipulation de la déclaration de copropriété qui modifie le nombre de voix requis pour prendre une décision prévue par le présent chapitre.

1991, c. 64, a. 1101 (1994-01-01); 1992, c. 57, a. 716 (1994-01-01).

(D.T. 53; C.C.Q. 1096-1099)

Art. 1102. 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.

1991, c. 64, a. 1102 (1994-01-01); 2002, c. 19, a. 15 (2002-06-13).

C.C.B.C. 442g (C.C.Q. 1041, 1063, 1064, 1068, 1103)

Art. 1103. Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les soixante jours de l'assemblée.

Art. 1099. Where the number of votes available to a co-owner or a promoter is reduced by the effect of this section, the total number of votes that may be cast by all the co-owners to decide a question requiring a majority in number and votes is reduced by the same number.

Art. 1100. The co-owners of contiguous private portions may alter the boundaries between their private portions without obtaining the approval of the general meeting provided they obtain the consent of their hypothecary creditors and of the syndicate. No alteration may increase or decrease the relative value of the group of private portions altered or the total of the voting rights attached to them.

The syndicate amends the declaration of co-ownership and the cadastral plan at the expense of the co-owners contemplated in the first paragraph; the act of amendment shall be accompanied with the consent of the creditors, the co-owners and the syndicate.

Art. 1101. Any stipulation of the declaration of co-ownership which changes the number of votes required in this chapter for taking any decision is deemed unwritten.

Art. 1102. Any decision of the syndicate which, contrary to the declaration of co-ownership, imposes on a co-owner a change in the relative value of his fraction, a change of destination of his private portion or a change in the use he may make of it is without effect.

Art. 1103. Any co-owner may apply to the court to annul a decision of the general meeting if the decision is biased, if it was taken with intent to injure the co-owners or in contempt of their rights, or if an error was made in counting the votes.

The action is forfeited unless instituted within sixty days after the meeting.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

1991, c. 64, a. 1103 (1994-01-01).

(C.C.Q. 1101, 1102, 1607 ss.; C.P.C. 812.1)

SECTION VIII

DE LA PERTE DE CONTRÔLE DU PROMOTEUR SUR LE SYNDICAT

Art. 1104. Dans les quatre-vingt-dix jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire.

1991, c. 64, a. 1104 (1994-01-01).

(D.T. 58; C.C.Q. 1081, 1092, 1093, 1099)

Art. 1105. Le conseil d'administration, lors de cette assemblée, rend compte de son administration.

Il produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40 p. 100 des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée.

1991, c. 64, a. 1105 (1994-01-01).

C.C.B.C. 441t (C.C.Q. 1104, 1106, 1351 ss.)

Art. 1106. Le comptable a accès, à tout moment, aux livres, comptes et pièces justificatives qui concernent la copropriété.

Il peut exiger du promoteur ou d'un administrateur les informations et explications qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de ses fonctions.

1991, c. 64, a. 1106 (1994-01-01).

(C.C.Q. 1093, 1105, 1354)

If the action is futile or vexatious, the court may condemn the plaintiff to pay damages.

SECTION VIII

LOSS OF CONTROL OF THE SYNDICATE BY THE PROMOTER

Art. 1104. Within ninety days from the day on which the promoter of a co-ownership ceases to hold a majority of voting rights in the general meeting of the co-owners, the board of directors shall call a special meeting of the co-owners to elect a new board of directors.

If the meeting is not called within ninety days, any co-owner may call it.

Art. 1105. The board of directors renders account of its administration at the special meeting.

It produces the financial statements, which shall be accompanied with the comments of an accountant on the financial situation of the syndicate. The accountant shall, in his report to the co-owners, indicate any irregularity that has come to his attention.

The financial statements shall be audited on the application of co-owners representing forty per cent of the voting rights of all the co-owners. The application may be made at any time, even before the meeting.

Art. 1106. The accountant has a right of access at all times to the books, accounts and vouchers concerning the co-ownership.

He may require the promoter or an administrator to give him any information or explanation necessary for the performance of his duties.

Art. 1107. Le nouveau conseil d'administration peut, dans les soixante jours de l'élection, mettre fin sans pénalité au contrat conclu par le syndicat pour l'entretien de l'immeuble ou pour d'autres services, antérieurement à cette élection, lorsque la durée du contrat excède un an.

1991, c. 64, a. 1107 (1994-01-01).

(D.T. 58; C.C.Q. 1104)

SECTION IX
DE LA FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

Art. 1108. Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90 p. 100 des voix de tous les copropriétaires.

La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives.

1991, c. 64, a. 1108 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442o (C.C.Q. 356, 358, 1059, 1075, 1098, 1414)

Art. 1109. Le syndicat est liquidé suivant les règles du livre premier applicables aux personnes morales.

À cette fin, le liquidateur est saisi, en plus des biens du syndicat, de l'immeuble et de tous les droits et obligations des copropriétaires dans l'immeuble.

1991, c. 64, a. 1109 (1994-01-01).

C.C.B.C. 442p (C.C.Q. 355 ss., 1039)

Art. 1107. The new board of directors may, within sixty days of the election, terminate, without penalty, a contract for the maintenance of the immovable or for other services entered into before the election by the syndicate, where the term of the contract exceeds one year.

SECTION IX
TERMINATION OF CO-OWNERSHIP

Art. 1108. Co-ownership of an immovable may be terminated by a decision of a majority of three-quarters of the co-owners representing ninety per cent of the voting rights of all the co-owners.

The decision to terminate the co-ownership shall be recorded in writing and signed by the syndicate and the persons holding hypothecs on the immovable or part thereof. This decision is entered in the land register under the registration numbers of the common portions and private portions.

Art. 1109. The syndicate is liquidated according to the rules of Book One on the liquidation of legal persons.

For that purpose, the liquidator is seised of the immovable and of all the rights and obligations of the co-owners in the immovable, in addition to the property of the syndicate.

INTRODUCTION TO ALTSCHUL'S TEXT

Condominium for Social Purposes

Revue du notariat, 1989 volume 92 page 219

L'article de M^e Altschul paru dans la *Revue du notariat* en 1989, décrit en détail le processus utilisé par M^{es} Frenette et Cohen pour créer la Déclaration de copropriété en référant aux articles du *Code civil du Bas-Canada* (le *Code civil du Québec* est entré en vigueur en 1994) portant sur la copropriété et à la jurisprudence pertinente.

Nous reproduisons cet article afin d'accroître sa disponibilité et aussi, pour permettre à d'autres groupes populaires ou institutionnels voulant créer un projet résidentiel similaire de l'utiliser.

M^e Altschul's article which appeared in the *Revue du notariat* in 1989, is the only published description presenting in minute details the process used by M^e Frenette and Me Cohen to create the Declaration of Co-ownership, referring to parts of the *Civil Code of Lower Canada* (the *Québec Civil Code* came into force in 1994) governing co-ownership and to relevant jurisprudence.

We reprint the article here so that it will receive a larger distribution and can therefore be used by other popular or institutional groups who are in the process of creating a similar housing project.

Vol. 92, Nos 3-4, p. 219

1^{er} novembre 1989

Condominium for Social Purposes

M^e SUSAN ALTSHUL *

Member of the Bar of Montreal

INTRODUCTION

Until 1987 the use of Civil Code rules on co-ownership of immovables established by declaration (cc. 441b-442p) was restricted by the freeze placed on condominium conversions in this province ¹. As a result no-one tried to convert existing buildings, there was practically no jurisprudence and not much exploration had been done into creative application of the rules.

It was with some hesitation, therefore, that Société d'Amélioration **Milton Parc** Inc. (S.A.M.P.), owner of 135 immovable properties in a six-block neighborhood of downtown Montreal, decided to use condominium rules in a daring and innovative antispeculation scheme. The objective was to take S.A.M.P.'s 135 properties off the market and reserve their long-term use and enjoyment for households of low or moderate incomes, many of whom had already lived in the properties for some years. No sitting tenants were to be evicted, even if their income did not meet the definition of "low" or "moderate". At the same time the residents were to own and control their own buildings while benefitting from subsidies under the National Housing Act ² and local incentive programs.

HISTORICAL BACKGROUND

The properties in question had been slated for demolition in the 1960's as part of a redevelopment project by Concordia Estates Ltée. But although a large part of the neighborhood did come down to make way for apartments and a hotel-office complex, the developers ran out of funds before completion. Dynamic residents of the "McGill Ghetto", with the help of Heritage Montreal, devised a plan to preserve not only the physical state of the remaining buildings, but also the spirit of the community. The plan called for residents to form housing cooperatives or non-profit corporations which would purchase the buildings they occupied and obtain subsidies in order to renovate at reasonable cost. Some residents however objected to the cooperative model since they wished to buy their buildings outright, and when the first co-operative applied to the Régie du Logement under art. 46 of the Act ³ for subdivision of its "ensemble immobilier", opposition and appeals threatened to block the project indefinitely.

The buildings were at that time in the hands of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) after a series of transfers from Concordia Estates Ltée. CMHC could not continue to own the buildings and at the same time give renovation grants to the occupants, so a temporary solution was found: a single non-profit corporation would buy the properties as a block (avoiding the need to go back to the Régie du Logement) and apply for the CMHC subsidies on behalf of the residents. This single non-profit corporation was S.A.M.P. which acted for eight years as landlord to some 600 households living in a diversity of homes including single rooms, apartment blocks, duplexes, triplexes and a few cottages. In a remarkable feat of co-operation and energy, representatives of each resident group met almost weekly for two years to define the

community's goals; then a mechanism had to be found to transfer the buildings to the residents in such a way that those community goals would be met and that resale for speculation would not be possible.

M^c Robert Cohen, Vice-President and Executive Director of S.A.M.P., and the late M^c Daniel Mettarlin, Notary and Director of S.A.M.P., led a team of experts seeking the best legal formula. Advice was asked from: Phillips and Vineberg, Attorneys; Godin, Charest and Associates, Attorneys; Dean Roderick Macdonald of the Faculty of Law, McGill University; M^c François Frenette, Notary and Professor of Law at Laval University. After discussions with the community and M^c Pierre Sylvestre, the serious options that emerged were:

- a) sale with restrictions on speculative resale;
- b) gift;
- c) emphyteusis;
- d) long-term lease;
- e) sale with restrictions in corporate charters;
- f) sale with a second hypothec guaranteeing the restrictions.

MECHANISMS

a) Sale

It became apparent that the normal rules of property transfer would not accommodate such draconian restrictions as the idea of forbidding a resale for profit; this would probably be construed by the courts as a prohibition to alienate and be struck down ⁴.

b) Gift

Gift is sometimes used to get around the provisions of article 970 c.c. which forbids a prohibition of alienation when the transfer is one by purely onerous title. The transaction must be a real liberality; if the property is transferred free of charge but accompanied by the obligation to pay charges equivalent to its value the courts will treat the transaction as a disguised sale and the prohibition will fall ⁵. In our case there would be the obligation to pay mortgages, taxes, etc., and also a dampened resale value and lower-than-market rental income; these amount to economic burdens heavy enough to persuade our advisers that the mechanism of gift would not be appropriate to achieve the community's goals.

c) Emphyteusis

This vehicle would confer sufficient title, but could not be applied in the present case. An essential condition for emphyteusis is that the lessee carries out improvements to the property, and in our case the substantial renovations had already been completed.

d) Long-term Lease

A scheme was proposed whereby S.A.M.P. remained as landlord and each co-operative/non-profit association became a tenant. S.A.M.P. could continue to enforce any restrictions that the

community wanted. However this was extremely unattractive to residents who were expecting some form of title; it also appeared to conflict with rules regarding grants under the National Housing Act ⁶.

e) Sale with restrictions in corporate charters

The co-operatives and non-profit associations proposed to add to their charters a prohibition of any resale for profit, and then buy the properties outright. One problem with this formula was that no useful sanctions could be applied in a case where a co-operative or association acted in defiance of its charter prohibitions and resold for profit: no other group in the community would have standing to oppose or annul such a sale. Another problem was that nothing could prevent a co-operative or association from re-amending its charter and removing the prohibition at a later date.

f) Sale with a second hypothec guaranteeing the restrictions

While it is technically possible to guarantee performance of non-liquidated obligations by way of hypothec, a monetary value must be attributed to such hypothec in order to make it enforceable. The dissenting co-operatives and associations suggested an amount based on a formula which would use the initial mortgage value indexed yearly; however by using such a formula the final amount at the end of the 35-year term of the CMHC operating agreement would become so great as to be completely prohibitive.

DIVIDED CO-OWNERSHIP

It was Notary François Frenette, professor of Law at Laval University, who first outlined the proposal to use divided coownership rules in this case. As he saw it, instead of subdividing the buildings, each of the co-operatives and non-profit associations would own the buildings it currently occupied and the land on which those buildings sat, while the remaining land of the neighbourhood would be held jointly. Each co-operative and association would become a co-owner in the condominium scheme involving the entire six-block neighbourhood. This ownership model would achieve the two basic objectives of the project, namely to make all major decisions subject to community control through creation of a single decision making body, the Assembly of Co-owners, and to bind successive purchasers to each and every one of the restrictions contained in the declaration of coownership, including the obligation to rent premises only to people falling into income categories defined as "low" or "moderate". Condominium rules would create a complete universe, bound by its own internal rules and regulations. Condominium rules also require a clause defining the "Destination" of such universe in a way that could be used to promote community goals and exclude community taboos.

Several preliminary questions had to be answered:

- i) how could existing residential housing be converted into condominium, in view of the province-wide moratorium on such conversion;
- ii) could a destination clause be legally drafted to enshrine in perpetuity the principle of non-speculation and community control, coupled with restricting access to tenants with low or moderate income;

- iii) how could useful sanctions be built in and enforced;
- iv) how could the interests of mortgage creditors and CMHC be protected to the satisfaction of all parties;
- v) could six non-contiguous city blocks be considered "an immovable" in the sense of the c.c. 441b;
- vi) could the weighting of votes described in c.c. 442f be modified so as to require even greater majorities, thus tightening the controls over resale for speculative purposes;
- i) *How could existing residential housing be converted into condominium, in view of the province-wide moratorium.*

Conversion of residential housing had been affected by the Act Respecting the Régie du Logement, R.S.Q. 1977, ch. R-8-1. Article 51 of the Act provided that no-one could, without the authorization of the Régie, register a declaration of coownership with respect to a dwelling. Article 53 of the Act stipulated that the Régie could not grant such authorization prior to the coming into force of a regulation specifying the criteria to be applied. To date, no regulation had been adopted. Municipal Affairs Minister André Bourbeau had hinted that he would propose a regulation in the near future, but the exact date was uncertain.

Developers wishing to register a declaration of co-ownership had, in some cases, been able to obtain a declaratory judgment from the Superior Court exempting them from the moratorium. In all such cases the court had been asked to rule that the building in question contained no "dwellings" as defined in the Act, and therefore did not fall under the prohibition⁷. Such an exemption could not be sought in the case of **Milton Parc** where the buildings were full of dwellings. It was felt, however, that **Milton Parc** was a very special case, since the sole purpose of the conversion would be to protect existing and future tenants and thus the intent of the Act would be fully respected.

The only alternative was to obtain exemption from the Act by way of a private member's bill passed by the National Assembly. A single precedent existed (1984 S.Q. ch. 80) with respect to a building at 3470-80 Simpson Street; in that case investors had attempted to bypass the Act by purchasing rights of usufruct, but found themselves unable to refinance these rights and so the government intervened to protect their individual investment. The content of such a precedent was not useful in the **Milton Parc** case where the intent had been to prevent speculation, but it was hoped that since the **Milton Parc** objectives were so much closer to the spirit of tenant protection no difficulties would be encountered.

During the spring and summer of 1987, M^e Frenette worked to draft and present the text of a private member's bill, which was sponsored by Jacques Chagnon, MNA for St. Jacques riding where **Milton Parc** is situated, and a good friend of the project. Municipal Affairs Minister Bourbeau was extremely reluctant to sanction the bill. Ultimatums and negotiations were dragged out up to the morning of the hearing before parliamentary committee. Even after agreement was reached and opposition members had expressed support, the Minister appeared before the committee that night and refused to endorse the bill. Five hours of further discussions were needed that night to order to pass the bill (L.Q. 1987, ch. 224), and open the door to Quebec's first condominium dedicated purely to social purposes.

- ii) *Could a destination clause be legally drafted to enshrine in perpetuity the principle of non-speculation and community control, coupled with restricting access to tenants with low or moderate income.*

Article 441(1) of the Code provides that each declaration of co-ownership "defines the destination of the immovable and of its exclusive and common portions, of which it gives a detailed description;..." Such destination cannot later be changed except by unanimous vote of all the co-owners (c.c. 442h).

No Quebec jurisprudence existed as to the contents of such a destination clause. The word "destination" had been used in the Civil Code articles on landlord-tenant relations" ⁸ and had come to refer to the use of the building, i.e. residential, commercial, mixed, etc. Could it have a wider application in the present context that would include social objectives? On the face of it there appeared to be no reason why a destination clause could not be drafted covering the particular objectives of the **Milton Parc** community, including the control on access and speculation.

Recourse was had to doctrine ⁹ which relies heavily on the French authorities, since Quebec's condominium rules were inspired largely by the French law of July 10, 1965 ¹⁰.

Introductory notes to the French law defined the "destination" as follows:

"[L']ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acquis son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants."

Put in a nutshell, it meant in Vigneron's words:

"l'usage auquel les copropriétaires ont entendu affecter leur immeuble en considération de ses aménagements matériels... propres à fixer le niveau social des occupants, aménagements qui confèrent à cet usage des qualités spécifiques que les intéressés entendent conserver" ¹¹.

Francine Vallée-Ouellet, following the introduction of c.c. 441b-442p in 1969, wrote that:

"À tout le moins, il semble que la destination soit la cause pour laquelle un copropriétaire achète sa fraction. Ainsi c'est, d'après M. Lombois, un accord unanime des copropriétaires sur le genre d'habitation que doit offrir l'immeuble. Elle se confond, d'après M. Sizaire, avec l'intérêt général de la copropriété, telle que celle-ci est conçue par la convention, compte tenu de la situation et des caractéristiques de l'immeuble.

[...]

On trouve donc trois éléments essentiels dans la notion de destination : un élément objectif (situation, qualité des matériaux, distribution des appartements, confort, luxe), un élément subjectif (l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté sa fraction), et un élément collectif (la destination représente la sauvegarde de l'intérêt général des copropriétaires). Et ce n'est qu'en tenant compte de ces différents facteurs que l'on peut connaître la destination d'un immeuble particulier. Ainsi, deux immeubles

possédant les mêmes caractéristiques objectives peuvent voir deux destinations différentes selon le niveau social de leurs occupants, le quartier de la ville où ils sont situés et plus encore leur localisation précise dans un même quartier, vue sur un **parc** et vue sur un boulevard achalandé n'ont pas le même attrait." ¹²

Notary F. Frenette's first draft of the destination clause for the Communauté **Milton Parc** declaration of co-ownership read as follows:

"L'immeuble servira à l'habitation, résidentielle ou locative, et, à un moindre degré et selon la répartition ci-après faite, au commerce dans la mesure et dans la mesure seulement où les usages s'exerceront de manière, d'une part, à favoriser l'accès à des logements de qualité pour des gens à faible revenu et, d'autre part, à préserver le caractère physique, architectural et socio-économique du quartier **Milton Parc**, auxquelles fins du reste l'immeuble, dans son ensemble et tel que défini dans ses composantes, est affecté en exclusivité."

After lengthy negotiations with CMHC, whose attorneys were anxious to preserve its rights as guarantor of the mortgages and grantor of the essential subsidies, the final draft of the clause was:

"L'immeuble ci-haut désigné servira à l'habitation locative au sens de l'article 8.3.3 ci-après, et, mais à un degré moindre ainsi que selon le mode et suivant la répartition ultérieurement arrêtés aux présentes, au commerce d'une manière telle à ce que l'un et l'autre de ces usages concourent, d'une part, à favoriser à perpétuité à la fois un contrôle de l'ensemble des titres aux fractions de l'immeuble et un accès à des unités d'habitation de qualité pour des gens à revenu modéré et à faible revenu pour ainsi promouvoir les intérêts des résidents actuels et futurs dudit immeuble, et, d'autre part, pour le même temps et la promotion des mêmes intérêts, à préserver le caractère et l'unité à la fois physique, architectural et socio-économique du quartier **Milton Parc**, auxquelles fins du reste l'immeuble dans son ensemble et tel que défini dans ses parties composantes, est affecté en exclusivité. La destination ainsi imprimée à l'immeuble vise à assurer le maintien en état, de façon aussi intégrale que possible, des différents traits du microcosme dans lequel cet immeuble se situe. Diverses restrictions imposées par la présente déclaration aux droits et à l'exercice des droits des copropriétaires tendent à garantir le respect de cette destination dans le quotidien des actes que ces derniers sont appelés à poser. Au détail comme dans leur ensemble, ces restrictions se justifient à ce titre et à nul autre".

(article 5).

It was followed by detailed provisions (art. 8 of the declaration) providing how leases would be granted to new tenants. Tenants already occupying the premises in virtue of existing leases had "acquired rights".

iii) How could useful sanctions be built in and enforced.

Condominium rules create unique universe with its own rule regarding voting and controls¹³. The drafters of the Communauté **Milton Parc** declaration of co-ownership wished to make certain that its stated objectives - preventing speculation, protecting the physical environment and restricting access to low and moderate income families - were protected with sanctions that were really useful, i.e. served not only to punish an offender but to annul the offending act.

a) The worst "offence" that was foreseen was where a co-owner wanted to sell its fraction for a profit. Although members of co-operative and non-profit associations are not permitted to earn profits on their "social shares" ¹⁴ nothing would prevent a co-operative or non-profit association from selling its building(s) and using the proceeds to acquire another, presumably more luxurious. Nor could anything prevent a non-profit association from converting to a commercial corporation ¹⁵.

The usual solution to the resale problem is to provide a right of first refusal to all other co-owners, at a prefixed price formula that discourages speculation. The drafters had to be especially careful in the **Milton Parc** case to ensure that the formula was equitable (so as not to be struck down as too onerous and therefore a prohibition to alienate), but was at the same time enough of a disincentive to those sellers and eventual purchasers whose only objective was to make a quick profit.

The formula arrived at was a function of the rental value, defined as follows:

"Un prix devant être, dans tous les cas où il ne s'agit pas de l'aliénation d'une fraction comprenant une partie exclusive réservée au commerce, le plus élevé de la somme totale des loyers que le copropriétaire disposant est autorisé à percevoir pour l'année en cours sur la base des baux existants ou le solde de la ou des dettes hypothécaires affectant la fraction dudit copropriétaire disposant". (article 8.3.5)

This right of first refusal or option was also to be exercised in the event that a co-owner received a 60-day notice, went into bankruptcy, lost its charter or failed to pay taxes ¹⁶.

Unable to prevent a free sale if the option was not exercised, the drafters included a provision that 10% of the purchase price be forfeited to the Assembly of Co-owners. In addition, any new purchaser would have to adhere to all of the rules contained in the declaration and its regulations ¹⁷.

b) The drafters also wanted to make sure that leases were granted to households of low or moderate income in accordance with a schedule of distribution set out at article 8.3.3.2 and that leases were to respect density norms of article 8.3.3.4 of the declaration.

It would be illegal to provide for cancellation of leases contravening the schedules, since lessees' rights are protected by the law ¹⁸, so a more creative mechanism was found: for every lease not granted according to the schedule or norms the landlord forfeited the right to choose the next five (5) tenants (article 8.3.4.2).

All of the provisions regarding leases (article 8.3 seq) had been expressly declared to be "in consideration of the destination of the building" (article 8.3 preamble), to change any one of them would therefore require unanimous consent of all the co-owners ¹⁹.

c) In addition, the declaration built in an automatic retroactive *dation-en-paiement* in favor of the administrators (in their capacity as mandataries of the Assembly of Co-owners) respecting any fraction whose owner violated the option clause once, or any leasing provisions twice; however an arbitration process was required before the *dation-en-paiement* could be exercised (article 42).

- iv) *How could the interests of mortgage creditors and CMHC be protected to the satisfaction of all parties.*

a) CMHC

When the builder of a condominium project wished to fully protect his interests therein, it is customary for him to become one of the co-owners by retaining a small fraction for himself. He then has a vote at meetings of co-owners and a say in the day-to-day administration of the project. He has a veto over certain crucial decisions affecting the destination of the property.

CMHC's lawyers, Senior Counsel M^c Denise Belisle-Horner and M^c Joel Goldberg, advised against actually owning a fraction. CMHC had been involved with the project from the start and, as insurer of the mortgage loans, and as the principal financial supporter through its social housing program, had an interest in making sure it would continue to be run properly, but it has never been CMHC's role to take a "hands-on" approach to the property it subsidizes. On the other hand CMHC required more protection than was afforded by its current Operating Agreement²⁰. It feared that by unanimous decision the co-owners of Communauté **Milton Parc** could change the carefully worded Destination clause and vote to sell the buildings for a profit. CMHC at first demanded that the Destination clause be amended to require its consent for any such decision; however, since the declaration of co-ownership was to be registered by S.A.M.P. before any transfer to the co-owners, such a stipulation would be contrary to c.c. 1028 as affecting third parties. The solution which was worked out between S.A.M.P. and CMHC called for a new clause in the body of the declaration referring to the CMHC Operating Agreements already in force.

"accords à la validité et au caractère obligatoire reconnus par la Société d'Amélioration **Milton Parc** Inc. et dont les termes seront expressément reconduits et assumés par la signature de chaque nouveau propriétaire au moment de l'acquisition de ses droits dans l'immeuble". (art. 1.6(i))

A veto power was also granted to both CMHC and the Quebec Minister of Municipal Affairs over Assembly decisions on the Destination clause, leasing provisions, the binding of successors, rebuilding or dissolution, and the veto power (art. 13.14)²¹.

b) Mortgage Creditors

It is standard practice for mortgage creditors to demand a proxy for co-owners' voting rights in the Assembly. The drafters of the **Milton Parc** declaration were wary of such an open-ended delegation of voting powers, mindful that the normal interests of mortgage creditors do not run along the lines of non-speculation or assistance to low-income families. On the other hand it was feared that no mortgage creditor would lend to the project if voting rights were denied completely. It was hoped that various mortgage creditors would agree to whatever compromise S.A.M.P. could work out with CMHC, which was insurer of all mortgages affecting the project.

To the usual unrestricted rights of mortgage creditors the following exceptions were carved out:

1. Mortgage creditors had the right to call a meeting of the Assembly of Co-owners only where the debtor was in default under the mortgage deed (article 13.3);
2. The right to vote in the Assembly on matters respecting the Destination clause or the leasing provisions remained exclusive to co-owners, even in cases where they had by default forfeited voting rights to the mortgage creditors (article 13.7);
3. Mortgage creditors and/or CMHC who became owners of fractions by repossession were bound by all the restrictions of the declaration, just like any other co-owner (article 9).

An internal mechanism provided, however, that the administrators of the project receive copies of any sixty-day notice sent to a defaulting co-owner, so that the Assembly could intervene and remedy the default by taking over the fraction (article 8.3.5).

- v) *Could six non contiguous city blocks be considered "an immovable" in the sense of c.c. 441b?*

No Quebec authority was found dealing with this specific issue. A case in Puerto Rico had allowed registration of a non-contiguous parking lot²², although this was hardly analogous.

Our expert advised that registration should not be a problem, and in the event all lot numbers were specified by Notary F. Frenette in the private members Bill²³ as being components of S.A.M.P.'s "immovable". The six blocks received individual re-cadastration numbers, and the declaration was registered against all of them on December 21, 1987.

- vi) *Could the weighting of votes described in c. c. 442f be modified so as to require even greater majorities, thus tightening the controls over resale for speculative purposes.*

The drafters of the declaration wanted to ensure that certain provisions affecting community goals were hard to change. The Civil Code required unanimity for changing the Destination or "alienation of common portions the retention of which is necessary to the destination of the immovable" (c.c. 442h).

Only a 75% majority was required for amending the rest of the declaration, however (c.c. 442f). The drafters provided that in the case of **Milton Parc** such decisions required unanimous consent (art. 13.12.2).

Quebec Superior Court dealt with this issue in *Lambert vs Belcourt*, [1981] C.S. 949, holding that voting requirements in the Civil Code constitute minimum standards which do not prevent adoption by co-owners of additional and higher standards. (The decision was appealed, but the appeal was dropped).

CONCLUSION

Alvin Rosenberg in his compendium "Condominium in Canada" first published in 1969, predicted that the condominium concept would in future "have reflected, or have been a response to, a need for social change and, in turn will have promoted that change, or at least made it possible"²⁴. He foresaw divided co-ownership in industrial parks, resort communities and other domains limited only by man's imagination.

The builders of Communauté **Milton Parc**, from the residents through to the technicians, caught that spirit in using Quebec's condominium concept to achieve two goals which are usually antithetical to landowners: protection of tenants and prevention of speculation. The model could also be used for buildings with mixed uses, partly social and partly not.

It could be argued that the Civil Code articles on divided co-ownership of immovable were not designed originally for such social purposes. But the legislator has provided a considerable untapped potential in the Destination clause (c.c. 4411), and one of the lessons learned from the **Milton Parc** experience has been that creative legal minds can indeed make a silk purse out of a sow's ear.

CONDOMINIUM

Art. 441-442 C.c.B.-C.

Art. 970 C.c.B.-C.

* M^e Altschul was a member of the legal team which helped to create Communauté **Milton Parc**.

1. R.S.Q. 1977 ch. R-8-1.
2. 1985 R.S. ch. N-10.
3. Act Respecting the Régie du Logement, S.Q. 1979, ch. R-8-1
4. C.c. 968-981 constitute an exception to the normal rules of freedom of ownership found at c.c. 406. See Mignault, P.-B., *Le droit civil canadien*, tome V, Montréal; C. Théoret, 1901, pp. 131-149; Lalonde, C.-H., *Traité de droit civil du Québec*, tome VI, Montreal, Wilson & Lafleur (Limitée) 1958, pp.386-448, etc.
5. See Mignault, *op. cit.*, p. 134; Lalonde, *op. cit.*, p. 402; Comtois, R. "*Les Libéralités*", R. de D., *Libéralités*, Doctrine, paragr. 89 etc.
6. *Supra*, fn 1, "Facilitation of Rome Ownership", arts 56-63 (formerly 56.1-60) and Regulations.
7. *Les Immeubles Francana Limitée vs. A.G. Quebec*, C.S.M. 500 05-000729-812; *Burjan vs. A.G. Quebec*, C.S.M. 500 05-009288-810; *Gariépy vs. A.G. Quebec*, 1982 C.S. 255; *91984 Canada Ltée vs. A.G. Quebec*, 1982 C.S. 534; *Morello vs. AG. Quebec*, C.S.M. 500-05-000729-812; *Steckler vs. A.G. Quebec*, C.S.M. 500 05-012176-812; *Sharel Investment Corp. Ltée vs. A.G. Quebec*, C.S.M. 500 05-013378-813; *103869 Canada Limitée vs. A.G. Quebec*, 1982 C.S. 839.
8. Cc. 1607, 1618, 1659.8, 1660, 1660.2, 1660.3, Faribault, L., *Traité de droit civil du Québec*, tome XII, Montréal, Wilson & Lafleur (Limitée) 1951, pp. 167-168; Snow, F.L., *Law of Landlord and Tenant in the Province of Quebec* 3d., éd., Montreal, 1934, p.257; *Steinberg Inc. vs. Centre d'achat Duberger Inc. et Franchise Plus, Inc.*, [1987] R.J.Q. 868 (C.A.).
9. Beaudoin, P. et Morin, B., "*La copropriété des immeubles au Québec*", 1970 R. du B., pp. 4-5; Vallée-Ouellet, F., "*Les droits et obligations des copropriétaires*", (1978) 24 McGill L.J., pp. 196 and 359 ; Comtois, R., "*Le droit de la copropriété des immeubles en droit québécois*", R. de D., *Biens*, Doctrine, pp. 13-14.
10. Loi du 10 juillet 1965 (J.O. 11 juillet 1965) complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (J.O. 22 mars 1967); the earliest French Law on the subject was that of June 28 1938; also Belgium's Loi du 8 juillet 1924.
11. J.-Cl. Civ., under Art. 664. Fasc. III, No 61, by G. Vigneron.
12. *Op. cit.*, p. 214. See also: Beaudoin et Morin, *op. cit.*, pp. 15-16; R. Comtois, "*Le droit de la copropriété*", *op. cit.*, pp. 38-39; Atias, C., "*Droit civil, les Biens*", T. II, Paris, Librairies Techniques, 1982, pp. 2244-248; Givord, F. et Giverdon, C., "*La copropriété*", 2^e éd., Paris, Dallos, 1974, pp. 263-270; Kischinewsky-Broquisse, E., "*La copropriété des immeubles bâtis*", 2^e éd., Paris, Librairies techniques, 1973, pp. 95-104.
13. C.c. 442b-442i.
14. Quebec companies Act, L.Q. 1964, ch. 271, a. 270; Cooperative Associations Act, L.Q. 1964, ch. 292, s.31.
15. Quebec Companies Act, L.Q. 1964, ch. 271, s. 17.
16. Article 8.3.5.
17. *Ibid.*
18. C.c. 1658, See note 13 *supra*.
19. C.c. 442h.

20. CMHC was experiencing problems in the Cloverdale project, where a sale for profit had gone through without CMHC consent.
21. The Minister of Municipal Affairs was also required by the Private Members Bill, L.Q. 1987, ch. 144, to satisfy himself that the Declaration of Co-ownership properly "promoted access to quality housing for people of low or moderate income, preserved the lifestyle, architectural and socio-economic unity of the neighbourhood, and prevented speculation."
22. *Castle Enterprises Inc. vs. Registrar of Property*, cited in Rosenberg, A. "Condominium in Canada", 2nd édition, Canada Law Book, 1979, paragraph 500.5.
23. L.Q. 1987, ch. 144.
24. *Op. cit.*, paragraph 100.

