

Espace Condo Bleu Marée

- NOTE D'INFORMATION -

Cette note d'information est fournie par le promoteur, Espace Condo Bleu Marée, ci-après nommée le "Promoteur" et a trait à un projet résidentiel en copropriété, Condo Bleu marée, ci après nommé le Projet, conformément avec les articles du *Code Civil du Québec* et fait partie intégrante de la promesse d'achat pour toutes les unités de condominium de cet immeuble en copropriété.

Le nom et l'adresse du Promoteur est : Espace Condo Bleu Marée., Bur. 202, 5275, Jean Talon est, Montréal (Québec), H1S 1L2

L'adresse municipale projetée du Projet sera le : 420 ch. Rive Boisée, Arrondissement Pierrefonds, Québec.

1. LE PROJET

Le Projet, dans l'arrondissement de Pierrefonds, consiste en une bâtisse tenue en copropriété divise regroupant environ 40 unités de condominium à parties privatives. Le nombre d'unités peut varier si des unités seraient combinés par des futurs acheteurs.

La déclaration de copropriété à être publiée contre l'immeuble prévoira que les unités de condominium auront une vocation principalement résidentielle.

Chaque unité de condominium bénéficiera, au sous-sol, d'un espace de rangement, partie commune à usage exclusif. Un tel espace de rangement sera attribué par le Promoteur du Projet au fur et à mesure que les ventes seront reçues devant le notaire du Promoteur. À ce chapitre, un plan sera déposé au registre de la copropriété faisant état de l'attribution de ces espaces de rangement.

Quant aux stationnements, qualifiés de parties privatives, ils seront au nombre d'environ 44 intérieur et environ 9 extérieur. Les stationnements seront vendus aux acheteurs et leur emplacement sera déterminé par le Promoteur du Projet.

La bâtisse comprendra 7 étages en plus d'une mezzanine au toit et un sous-sol.

Chaque unité de condominium aura un balcon privé et les unités au Rez-de-chaussée bénéficieront d'un balcon plus grand en pavé uni.

Deux ascenseurs desserviront l'immeuble; du sous-sol au dernier étage.

La déclaration de copropriété prévoira que la cuisson (BBQ) extérieure n'est pas autorisée, sauf pour les appartements au septième étage.

Même si les stationnements seront qualifiés de parties privatives, ils ne pourront être vendus qu'à des copropriétaires détenant des droits de propriété dans un appartement dans l'immeuble.

Le Promoteur prévoit, pour la première année d'opération, un budget annuel d'environ 110 000,00\$. La gestion du Projet, durant la première année, sera confiée au promoteur qui deviendra ainsi l'administrateur provisoire de la copropriété.

Il est entendu que les soucoupes satellites ainsi que tous autres éléments qui pourraient être placés ou fixés de quelque façon que se soit seront complètement interdites sur les terrasses, balcons et/ou les murs extérieurs de l'édifice et une servitude sera publiée contre l'immeuble à cet effet.

2. SOMMAIRE DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

La déclaration de copropriété proposée est un document à la suite duquel le syndicat de copropriété est créé. Elle définit les fractions des espaces exclusives (unités de condominium), établit les règlements pour l'utilisation de tout ce qui contient l'immeuble et les procédures d'élection des administrateurs.

a) **Unités résidentielles, espaces de stationnement et casiers exclusifs**

Chacune des unités exclusives et stationnement possédera une fraction des espaces communs et paiera une fraction des dépenses communes, le tout basé sur la valeur relative de la fraction tel qu'établi dans la Déclaration de copropriété. Certains casiers, parties communes à usage exclusif, pourront être convertis à un autre usage, à la discrétion du Promoteur.

b) **Usage commun-limité**

Certains espaces communs ont été alloués aux unités résidentielles pour leur usage exclusif. Les balcons, terrasses et casiers sont des espaces à usage commun-limité. Le Promoteur pourra désigner certaines aires communes qui sont uniquement utilisées par une unité résidentielle spécifique à l'usage exclusif de cette unité résidentielle, s'il le juge approprié.

c) **Aires communes**

Le terrain, les fondations, le toit, les murs extérieurs, les murs mitoyens et les fenêtres, la tuyauterie, les conduits, les colonnes, les corridors, le hall d'entrée, etc.... sont désignés comme des aires communes. L'entretien et la réparation de ces aires communes sont assumés par le syndicat de copropriété, sauf si autrement prévu dans la déclaration.

d) **Administration**

Le syndicat de copropriété sera administré par les administrateurs qui seront élus par une majorité de copropriétaires lors de l'assemblée annuelle générale.

Les administrateurs seront chargés d'administrer la propriété et de préparer et de gérer le budget annuel qui sera approuvé par les copropriétaires. Le Promoteur demeurera l'administrateur jusqu'à ce que la majorité des unités soient vendues et notariées.

e) **Budget**

Chaque année, les administrateurs devront préparer un budget comprenant les sommes nécessaires pour opérer et gérer la propriété. Un minimum de 5% du montant total du budget sera alloué au fond de réserve. Chacun des copropriétaires paiera sa part du budget selon la fraction qu'il détient. Une copie du budget de la première année d'opérations est jointe à la présente.

f) **Gestion**

Le Syndicat engagera quelqu'un de l'interne pour s'occuper de la gestion journalière de l'immeuble pour la première année d'opération.

g) **Assurance**

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.

- h) **Droits du déclarant**, Le déclarant soit le Promoteur, se réserve le droit d'occuper les unités résidentielles comme appartement modèle ou bureau de ventes et d'afficher des enseigne à vendre sur la propriété jusqu'à ce que toutes les unités de condominium soient vendues, et de louer les unités invendues et de conserver la propriété des garages exclusifs et casiers même s'il n'est plus propriétaire d'une unité de condominium.

i) **Règlements**

L'utilisation des aires communes et des unités doit faire l'objet de règlements de la part du conseil d'administration afin d'assurer la sûreté, la protection et le bien-être des copropriétaires et de leurs biens ou dans le but d'empêcher une utilisation déraisonnable et dérangeante des aires communes. Les administrateurs devront également établir des normes et/ou servitudes architecturales de façon à assurer la beauté visuelle de l'édifice tel que, mais sans limitation, les recouvrements des fenêtres.

Parmi les plus importantes, nous retrouvons les suivantes :

i. **Tranquillité**

Les copropriétaires, leurs familles, leurs invités, leurs visiteurs, leurs employés et leurs agents ne devront pas faire, ni permettre, de bruit de quelque nature que ce soit ou de nuisance, qui, de l'avis du conseil d'administration pourrait nuire au confort ou à la tranquillité des copropriétaires ou de leurs familles, invités, visiteurs, employés ou toute autre personne en contact avec eux.

Pour assurer la quiétude de tous les occupants de l'édifice, les copropriétaires acceptent la responsabilité qui leur incombe de ne pas générer de bruits susceptibles de déranger leurs voisins.

- ii. Par la présente, nous vous informons que nous n'envisageons pas la location de nos unités de condominium dans le projet mentionné ci-haut.

Cependant, si le marché ne s'avérait pas aussi favorable que nous l'avions prévu, nous prendrons alors la décision de louer un maximum de 25 % des unités de condominium dans le Projet.

3. SERVITUDES

Des servitudes pourraient être créées pour régir l'utilisation des différents endroits communs partagés. Dans chacune des ventes à intervenir, chaque acheteur donnera un mandat irrévocable au promoteur à ce chapitre.

Il est possible qu'il soit nécessaire de créer des servitudes d'utilités publiques telles que Bell Canada, Hydro-Québec, Gaz Métropolitain et la Ville de Montréal ou tout autre service d'utilité publique qui pourrait être nécessaire pour desservir la propriété.

4. SUPERFICIE DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES

Afin d'éviter toute confusion dans la comparaison de la superficie de nos unités de condominium à celles des autres projets de condominiums, les superficies indiquées sur les plans de marketing montrent la superficie brute de l'unité tel qu'établie dans le " Guide de calcul de la superficie habitable de la Chambre d'Immeuble du Grand Montréal". La superficie brute est la superficie mesurée à partir de l'extérieur du mur extérieur de l'immeuble jusqu'à l'extérieur du mur du corridor et entre le milieu des murs mitoyens entre les unités. La superficie utilisée par l'arpenteur dans le plan de subdivision est la superficie mesurée à partir du mur intérieur à l'autre mur intérieur moins les colonnes structurales, de ventilation, de plomberie et de drainage qui passent à travers l'unité. Ces mesures ne peuvent être prises que lorsque l'immeuble

est construit et que les divisions sont en place et diffère de la mesure indiquée sur les plans de marketing ou de vente.

5. CONVENTION D'OCCUPATION

Si la déclaration de copropriété ne peut-être publiée que lorsque toutes les partitions du dernier étage de l'immeuble sont complétées afin de pouvoir prendre des mesures exactes. Entre le moment où les mesures sont prises et celui où le plan de subdivision est enregistré à Québec, il peut y avoir un délai de plusieurs mois. Afin de couvrir ce délai, une Convention d'occupation doit être signée, tel que prévu au Contrat Préliminaire, afin d'accorder à l'acheteur le droit d'occuper l'unité de condominium.

6. L'ÉQUIPE DE CONSTRUCTION

Promoteur et Constructeur.....	<u>Espace Condo Bleu marée inc.</u> 5275, rue Jean-Talon est, suite 202 St-Léonard (Québec), H1S 1L2
Architecte.....	<u>Jean-Pierre Bart</u> 1751, rue Richardson, suite 8129 Montréal (Québec), H3K 1G6
Architecte-paysagiste.....	<u>Version Paysage</u> 4219, avenue West Hill Montréal (Québec), H4B 2S8
Ingénieur en structure.....	<u>TDR Consultants</u> Boul. St. Laurent, Montreal Quebec
Ingénieur en mécanique/ électrique	<u>Ingénieur S.P. Conseils</u> Laval (Québec)
Étude géotechniques.....	<u>Le Groupe sol Roc</u> 8225 Mayrand, Suite 100, Montréal, Québec,
Notaire.....	<u>Me Jacques Dorais, notaire</u> 2430, boulevard Marcel Laurin Saint-Laurent (Québec), H4R 1J9

En date du 01 avril 2012