

DEUXIÈME PARTIE : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

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

ARTICLE 106. Le présent règlement est stipulé sous réserve de toute loi ou tout règlement applicable à l'immeuble qui a préséance sur les conditions de jouissance énoncées aux présentes

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES, PARTIES COMMUNES ET PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 107. La jouissance et l'usage des parties privatives, parties communes et parties communes à usage restreint sont assujettis aux conditions suivantes :

1° AUGMENTATION DES RISQUES D'ASSURANCE- Aucune partie privative ne peut être occupée ou utilisée par quiconque d'une manière qui puisse avoir pour effet l'annulation d'une des polices d'assurance souscrites par le syndicat ou l'augmentation des primes d'une de ces polices, ou encore l'augmentation de la franchise au-delà du montant des franchises alors normalement en vigueur dans l'industrie des assurances au Québec.

2° MATIÈRES INFLAMMABLES OU EXPLOSIVES- Nul ne peut apporter, utiliser, conserver ou entreposer ni permettre que soient utilisés, conservés ou entreposés des fluides, huiles ou liquides inflammables, des explosifs ou des objets considérés dangereux pour la vie, la santé ou l'immeuble, ou toute matière qui aurait pour effet, de quelque façon que ce soit, d'augmenter les risques d'incendie, y compris toute bonbonne de gaz propane. Il est interdit d'entreposer plus de cinq gallons de peinture, dans des pots hermétiquement fermés.

3° DROIT D'ACCÈS - Les administrateurs, le gérant, tout assureur de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, et leurs gents respectifs, et tout entrepreneur, ouvrier ou autre personne autorisée par un écrit à cet effet émanant du conseil d'administration, ont un droit d'accès dans toute partie privative et dans toute partie commune à usage restreint la desservant, en tout temps raisonnable, pour toutes les fins autorisées par les présentes et, plus particulièrement, pour faire des inspections, des ajustements en cas de pertes ou des réparations, pour corriger toute situation allant à l'encontre des dispositions d'une police d'assurance ou pouvant entraîner des dommages à l'immeuble, ou pour s'acquitter de toute responsabilité imposée au syndicat.

Les droits conférés par les présentes aux administrateurs, aux assureurs et à leurs mandataires, n'imposent aucune responsabilité que ce soit pour le soin et la surveillance de toute partie privative, sauf ce qui est spécifiquement prévu aux présentes.

Ainsi tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant et ne doit changer les serrures sans l'obtention préalable écrite du conseil d'administration. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou des carreaux ou d'infiltration d'eau par inondation ou autrement. Un copropriétaire dont l'appartement est muni d'un système d'alarme est libre de laisser la combinaison aux administrateurs. À défaut toutefois, il est seul responsable de tout dommage qui peut être imposé à ce système pour l'arrêter ou des frais encourus notamment pour le déplacement des policiers, le cas échéant;

Avis – En cas d'inspection nécessaire, le syndicat donne au copropriétaire et, le cas échéant, au locataire de la partie privative un avis de son intention d'y effectuer l'inspection au moins 24 heures à l'avance. L'avis indique la nature et la date prévue de l'inspection.

En cas de travaux non urgents décidés par le syndicat dans une partie privative, le syndicat donne au copropriétaire et, le cas échéant, au locataire de la partie privative un avis de son intention d'y effectuer des travaux au moins 24 heures avant la date prévue pour le début des travaux si ceux-ci sont mineurs et au moins 10 jours avant cette date si ceux-ci sont majeurs. L'avis indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débiteront et l'estimation de leur durée. En cas de travaux majeurs non urgents qui supposent une évacuation temporaire pendant plus d'une semaine, l'avis doit être donné au moins 3 mois avant la date prévue pour le début des travaux. Le syndicat peut convenir avec le copropriétaire, et son locataire le cas échéant, de toute autre période durant laquelle les travaux pourront être effectués. Le syndicat devra veiller à relocaliser temporairement les résidents.

Urgence – Si les administrateurs déterminent qu'il y a urgence, aucun avis n'est requis. Pour permettre une intervention rapide et efficace à l'intérieur des parties privatives ou parties communes à usage restreint espace de rangement, tous les copropriétaires et locataires doivent remettre au conseil d'administration un double des clés permettant l'accès à celles-ci et lui communiquer les informations nécessaires pour désamorcer tout système d'alarme desservant cette partie privative.

Néanmoins, si malgré ces précautions les administrateurs ne peuvent, pour quelque raison, entrer dans une partie privative ou une partie commune à usage restreint espace de rangement, l'entrée peut en être forcée quelque que soit l'heure. Tout dommage ainsi causé est assumé par le copropriétaire, à moins que l'entrée n'ait dû être forcée à cause d'une faute ou négligence du syndicat, auquel cas le syndicat doit assumer le dommage ainsi causé.

4° TRAVAUX REQUIS POUR LA CONSERVATION OU LA RÉPARATION DE L'IMMEUBLE - Nul ne peut faire obstacle à l'exécution dans une partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat, que ces travaux soient urgents ou non.

Toutefois, le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a droit à une indemnité raisonnable de la part du syndicat dans la mesure où, aux termes des présentes, le syndicat avait la responsabilité de voir à ces travaux et d'en assumer les frais. Le copropriétaire n'a droit à aucune indemnité si le syndicat a effectué les travaux à la place du copropriétaire ou pour son compte.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 108. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent Règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 109. La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis aux conditions suivantes :

1° MODIFICATION DES LIMITES DE PARTIES PRIVATIVES CONTIGÜES- Sujet à l'article 1100 du *Code civil du Québec*, les propriétaires de parties privatives contigües qui souhaitent en modifier les limites peuvent le faire sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires mais avec l'accord du syndicat et de leurs créanciers hypothécaires; dans un tel cas, les plans et devis des modifications prévues doivent être soumis au syndicat au moins 60 jours avant le début des travaux. Le syndicat doit alors soumettre ces plans et devis à l'architecte ou l'ingénieur en structure de son choix et obtenir son approbation. Si aucune objection n'est soulevée par cet architecte ou ingénieur, le syndicat doit consentir aux modifications proposées, aux conditions établies aux présentes. Si une objection est soulevée, le syndicat ne peut consentir aux modifications proposées qu'à condition que les modifications soient effectuées conformément aux recommandations de l'architecte ou de l'ingénieur et que l'exécution des travaux soit soumise à son inspection. Les honoraires et déboursés de l'architecte ou de l'ingénieur doivent être acquittés par le copropriétaire désirant effectuer les modifications en question, y compris les honoraires d'examen des plans et, le cas échéant, les honoraires de supervision des travaux.

Le syndicat doit procéder aux modifications appropriées des présentes et du plan cadastral, aux frais des copropriétaires concernés, incluant les déboursés et honoraires y afférents. L'acte de modification doit être accompagné des créanciers, des copropriétaires concernés et du syndicat.

La modification ne peut en aucun temps augmenter ou diminuer la valeur relative de l'ensemble des parties privatives modifiées ou l'ensemble des droits de vote qui y sont attachés.

2° ALIÉNATION- Les règles suivantes s'appliquent à l'aliénation:

Le copropriétaire qui désire aliéner sa fraction doit informer le conseil d'administration du nom, adresse et numéro de téléphone du ou des futurs acquéreurs à qui le conseil sera tenu de fournir des renseignements et états de compte et de tenir ce dernier quitte des conséquences des renseignements fournis.

Le copropriétaire n'a alors droit à aucun remboursement d'une quelconque portion de sa contribution aux charges communes. Le résidu de sa contribution devient la propriété de l'acquéreur avec qui il doit procéder aux ajustements nécessaires. L'ancien propriétaire demeure tenu au paiement de tous les montants qui, à la date de cette aliénation, sont exigibles. L'ancien propriétaire ne peut exiger le remboursement, même partiel, des sommes payées par lui au moyen d'avances ou de paiements provisoires.

Le nouveau propriétaire devient également responsable des arrérages de contribution dus au syndicat au moment du transfert de propriété. Il en va de même pour tout nouveau propriétaire, à qui le droit de propriété est transféré suite à une aliénation volontaire ou forcée. L'ancien et le nouveau propriétaire demeurent solidairement responsables, sans bénéfice de division ou de discussion, pour toutes les contributions impayées au moment du transfert de propriété. Toutefois, le nouveau propriétaire ne sera pas responsable des arrérages impayés au moment du transfert de propriété s'il n'a pas obtenu du syndicat un état des charges communes dues par le copropriétaire-vendeur dans les 10 jours d'une demande faite à cet effet par le notaire instrumentant le transfert ou l'acheteur.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles et leur exécution peut être exigée de n'importe lequel des héritiers, légataires, ou ayant droit d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

3° LOCATION- Les règles suivantes s'appliquent à la location, sous-location et cession.

Condition de location

Tel que stipulé aux présentes au paragraphe 7.2., la location des fractions est autorisée. Toutefois, le copropriétaire devra remettre au locataire une copie du **RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**.

En revanche, la transformation des parties privatives en chambres et pensions destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Le copropriétaire devra remettre au Syndicat une fiche de renseignements concernant le locataire, indiquant notamment le numéro de la police d'assurance et les nom et adresse de la compagnie d'assurance et du courtier d'assurance du copropriétaire et du locataire, et si le locataire est une personne morale, le nom de toutes les personnes autorisées par la personne morale à habiter la partie privative.

Aucun propriétaire ne peut louer sa partie privative à moins qu'il n'incluse pas le bail, une clause à l'effet suivant:

« Je, _____, m'engage par les présentes et m'oblige à ce que moi-même ainsi que toutes les personnes de ma famille, mes invités ou toutes autres personnes utilisant la partie privative que j'aurai louée, se conforment et obéissent à toutes les dispositions de la loi, de la déclaration de copropriété, incluant ses règlements (dont je déclare avoir pris connaissance), et tous autres règlements ou directives du conseil d'administration du syndicat, et ce pendant toute la durée de mon occupation. »

Le copropriétaire-locateur est réputé avoir renoncé, au profit de son locataire et pour la durée du bail, à utiliser les installations communes récréatives et sportives, tant intérieures qu'extérieures. Il doit fournir à son locataire les clés donnant accès aux parties communes de l'immeuble et les récupérer à la fin du bail.

La location d'une partie privative comprend normalement l'utilisation par le locataire d'une partie commune à usage restreint espace de stationnement et espaces de rangement.

Le copropriétaire-locateur n'est dégagé d'aucune de ses obligations aux termes des présentes, obligations pour lesquelles il demeure solidairement et indivisiblement responsable avec son locataire.

4° ANIMAUX - Les responsables d'un animal domestique doivent suivre les règles suivantes.

Intérieur de la partie privative

Chacun des copropriétaire a droit de garder un animal domestique dans sa partie privative. Cependant, tel animal doit être de taille permettant au propriétaire de le tenir dans ses bras et ne doit pas être considéré comme nuisible par le conseil d'administration du syndicat. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un animal domestique trop lourd pour être tenu dans les bras du propriétaire ou tout tel animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, enlever définitivement cet animal;

Aires de circulation

Aucun animal domestique n'est permis dans les aires de services, dans les installations récréatives intérieures ou extérieures, dans l'enceinte des piscines, sur la terrasse du toit, etc. Dans toutes les aires communes, le responsable de l'animal doit accompagner son animal et le tenir dans ses bras ou dans une cage appropriée.

Dégâts causés par l'animal

Le responsable de l'animal doit absolument empêcher celui-ci d'uriner ou de déféquer dans l'immeuble, à l'extérieur de l'immeuble et où que ce soit sur la propriété. Il doit aussi l'en empêcher sur les balcons et terrasses. Au cas où cela se produirait malgré les précautions prises, le responsable de l'animal doit nettoyer immédiatement les dégâts et, notamment, enlever et jeter dans les vidanges les matières fécales produites par l'animal. Le coût du nettoyage d'un trottoir, d'un mur ou d'un autre endroit de l'immeuble, nécessité par les dégâts de l'animal, sera défrayé par le propriétaire de la partie privative où le responsable de l'animal réside.

Pigeons et autres oiseaux

Pour des raisons de propreté et d'hygiène, nul ne doit attirer les pigeons et autres oiseaux sur les balcons et terrasses, avec de la nourriture ou autrement.

5° AUCUN VACARME OU DOMMAGE

Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable. Ainsi, tout copropriétaire qui cause un dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser aux syndicats ou au copropriétaire concernés toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance.

Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service. Ainsi tout copropriétaire, locataire et occupant est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur.;

Ainsi, nul ne doit troubler la jouissance paisible de ses voisins et, sans limiter la généralité de ce qui précède, effectuer des travaux (avec ou sans machine ou instrument), de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à affaiblir, endommager ou affecter la structure de l'édifice, à déranger les voisins ou à affecter les isolations sonores, thermiques ou les fonctions mécaniques de l'édifice. Aucun son émanant d'équipement ou appareil installé dans une partie privative ne doit être perceptible d'une autre partie privative.

En conséquence, chacun doit:

- a) maintenir à un niveau raisonnable le volume des appareils de radio et de télévision et de tout système de son;
- b) éviter de faire fonctionner une laveuse, un lave-vaisselle ou tout autre appareil ou équipement bruyant entre 23 h et 7 h.
- c) dans la mesure du possible, poser des feutres auto-adhésifs sous les pieds des meubles pour diminuer le bruit provoqué par le déplacement de ces meubles et éviter, par la même occasion, de rayer ces surfaces.

Il est de plus interdit de laisser un chien aboyer ou gémir dans une partie privative ou sur le balcon ou la terrasse attenants.

Advenant que le conseil d'administration détermine qu'il y a eu contravention à la présente règle et que le bruit ainsi perçu est de nature à déranger les voisins, le propriétaire ou le locataire de la partie privative d'où émane ce bruit doit, à ses propres frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à cette contravention, à défaut de quoi le syndicat peut prendre toute mesure jugée nécessaire, aux frais de ce copropriétaire ou locataire.

Les propriétaires doivent cependant faire preuve de tolérance et accepter les troubles et inconvénients normaux de la vie en copropriété.

6° TRAVAUX

Tout copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires;

Les travaux effectués par un copropriétaire doivent se faire dans le respect des règles suivantes.

Avant de procéder aux travaux

Sous réserve de l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle apportée par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Les administrateurs doivent approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation.

Quiconque procède à des travaux majeurs décrits dans la présente section doit remettre un échéancier détaillé des travaux au Syndicat au moins 30 jours avant le début des travaux spécifiant les dates auxquelles l'utilisation des espaces communs seront requis par lui pour le transport de matériaux. Il doit indiquer, sur le formulaire approprié, la date et l'heure prévue du début du transport de matériaux, le nom de l'entrepreneur, la nature des matériaux, le nombre d'heures requis et le numéro de sa partie privative. Comme il ne peut y avoir plusieurs transports de matériaux en même temps, le Syndicat vérifiera si l'heure prévue est disponible et, dans la négative, en proposera un autre. La confirmation de l'heure du transport de matériaux se fera sur la base « premier arrivé, premier servi ».

Un dépôt de 1000\$ doit être remis au Syndicat lors de la remise du formulaire, par chèque à l'ordre de du Syndicat et daté du jour même, pour couvrir le coût du gardien de sécurité (pour 4 heures minimum), les frais d'administration de 100\$ et les dommages éventuels lors du transport de matériaux.

Règlementation de travaux particuliers

- Revêtement de sol : Tout copropriétaire pourra changer les revêtements de sol de son unité mais seulement pour les remplacer par les mêmes matériaux que ceux installés par le déclarant ou par des matériaux respectant les critères de performance FSTC55 et FIIC55. Avant de procéder auxdits changements, le copropriétaire devra remettre au syndicat une recommandation favorable d'un acousticien quant au choix des matériaux et, sur demande du syndicat, après les travaux, ledit copropriétaire devra remettre un rapport favorable de tel acousticien, le tout aux frais dudit copropriétaire. De plus, advenant que tel rapport dévoile le non-respect des susdites normes, le copropriétaire aura un délai de trente (30) jours pour rendre conforme. Nonobstant le respect des susdites procédures, tout dommage causé par le changement de matériau au Syndicat ou à tout copropriétaire sera compenser par le copropriétaire concerné;

- Foyer au gaz: Tout copropriétaire pourra installer dans sa partie privative un foyer au gaz à condition que le syndicat en ait approuvé préalablement l'installation. De plus, toutes telles installations devra être effectuée par un professionnel approuvé par le syndicat et tout dommage causé aux parties communes devra être réparé par tel propriétaire dans les meilleurs délais possibles et à ses frais.

- Air climatisé: Aucun des copropriétaires a droit d'installer une unité d'air climatisé dans les fenêtres.

Les copropriétaires des premier, second et troisième étages pourront installer une unité de climatisation à l'endroit prévu à cet effet au sous-sol et pour les occupants des quatrième, cinquième et sixième étages, à l'endroit prévu à cet effet sur le toit.

Pendant les travaux

Tous les transports de matériaux et d'outils doivent s'effectuer par la porte de garage et par la porte piétonne qui donnent accès au sous-sol. Un ascenseur est réservé pour la date et l'heure confirmées de transport de matériaux. Cet ascenseur doit être protégé par des couvertures matelassées sur les murs et par un tapis sur le sol.

Un gardien de sécurité est obligatoirement affecté, à la date et à l'heure confirmées, à la surveillance des allées et venues des entrepreneurs et à tenir les portes fermées, dans la mesure du possible, pour des raisons de sécurité et, en saison froide, d'économie d'énergie. Le coût du gardien est défrayé par le copropriétaire pour un minimum de 4 heures.

La personne qui effectue les travaux est tenue de voir au nettoyage quotidien des parties communes salies lors des travaux (corridors, balcons, ascenseurs, à l'extérieur etc.). Il est interdit d'utiliser les corridors pour effectuer de tels travaux. Les emballages, boîtes de carton et les rebuts doivent être jetés au fur et à mesure des travaux à l'endroit approprié à la nature des travaux et déterminé par le conseil d'administration soit dans la pièce de récupération ou dans les salles à déchets au sous-sol. Les ordures de type « matériaux de construction » doivent être rapportés par les entrepreneurs. En aucun temps la chute à déchet et les contenants serviront aux rebuts de construction. Les rebuts de construction doivent être rapportés au dépotoir municipal par l'entrepreneur ou le copropriétaire.

Le copropriétaire qui effectue des travaux est responsable de tous les dommages causés à l'immeuble lors de ces travaux.

Horaires des travaux

Aucun travaux n'aura lieu le samedi ou le dimanche ou un jour férié. Ils se font entre 8 heures et 17 heures du lundi au vendredi, ni entre le 24 décembre et le 3 janvier.

Après les travaux

Après inspection des lieux par le Syndicat, s'il n'y a pas de dommages, le dépôt est remboursé au copropriétaire, déduction faite du coût du gardien et des frais d'administration de 100 \$. S'il y a des dommages, seul le solde du dépôt, après déduction du coût du gardien, des frais de 100 \$ et du montant des dommages, est remboursé. Si le coût du gardien, les frais de 100 \$ et le montant des dommages excède le montant du dépôt, le copropriétaire doit rembourser la différence.

6° ASPECT EXTÉRIEUR

Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres, les surfaces extérieures peintes et, en général, tous les éléments extérieurs contribuant à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent en aucun cas être modifiés, même s'ils font partie des parties communes à usage restreint.

L'extérieur des parties privatives ne peut être décoré, peint ou modifié, de quelque façon que ce soit, à moins d'une exception spécifiquement contenue aux présentes.

7° ENTRÉES

Les entrées des parties privatives ne doivent pas être obstruées ou utilisées à d'autres fins que celles d'entrer et sortir des parties privatives.

8° USAGE DES DRAINS

Les appareils à eau situés dans une partie privative ne peuvent être utilisés pour un autre usage que celui auquel ils sont destinés. Les toilettes, éviers, bidets, lavabos, douches et baignoires doivent être gardés en bon état de fonctionnement et toutes les réparations nécessaires doivent être effectuées, sans délai. Tout dommage résultant d'un usage inapproprié des toilettes et de ces autres appareils à eau doit être assumé par le propriétaire de la partie privative de laquelle ce dommage origine, indépendamment du fait que sa faute soit établie ou non, à moins que le copropriétaire impliqué n'établisse, à la satisfaction du conseil

d'administration du syndicat, que le dommage origine d'autre cause qui ne li soit pas imputable par ailleurs aux termes de la présente déclaration.

Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Pour protéger l'environnement et les conduits de l'immeuble:

- a) nul ne doit jeter le contenu des cendriers, les cendres provenant de foyers ou d'autres déchets dans les toilettes;
- b) nul ne doit jeter de la peinture ou des solvants inutilisés dans l'évier, les lavabos ou les toilettes
- c) l'installation de broyeurs est permise.

9° SURCHARGE DES PLANCHERS

Tout copropriétaire devra remettre au syndicat un rapport signé par un ingénieur sur lequel son sceau sera apposé, confirmant que la structure ne subira aucune conséquence de l'installation de tout objet dans les parties privative ayant une charge de plus de cent livres par pied carré et ce avant de procéder à telle installation.

10° SURCHARGE DU SYSTÈME ÉLECTRIQUE

Nul ne doit causer une demande additionnelle pour le système électrique qui irait au-delà de la capacité existante pour le raccordement de sa partie privative au système électrique principal.

11° MESURES DE SÉCURITÉ

Pour sa propre sécurité et pour la sécurité de l'immeuble, chacun doit:

- a) vérifier régulièrement le fonctionnement des détecteurs de fumée de sa partie privative;
- b) permettre l'accès à sa partie privative pour que le syndicat puisse inspecter les détecteurs de chaleur et ou fumée;
- c) nettoyer ou remplacer régulièrement tous les éléments composant le système de ventilation/climatisation, échangeur d'air de sa partie privative;
- d) faire vérifier, au moins tous les deux ans, le fonctionnement du système de ventilation/climatisation, échangeur d'air;
- e) maintenir un taux d'humidité qui ne dépasse le taux d'humidité relative maximum recommandé pour éviter la condensation sur les vitres et pour ne pas détériorer les allèges des fenêtres ni causer de dommage à l'enveloppe du bâtiment. Dès que la température extérieure sera en-dessous des zéros degré Celsius, le copropriétaire devra mettre en marche son échangeur d'air de manière continue;
- f) nettoyer régulièrement le filtre de la hotte de cuisine ainsi que le four et le pourtour des éléments de cuisson;
- g) nettoyer régulièrement le filtre du tuyau d'évacuation de la sècheuse;
- h) Veiller au bon fonctionnement et à l'étanchéité des appareils à eau: toilettes, douches, baignoires, lavabos, bidets, éviers, lave-vaisselle, entrées d'eau pour réfrigérateur et laveuse;
- i) s'assurer qu'il n'y a pas de fuite d'eau et, au besoin, résoudre le problème sans délai;
- j) couper les arrivées d'eau chaude et froide en cas d'absence prolongée; il est recommandé de fermer les robinets d'eau chaude et d'eau froide de la laveuse après chaque utilisation;
- k) ne pas surcharger les prises de courant;
- l) laisser les plinthes de chauffage électrique dégagées;

- m) consulter un électricien pour l'installation de tout système ou appareil électrique;
- n) se débarrasser des appareils et accessoires électriques défectueux;
- o) maintenir la température de la partie privative à au moins 15° C par des plinthes électriques fonctionnelles;
- p) ne pas utiliser un lit d'eau.

12° ABSENCE

En cas d'absence, même temporaire, chacun doit:

- a) fermer toutes les fenêtres et portes-fenêtres de sa partie privative afin d'éviter tout dommage possible résultant de la pluie, du vent, du gel ou de la neige;
- b) maintenir dans sa partie privative une température ambiante d'au moins 15°C.

En cas d'absence prévue de plus de 8 jours, les copropriétaires doivent en aviser le gérant et le conseil d'administration peut s'assurer du fonctionnement du chauffage.

1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 109. Sous réserve des dispositions du *Code civil du Québec*, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir :

PARTIES COMMUNES:

1° chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées 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, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble;

2° de façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent Règlement de l'immeuble et de tous les règlements adoptés par le syndicat;

PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT:

3° chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'Acte constitutif de copropriété doit les maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par un manque d'entretien ou que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. À son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT ESPACES DE STATIONNEMENT

Aucun espace de stationnement ne peut être détenu par une personne autre qu'un copropriétaire des unités d'habitation objets des présentes.

A moins d'une autorisation du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule automobile autre qu'une voiture privée ou qu'une motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationné dans quelque espace de stationnement de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ni motoneige ou autre, ni aucun bateau, machinerie ou équipement de toute sorte; sauf quant aux droits du DÉCLARANT d'y entreposer sur les espaces de

stationnement lui appartenant tous outils et véhicule de chantier jugés nécessaires et ce tant et aussi longtemps que le dernier unité d'habitation lui appartenant n'est pas vendu à tout tiers.

Sauf en cas d'urgence, aucune réparation ni aucun ajustement à un véhicule ne sont permis dans les parties communes;

Rien ne peut être entreposé sur les espaces de stationnement.

De plus, l'utilisation des parties communes à usages restreint espace de stationnement doit respecter ce qui suit:

Règles spécifiques

Chacun doit stationner dans le centre des limites peintes de sa place de stationnement. Rien ni personne ne doit empêcher un copropriétaire d'avoir accès à sa place de stationnement. Il est interdit de stationner ailleurs qu'à sa place de stationnement.

La vitesse maximale est de 15 km à l'heure dans le stationnement. De plus, les automobilistes, motocyclistes et cyclistes doivent respecter les signaux « Arrêt » et le sens obligatoire indiqué. Il est recommandé aux automobilistes et motocyclistes d'allumer leurs phares lorsqu'ils circulent dans le garage pour mieux signaler leur présence.

Les copropriétaires, exclusivement, peuvent se procurer, auprès du Syndicat, une puce magnétique pour l'entrée du garage, au prix déterminé, de temps à autre, par le conseil d'administration.

Dans le garage, il est interdit:

- a) de laisser tourner son moteur;
- b) de klaxonner;
- c) de jouer, courir, faire de la planche à roulettes ou du patin à roulettes ou à roues alignées ou de s'amuser en bicyclette;
- d) de laver son automobile, sa moto ou sa bicyclette ailleurs que dans les poaces désignées à cet effet;

En ce qui concerne les portes du garage, chacun doit:

- a) veiller à ne pas les abîmer;
- b) s'assurer que ces portes ainsi que les portes piétonnes se referment correctement;
- c) signaler tout fonctionnement défectueux des portes au Syndicat;
- d) signaler à la police toute personne qui entrerait dans le garage sans autorisation

Location

Le copropriétaire-locateur d'une partie commune à usage restreint espace de stationnement, a le droit de la louer indépendamment de sa partie privative, à un propriétaire ou locataire d'une partie privative située dans l'immeuble.

Le copropriétaire-locateur n'est dégagé d'aucune de ses obligations aux termes des présentes, obligations ou lesquelles il demeure solidairement responsable avec son locataire.

PARTIES COMMUNES A USAGE RESTREINT ESPACE DE RANGEMENT CONTIGÜ À UN ESPACE DE STATIONNEMENT

Aucune case de rangement ne peut être détenue par une personne autre qu'un copropriétaire des unités d'habitation objets des présentes.

Le copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance d'une case de rangement; il doit en plus éliminer tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou occasionner une augmentation des primes d'assurance incendie.

De plus, l'utilisation des parties communes à usage restreint espace de rangement doit respecter ce qui suit:

Règles spécifiques

Dans les parties communes à usage restreint espace de rangement, chacun doit:

- a) laisser un espace libre d'au moins 60 cm (24 pouces) au-dessous du plafond, en entreposant du matériel, de façon à ne pas nuire au fonctionnement du système de gicleurs automatiques;
- b) éviter l'obstruction des grilles de ventilation en y plaçant quoi que ce soit et laisser un espace de circulation d'air sur le contour intérieur des espaces de rangement;
- c) ne pas y effectuer les travaux de nature à affaiblir, endommager ou affecter la structure de l'immeuble ou à affecter les fonctions mécaniques de l'immeuble;
- d) ne pas brancher aucun appareil électrique;
- e) ne pas y faire du bruit qui dérangerait les autres;
- f) fermer la lumière après utilisation.

Location

Le copropriétaire-locateur d'une partie commune à usage restreint espace de rangement peut louer à un résident d'une partie privative située dans l'immeuble, le dit espace.

Le copropriétaire-locateur n'est dégagé d'aucune de ses obligations aux termes des présentes, obligations pour lesquelles il est solidairement responsable avec son locataire.

SALLES ET ESPACES DE RANGEMENT POUR ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Chacun doit:

- a) laisser un espace libre d'au moins 60 cm (24 pouces) au-dessous du plafond, en entreposant du matériel, de façon à ne pas nuire au fonctionnement du système de gicleurs automatiques, de même que laisser un espace de circulation d'air dans le contour intérieur de l'espace de rangement;
- b) garder propre et en ordre son espace de rangement;
- c) ne pas y entreposer des denrées périssables;
- d) ne rien jeter ou laisser traîner dans les couloirs d'accès à cet espace;
- e) ne pas obstruer les couloirs et les portes d'accès aux espaces de rangement;
- f) ne pas consommer nourriture ou boissons dans les salles des espaces de rangement;
- g) éteindre la lumière en sortant;
- h) s'assurer que la porte d'accès aux salles d'espaces de rangement est verrouillée.

L'accès est limité aux seuls propriétaires de ces espaces de rangements.

PORTES D'ENTRÉE DES PARTIES PRIVATIVES ET SERRURES

Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie privative.

Il est interdit de peindre les portes ou d'en modifier de quelque façon l'aspect extérieur, sauf pour y installer un petit heurtoir en argent brossé et une serrure supplémentaire approuvé par le Déclarant. De même, aucun clou ou crochet ne doit être planté sur la porte et aucune plaque, enseigne ou sonnette ne doit y être posée. Quiconque désire ajouter une serrure ou une sonnette doit en faire approuver le modèle par le conseil d'administration.

Afin de protéger les mécanismes de sécurité et d'acoustique des portes d'entrée principales de chacune des unités d'habitation, chaque copropriétaire ne doit défaire ou modifier l'un ou l'autre de ces mécanismes sans obtenir le consentement préalable du Syndicat. De plus, Il est interdit de placer sous le rayon de fonctionnement normal de chacune des portes d'entrée principale tout objet qui pourrait détériorer anormalement la qualité et la performance de ces mécanismes;

FENÊTRES

Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès.

Chaque copropriétaire doit, à ses frais, maintenir les fenêtres dont il a la jouissance exclusive dans un état de propreté acceptable.

Rien ne doit être accroché ou posé sur les rebords extérieurs des fenêtres. Pour l'habillage des fenêtres et des portes-fenêtres, tout ce qui est visible de l'extérieur du bâtiment est limité à la couleur blanche.

BALCONS ET TERRASSES

Règles générales - Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon ou à un patio a la jouissance exclusive de ce balcon ou de ce patio;

Les balcons et terrasses doivent être conservés nets et propres. Le propriétaires de la partie privative à laquelle ces balcons et terrasses sont attenants doit les nettoyer et déneiger régulièrement.

Aucun objet autre que des meubles de patio (à l'exception des meubles de patio fabriqués majoritairement à base de matières plastiques) et un seul parasol par balcon ou patio de couleur uniforme sans motifs ne peuvent être gardés sur les balcons. Aucun objet désagréable à la vue, incluant, mais sans limitation, aucune bicyclette, aucune soucoupe ou satellite, aucun paravent ni aucun auvent ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons; aucune corde à linge ou séchoir à linge n'est installé sur les balcons et terrasses. Toutefois, les balcons et terrasses peuvent être agrémentés de plantes, de jardinières et de fleurs, à condition que celle-ci ne dépassent pas à l'extérieur et ne nuisent pas aux autres et aucune plante grimpante ne peut s'accrocher à aucun élément de la structure du bâtiment.

Aucune décoration thématique (Noël, Halloween...) et aucun jeu de lumière, ne peut être installé à l'extérieur des parties privatives sauf pour la période du premier décembre au quinze janvier de chaque année.

Le copropriétaire ne peut modifier d'aucune façon l'aspect des balcons et terrasses afin de préserver l'uniformité de l'immeuble. Il ne peut donc en changer l'apparence ni la consistance; mais sera possible d'installer sur les balcons de la céramique ou un scellant aux couleurs préalablement approuvées par le Syndicat. Il est interdit notamment de poser un tapis collé sur le sol d'un balcon ou d'une terrasse. L'utilisation des carpettes est permise.

Chacun doit:

- a) veiller à ne pas incommoder les voisins en faisant du bruit excessif sur les balcons et terrasses, notamment en y parlant à tue-tête;
- b) éviter de répandre de l'eau ou de la terre sur les balcons ou terrasses des voisins du dessous, en arrosant ou nettoyant ses plantes;
- c) utiliser un aspirateur pour nettoyer le sol, plutôt qu'un balai, afin de ne pas salir les balcons ou terrasses du dessous;
- d) utiliser un barbecue à condition qu'il soit branché au réseau de gaz naturel du bâtiment ou qu'il soit électrique;
- e) veiller à ce que le mobilier et les autres choses qui se trouvent sur les balcons et terrasses ne s'envolent pas au vent.

Il est interdit:

- a) de faire sécher du linge ou des serviettes sur les balcons ou terrasses;
- b) de jeter, secouer ou ventiler quoi que ce soit sur les balcons ou terrasses du dessous;
- c) de poser ou accrocher quoi que ce soit sur le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse;
- d) d'y mettre une enseigne ou une publicité quelconque;
- e) d'y écouter de la musique ou la radio sans casque d'écoute;
- f) d'y laisser un animal domestique faire des besoins;
- g) d'y attirer les pigeons et autres oiseaux avec de la nourriture ou autrement;
- h) d'y fumer.

RESTRICTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

Aucun copropriétaire n'a droit d'accès aux sections des parties communes utilisées comme espaces utilitaires, espaces d'entreposage de l'équipement d'entretien de l'immeuble et espaces de machinerie ni à tout autre espace utilisé pour la gestion et l'entretien de l'immeuble.

Nul ne peut bloquer les entrées, les halls, les vestibules, les corridors, les escaliers, les ascenseurs et toute autre partie commune, ni ne doit permettre ou tolérer une telle obstruction. Les entrées, halls vestibules, escaliers et ascenseurs ne peuvent être utilisés à d'autres fins que celle du passage normal de personnes. Ainsi, aucun objet ne peut y être laissé.

Le syndicat est responsable de garder exempt de glaces et de neiges toutes les sorties de secours et les voies d'accès.

De façon générale, rien ne peut être gardé ou entreposé dans les parties communes sans le consentement écrit préalable du conseil d'administration.

2° PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

AIRES DE CIRCULATION

Les aires de circulation comprennent le hall d'entrée principal, les entrées des sous-sols et les corridors, les ascenseurs et les escaliers et cages d'escaliers. Il est interdit de fumer dans les parties communes intérieures. Il est interdit de consommer de la nourriture ou des boissons dans les aires de circulation. Tout transport de nourriture ou de boisson vers les aires de cuisson sur la toiture doit se faire dans des contenants hermétiques.

Halls d'entrées- Le hall d'entrée principal sert de salle d'attente et d'accès aux parties privatives.

Chacun doit:

- a) identifier ses visiteurs avant de les faire entrer;
- b) refuser l'accès aux personnes inconnues; laisser les portes d'entrées fermées en tout temps; ne pas obstruer les portes;
- c) garder le hall d'entrée propre en utilisant notamment la poubelle prévue à cet effet;
- d) éviter de toucher aux murs, aux tableaux et aux vitres.

Il est interdit:

- a) de circuler dans les halls d'entrées avec une bicyclette (utiliser l'entrée du sous-sol) ou sur une planche à roulettes, ou chaussé des patins à roues alignées ou à roulettes. Il est interdit de jouer, errer ou flâner dans ces espaces;
- b) d'utiliser les halls d'entrées pour les déménagements, emménagements et les livraisons ou la manutention de meubles, d'électroménagers, de gros accessoires ou de matériaux (il faut utiliser l'entrée du sous-sol à cet effet). Tout copropriétaire qui enfreindra cette règle devra assumer l'entièreté du coût des dommages présents dans les halls d'entrées au moment de la contravention, indépendamment du fait que sa faute soit établie ou non. (Ces dommages incluant notamment, et sans limiter la généralité de ce qui précède, toutes les écorchures, égratignures et dommages à l'ensemble des composantes des halls d'entrées). Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes doivent être remboursées au syndicat par ce copropriétaire. Leur montant est alors réputé être une cotisation supplémentaire à la quote-part des charges communes due par ce copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale du syndicat selon la loi.
- c) d'écrire ou de poser des affiches sur les murs des halls;
- d) de faire volontairement des marques de doigts ou autres sur les vitres; les murs et les meubles, etc.;
- e) de toucher aux plantes ou de les arroser sans y être autorisé;
- f) de circuler en maillot de bain, torse nu, pieds nus ou de façon indécente;
- g) d'y crier ou parler à tue-tête, surtout en fin de soirée, ou d'y faire du bruit qui pourrait déranger les autres. Éviter toutes formes de rassemblement et de participer à des discussions dans le but de respecter la tranquillité des lieux.

Secteur des casiers postaux- Le secteur des casiers postaux est adjacent à chacun des halles d'entrée principal.

Le conseil d'administration détermine les journaux, circulaires, publicités et communiqués qui peuvent être laissés, pour un temps limités, sur les présentoirs et tableau d'affichage. Les autres documents sont jetés.

Chacun doit jeter les documents non désirés aux rebuts et préserver la propreté du secteur des casiers postaux.

Entrées intérieures du sous-sol - Pour des raisons de sécurité, de protection contre les incendies et d'économie d'énergie, en saison froide, les portes du sous-sol doivent être laissées fermées en permanence.

Corridors - Aux présents paragraphes s'appliquent les règles pour les halls d'entrées.

Par ailleurs chacun doit:

- a) garder propres les corridors et ramasser ce que l'on pourrait y laisser tomber pour le jeter dans la chute à déchets;

- b) éviter de toucher aux murs;
- c) ranger les chariots au sous-sol et non les laisser dans les corridors;
- d) éviter de claquer la porte d'accès à sa partie privative par égard pour les voisins.

Il est interdit:

- a) d'obstruer les corridors ou d'y laisser traîner des objets;
- b) de laisser des paillasons, porte-chaussures, bottes, chaussures, couvre-chaussures, etc. devant l'entrée des parties privatives;
- c) d'ajouter des objets décoratifs, plante, bancs ou autres articles;
- d) de modifier l'aspect extérieur de la porte d'entrée des parties privatives, sauf tel que prévu aux présentes;
- e) d'écrire ou afficher sur les murs des corridors ou sur les portes;
- f) de faire des travaux dans les corridors, d'y jouer ou courir;
- g) d'y crier ou parler à tue-tête, surtout en fin de soirée, ou d'y faire du bruit qui pourrait déranger les autres. Éviter toutes formes de rassemblement et de participer à des discussions pour fin de tranquillité.

h) Les résidents et leurs invités doivent seulement utilisés les corridors qui mènent vers leur unité. Les résidents et leurs invités ne peuvent circuler dans les autres corridors sans raison valable.

Ascenseurs - Chacun doit:

- a) garder propres les ascenseurs;
- b) y être toujours vêtu et chaussé convenablement;
- c) lors d'aménagement ou de déménagement, livraison ou transport d'objets de toutes sortes, s'occuper d'accrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur;
- d) s'occuper de décrocher les couvertures matelassées de sur les murs de l'ascenseur et d'enlever le tapis du sol et les remettre au Syndicat;
- e) signaler au Syndicat immédiatement tout dommage effectué ou constaté dans les ascenseurs.

Il est interdit:

- a) de faire volontairement des marques sur les murs et l'acier inoxydable;
- b) d'afficher quoi que ce soit dans les ascenseurs, sauf sur autorisation du conseil d'administration;
- c) d'endommager les plaques et boutons indicateurs avec une clé ou un autre objet;
- d) de jouer avec les boutons indicateurs;
- e) de se servir du bouton indicateur, sauf en cas d'urgence;
- f) de bloquer les portes des ascenseurs;
- g) d'y transporter des bicyclettes;
- h) d'y laisser un chariot;
- i) d'y circuler en maillot de bain, torse nu, pieds nus ou de façon indécente.

Escaliers et cages d'escaliers de secours- Tous les escaliers et cages d'escaliers de secours servent principalement à l'évacuation en cas d'urgence.

Chacun doit:

- a) laisser fermées les portes donnant accès aux escaliers;
- b) garder les escaliers et les cages d'escaliers de secours propres.
- c) par égard aux autres résidents, circuler d'un pas léger lors de la circulation dans les escaliers pour éviter le moins de bruit possible;
- d) d'aborder les marches des escaliers une à la fois.

Il est interdit:

- a) de les obstruer de quelque façon que ce soit;
- b) d'y entreposer ou d'y laisser traîner des objets;
- c) d'y secouer des nappes, des tapis, des vadrouilles et objets semblables;
- d) d'y courir;
- e) Les escaliers de secours doivent être utilisés seulement en cas d'urgence tout particulièrement au niveau de la toiture.

Accès à la terrasse du toit - En dehors des espaces aménagées, les copropriétaires n'ont pas l'accès ni l'usage du toit, sauf pour les cas d'urgence, et les administrateurs et leurs mandataires, incluant le concierge, et toute personne de service requérant accès au toit, ont accès au toit seulement pour fins d'inspection, d'entretien et de réparation et en cas d'urgence.

L'accès au toit est limité du début mai à la mi-octobre et lorsque les équipements seront fonctionnels.

ESPACES DÉSIGNÉS POUR LE LAVAGE DES VÉHICULES

Les espaces désignés sont situés aux sous-sols. Ne peuvent y être lavés que les automobiles ou véhicules privés de promenade incluant les motocyclettes et les bicyclettes appartenant à des occupants de l'immeuble.

Chacun doit:

- a) prendre soin des équipements (boyaux, brosses, lances, etc.) chacun doit apporter son pistolet d'arrosage;
- b) remettre les lieux en bon état après usage, notamment arroser le sol pour enlever toute trace de saleté et enrouler et suspendre les boyaux sur leur support;
- c) après le lavage, si quelqu'un attend pour laver son véhicule, se placer dans l'allée pour terminer le séchage et le nettoyage intérieur de la voiture;
- d) si on a deux voitures à laver et que quelqu'un attend pour laver son véhicule, lui laisser utiliser le lave-auto après le lavage de la première voiture avant de laver sa deuxième;
- e) respecter le mode d'utilisation de l'aspirateur.

Il est interdit:

- a) de stationner dans le lave-auto;
- b) de quitter le lave-auto en y laissant un véhicule sans surveillance;
- c) de laver un véhicule tout terrain ou tout autre véhicule ou équipement du même genre dont l'état (par exemple, recouvert d'une grande quantité de boue) n'est pas compatible avec un lave-auto pour voitures;
- d) éteindre les lumières et les robinets après utilisation.

SALON URBAIN

Le salon urbain situé au septième étage, est constitué d'une salle de billard et son salon sur la mezzanine, zone bibliothèque, salle de séjour, hall d'entrée et une terrasse. Le salon urbain est constitué aussi d'une terrasse au toit formée de quatre zones: zone de spa et son lieu de détente avec chaises longues, zone cuisine d'été salle à manger, espace préparation nourritures et bar, zone détente avec fauteuils et foyer au gaz naturel. Le mobilier et les équipements du salon urbain appartiennent au syndicat. Il est dans l'intérêt de tous d'en prendre soin. La capacité totale de la terrasse au toit est de cinquante (50) personnes.

Le salon urbain est destiné à l'usage des occupants de l'immeuble seulement. Tel que stipulé aux présentes, le copropriétaire qui loue sa partie privative est réputé avoir renoncé, au profit du locataire, à son droit d'utiliser le salon urbain.

Les résidents de l'immeuble peuvent être accompagnés d'un maximum de quatre invités par partie privative. Ils doivent s'assurer que leurs invités se conforment aux dispositions des présentes en ce qui concerne l'utilisation des parties communes. Ils sont responsables de la conduite de leurs invités et de tout dommage causé par ceux-ci aux parties communes. Les résidents doivent toujours accompagner leurs invités.

Les enfants de moins de 16 ans doivent être accompagnés d'une personne adulte résidente.

Le salon urbain sera disponible de 8 heures à 23 heures.

La terrasse est ouverte du début mai à la mi-octobre.

Chacun doit:

- a) garder le salon urbain propre;
- b) utiliser les poubelles pour y jeter des déchets;
- c) être habillé de façon appropriée: ne pas y circuler pieds nus ni torse nu ou en maillot de bain (excepté la zone de spa et piscine), ne pas y circuler avec des bottes ou des couvre-chaussures;
- d) maintenir le volume des télévisions à un niveau raisonnable;
- e) surveiller les enfants qu'il accompagne, ceux-ci ne devant pas courir ni crier dans le salon urbain par égard pour les autres usagers;
- f) ne pas faire de bruit excessif;

- g) s'assurer que les portes sont fermées à clé;
- h) ne pas abîmer le mobilier. Tout copropriétaire fautif devra acquitter les frais de remplacement;
- i) en quittant, fermer les lumières, la télévision et le foyer.

Il est interdit:

- a) de laisser entrer des animaux dans le salon urbain;
- b) d'y apporter ou consommer de la nourriture sauf de l'eau dans une bouteille en plastique à l'exception de la zone cuisine d'été. Pour la zone cuisine d'été, la nourriture doit y être transportée dans des contenants hermétiques. Toutes boissons dans des contenants de plastiques;
- c) d'utiliser un poste de radio ou tous autres appareils sonores sans casque d'écoute;
- d) de toucher aux plantes ou de les arroser sans y être autorisé.

Salon de billard et son salon - L'utilisation du salon de billards et de son salon est possible tous les jours de 8 heures à 23 heures.

Chacun doit:

- a) jouer de façon à ne pas abîmer le tapis et les queues de billard et à ne pas endommager les murs et la porte de la salle de billard ainsi que les surfaces vitrées;
- b) porter une tenue vestimentaire appropriée (pas de maillot de bain);
- c) ne pas dépasser 30 minutes de jeu si d'autres joueurs attendent;
- d) remettre les équipements en place après le jeu.
- e) jouer des parties en équipe lorsque huit personnes ou plus attendent leur tour;
- f) rester sur place pour attendre son tour.

Zone bibliothèque - La zone bibliothèque est un endroit destiné et propice à la lecture. La zone bibliothèque doit être tranquille en tout temps. Chaque résident peut y apporter ses livres pour les laisser à la disposition de l'ensemble des résidents. La bibliothèque est ouverte de 8 heures à 23 heures.

Salle de séjour (foyer et télévision) - La salle de séjour est ouverte de 8 heures à 23 heures. Chaque utilisateur doit utiliser cette salle dans le respect des effets mobiliers. En quittant, l'utilisateur doit fermer la télévision et le foyer.

Hall d'entrée - Le hall d'entrée est à la disposition des invités des copropriétaires ayant réservé la salle de réception.

Niveau terrasse/toit - La terrasse sera disponible de 8 heures à 23 heures. La capacité maximale de la terrasse est de cinquante (50) personnes.

Zone bassin de spa et son lieu de détente avec chaises longues - Avec les adaptations nécessaires, toute la réglementation concernant la piscine extérieure s'applique à la zone bassin de nage. Aucune nuisance ne doit être faite aux utilisateurs.

Zone cuisine d'été, salle à manger et bar - Un espace pour une cuisine d'été est aménagé sur le toit pour l'agrément des résidents.

Règles d'utilisation

Les résidents de l'immeuble peuvent être accompagnés par quatre invités par partie privative et doivent toujours être avec eux sur l'emplacement de l'aire de barbecue. Les enfants de moins de 16 ans doivent y être accompagnés d'un adulte résident.

Les utilisateurs de la cuisine d'été doivent:

- a) éviter toute fumée excessive, les flambées, les cuissons excessives ou toutes autres cuisson non sécuritaire;
- b) ne cuisiner qu'aux heures normales de repas, sans jamais dépasser 21 h 30;
- c) éviter les bruits excessifs dans le maniement des grilles de cuisson ou gaz naturel;
- d) l'utilisation se fait sur la base « premier arrivé, premier servi »;
- e) les utilisateurs doivent agir avec courtoisie afin de permettre à tous de profiter agréablement des installations communes;
- f) chaque utilisateur doit apporter ses ustensiles de cuisson;
- g) chaque utilisateur doit nettoyer l'espace après son utilisation par courtoisie pour le prochain utilisateur;
- h) la cuisine est ouverte du début mai à la mi-octobre;

- i) Les utilisateurs doivent laisser les réfrigérateurs et les éviers libres et propres après chaque utilisation;
- j) s'assurer que les boutons de contrôles des grilles soient fermés après chaque utilisation et remettre le mobilier à sa place.

Il est interdit: de se servir de bois, de charbon de bois ou de briquettes;

Modalités de réservation et d'utilisation

Dans les cas où un copropriétaire désirerait réserver l'espace de barbecue pour une petite réception privée, il peut en faire la demande au Syndicat qui en étudiera la possibilité et en déterminera la procédure, le cas échéant, en respectant au minimum les règlements applicables à la salle de réception.

Zone de détente avec fauteuils et foyer au gaz naturel- Après chaque utilisation, le foyer doit être éteint. Cette zone est ouverte de 8 heures à 23 heures.

SALLE À DINER

La salle à diner avec cuisinette est adjacente au salon urbain.

L'utilisation de la salle à diner doit, dans tous les cas, respecter le caractère résidentiel et non commercial de l'immeuble. Il est entendu, pour les fins des présentes, que des activités ponctuelles telles, expositions, parades de mode, présentation de voyages ou d'articles divers ne sont pas considérées comme étant des activités commerciales même si des choses ou services peuvent être vendues car elles ont pour but le divertissement des résidents.

Utilisation de la salle à diner - La salle à dîner est accessible à tous sauf dans le cas où elle a été réservée pour une réception privée, pour une activité sociale commune ou pour une réunion du conseil d'administration. Le nombre de personnes est limité à 50 personnes maximum. Les invités doivent montrer un sens civique envers les autres résidents.

- a) Usage exclusif par un résident:

Tout résident peut avoir l'usage exclusif de la salle à dîner pour une réception ou réunion privée, aux conditions suivantes:

- ° Frais d'utilisation: 35 \$
- ° dépôt pour dommages éventuels: 200 \$

- b) Activité sociale commune à des résidents:

Dans la mesure où elle n'a pas été réservée par un résident pour une réception ou réunion privée, la salle à dîner peut être utilisée sans frais, sous réserve de l'autorisation du conseil d'administration du syndicat, pour une activité sociale à laquelle participent au moins 5 résidents.

- c) Réunions du conseil d'administration:

La salle à dîner sert habituellement aux réunions du conseil d'administration et de ses comités.

Réservation de la salle à diner- Tout résident désirant avoir l'usage exclusif de la salle à diner pour une réception ou réunion privée doit s'adresser au Syndicat.

Les réservations ne peuvent se faire plus de six mois à l'avance. Pour la période des fêtes, les réservations seront pigées au sort parmi les intéressés présents à l'assemblée générale des copropriétaires.

Annulation de la réservation - En cas d'annulation, le résident doit prévenir immédiatement le Syndicat. Le dépôt est retourné au complet au résident dans les 72 heures.

Si l'annulation a lieu plus de 15 jours avant le moment prévu de la réception ou réunion, les frais d'utilisation sont remboursés au résident moins 20 \$ de frais d'administration.

Si l'annulation a lieu dans les 15 jours qui précèdent le moment prévue de la réception ou réunion, les frais d'utilisation sont remboursés au résident uniquement si la salle est relouée, moins 20 \$ de frais d'administration.

Tenue de la réception – Tout résident qui a réservé l'usage exclusif de la salle à diner une réception ou réunion privée doit y être présent en tout temps.

Il doit s'assurer que ses invités ne sortent pas des espaces prévus, la réservation ne comprenant en aucun cas l'accès aux autres installations de l'immeuble tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Dans la mesure où la réservation comprend l'utilisation de la cuisinette, la consommation de nourriture et de boissons est autorisée et le four peut être utilisé pour réchauffer les aliments. Il est toutefois interdit de se servir de gaz propane ou butane, poêle à fondu au gaz et de cuire des aliments sur place avec de l'huile à friture.

La musique d'ambiance doit être maintenue à un niveau raisonnable par égard pour les autres résidents et doit cesser au plus tard à 23 heures.

La quiétude de l'ensemble des résidents prime sur une utilisation trop bruyante des lieux. Aussi, le Syndicat peut intervenir pour faire cesser tout bruit excessif. Le déplacement entre le salon urbain et l'ascenseur doit se faire dans le silence absolu. La porte du salon urbain doit être maintenu fermée en tout temps pour assurer la tranquillité à l'égard des autres copropriétaires. Le déplacement des invités dans le corridor doit se limiter entre le salon urbain et l'ascenseur. Aucun rassemblement dans le corridor face à l'ascenseur n'est permis.

La réception doit être terminée au plus tard à 1heure 30 du matin.

Remise en état des lieux et retour du dépôt - Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux à la fin de la réception ou réunion, ainsi que de tout dommage causé à la copropriété, à l'intérieur comme à l'extérieur, par son fait ou celui de ses invités. La porte du salon urbain doit être maintenu fermée en tout temps pour assurer la tranquillité à l'égard des autres copropriétaires. Après utilisation, tous les appareils et luminaires doivent être fermés. Le déplacement des invités dans le corridor doit se limiter entre le salon urbain et l'ascenseur. Aucun rassemblement dans le corridor face à l'ascenseur n'est permis.

Si le Syndicat constate que les lieux ont été dûment nettoyés et remis en état, en déclarant le rapport de pré-inspection et celui de post-inspection, le dépôt est retourné au résident dans les 72 heures suivant le rapport de post-inspection. Dans le cas contraire, il ne lui est retourné que la partie du dépôt qui excède le montant des dommages. Si le dépôt ne suffit pas, le résident est facturé en conséquence. Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes ou de la loi doivent être remboursées au syndicat par ce copropriétaire. Leur montant est alors réputé être une cotisation supplémentaire à la quote-part des charges communes due par ce copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale du syndicat selon la loi.

SUITES D'INVITÉS

Les suites d'invités servent aux séjours temporaires des invités des résidents de l'immeuble. Les suites 104 et 113 peuvent contenir une capacité maximale de deux personnes.

Chaque personne utilisant les suites d'invités doivent l'utiliser soigneusement, raisonnablement et conformément à la loi et aux présentes, sans causer tort ou préjudice aux copropriétaires. La personne qui a réservé doit s'assurer que ses invités se conforment aux dispositions des présentes en ce qui concerne l'utilisation des parties communes. Elle est responsable de la conduite de ses invités et de tout dommage causé par ceux-ci aux parties communes.

Réservations - Les réservations ne peuvent se faire plus de 6 mois à l'avance et on ne peut faire plus d'une réservation par mois, sauf si aucune autre réservation n'a été faite. Pour la période des fêtes, les réservations sont tirées au sort parmi les intéressés présent à l'assemblée générale annuelle.

Il faut s'adresser au Syndicat pour réserver. Si la suite d'invités est libre, le résident faisant la réservation, remplit et signe le formulaire de réservation approprié et acquitte immédiatement les frais d'utilisation par chèque à l'ordre du Syndicat, daté du jour même. La réservation doit, dans tous les cas être approuvée par le Syndicat.

Les frais d'utilisation sont respectivement pour chacune des suites de 35 \$ par nuit incluant le ménage. Le ménage sera fait à la fin du séjour. (Le ménage n'inclut pas le lavage de la cuisinette, dont la responsabilité du nettoyage revient au résident ayant fait la réservation). Un dépôt pour dommages éventuels de 200 \$ est requis.

Le résident faisant la réservation doit acquitter immédiatement les frais d'utilisation et le dépôt pour dommages éventuels, prévus ci-dessus, en faisant deux chèques séparés, à l'ordre du Syndicat et datés du jour même. Le fait d'établir deux chèques séparés accélère le retour, le cas échéant, du dépôt au résident après le séjour.

Durée d'utilisation - La durée maximale normale d'utilisation d'une suite d'invité est de quatre nuits consécutives, sauf si lors du contrôle de sortie, aucune autre réservation n'a été faite ou sauf autorisation exceptionnelle du conseil d'administration. Dans ce dernier cas, la personne qui a réservé peut prolonger l'occupation de la suite par ses invités, à condition qu'elle vérifie quotidiennement si la suite d'invités est disponible et qu'elle acquitte les frais d'utilisation à l'avance.

Annulation de la réservation- En cas d'annulation, la personne qui a réservé doit prévenir immédiatement le Syndicat. Si l'annulation a lieu plus de 7 jours avant la date prévue, les frais d'utilisation lui sont remboursés, moins 20 \$ de frais d'administration.

Si l'annulation a lieu dans les 7 jours qui précèdent la date prévue, les frais d'utilisation sont remboursés unique si la chambre est réservée à nouveau, moins 20 \$ de frais d'administration.

Occupation de la suite d'invités - Le nombre d'invités est limité à deux (2). Tout invité de moins de 18 ans doit être accompagné d'un adulte.

Il est interdit d'y fumer.

Contrôle d'entrée et de sortie - Le contrôle d'entrée a lieu après 14 h. La clé de la suite est remise à ce moment-là par le Syndicat au résident et ce dernier signe le formulaire de constatation des lieux à la prise de possession.

Le contrôle de sortie a lieu avant 11 h, heure à laquelle la suite doit être libérée. La clé de la suite est remise au Syndicat à ce moment-là. Si la clé ne lui est pas remise, un montant de 300 \$ est facturé au résident qui a réservé la suite d'invités car la serrure devra être changée pour des raisons de sécurité.

Remise en état des lieux et retour du dépôt - Le résident qui a fait la réservation est responsable de la remise en état des lieux à la fin du séjour, il doit veiller à ce que la cuisinette soit complètement nettoyée si ses invités l'ont utilisée. Le résident qui a fait la réservation est également responsable de tout dommage causé à la copropriété, à l'intérieur comme à l'extérieur, par son fait ou celui de ses invités.

Après le ménage fait, si le Syndicat constate que la suite d'invités a été remise en bon état, le dépôt est retourné au résident dans les 72 heures suivant la date de remise de la clé. Dans le cas contraire, il ne lui est retourné que la partie du dépôt qui excède le montant des dommages. Si le dépôt ne suffit pas, le résident est facturé en conséquence. Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes ou de la loi, incluant la dépense de 300 \$ du paragraphe précédent, doivent être remboursées au syndicat par ce copropriétaire. Leur montant est alors réputé être une cotisation supplémentaire à la quote-part des charges communes due par ce copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale du syndicat selon la loi.

DÉPÔTS DU CONCIERGE, DU GÉRANT ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les dépôts du concierge, du gérant et du conseil d'administration servent pour remiser les effets nécessaires à leur travail. Les dépôts situés au rez-de-chaussée sont destinés à être utilisés comme bureau pour le concierge et l'administration de l'immeuble. Le dépôt situé au sous-sol est utilisé par le gérant, le concierge ou le conseil d'administration.

SALLE D'EXERCICE ET VESTIAIRES

Avant d'entreprendre un programme d'exercices, il est conseillé d'obtenir l'avis d'un médecin. De plus, sans conseils d'experts, il peut être dangereux d'utiliser les équipements. L'utilisation de la salle d'exercices est possible tous les jours de 6 heures à 23 heures.

Chacun doit:

- a) respecter le mode d'utilisation de chaque appareil, les équipements doivent rester dans la salle d'exercice;
- b) remettre en ordre les appareils après usage;

- c) enlever, avec une serviette, toute trace de transpiration sur les appareils et mettre un produit antibactérien;
- d) porter une tenue vestimentaire appropriée (pas de maillot de bain);
- e) porter des chaussures à semelles de caoutchouc ou des espadrilles;
- f) surveiller les enfants dont il est responsable, tant pour le danger que les appareils peuvent présenter pour eux que par égard pour les autres;
- g) aucunes nourritures ou boissons ne sont permises sauf les bouteilles d'eau en plastique;
- h) mettre le volume de la télévision le plus bas possible;
- i) fermer les lumières après utilisation;
- j) fermer à cadenas tout casier utilisé pour y déposer des effets personnels, le syndicat n'étant responsable d'aucune perte ou vol de tout objet personnel y déposé. Tout tel cadenas devant être retiré après chaque séance d'entraînement mais au plus tard à l'heure de fermeture de la salle d'exercice, le syndicat ayant le droit de pouvoir couper tout cadenas se trouvant à un casier dès telle fermeture.

SALLE DE JEUX POUR ENFANTS

La salle de jeux pour enfants est accessible à tous les enfants des résidents et des invités accompagnés d'un adulte en tout temps. Cet adulte doit être un résident de la copropriété. Plus spécifiquement le module de jeux sera pour les enfants âgés de trois à huit ans.

La salle de jeux pour enfant sera disponible que de 9:00 h à 22:00 h. Lorsque les usagers quitteront la salle de jeux, ils devront fermer les lumières. L'adulte résident accompagnateur est responsable de la sécurité des enfants qu'il accompagne, du nettoyage et de la remise en état des lieux. Il est aussi responsable de tout dommage causé à la salle de jeux par son fait ou celui des enfants. La copropriété ne pourra pas être tenu responsable des accidents liés à l'utilisation de la salle de jeu. Aucune nourriture ou boisson n'est permise. Aucunes bottes ne sont permises.

Aucun bruit excessif ne sera toléré. Les appareils sonores devront être le moins bruyant possible. Le conseil d'administration peut limiter l'accès aux personnes qui ne respectent pas la réglementation.

GOLF VIRTUEL

Le golf virtuel est accessible à tous uniquement sur réservation. Le golf virtuel est destiné exclusivement aux résidents de la copropriété et à leurs invités. Un maximum de quatre (4) joueurs est admis à la fois. Tout résident désirant avoir l'usage exclusif du golf virtuel doit s'adresser au Syndicat. La durée des usages sera limitée à trois heures maximum de manière à permettre l'accès à tous le plus facilement possible.

Aucun bruit excessif ne sera toléré. Le golf virtuel ne sera disponible que de 9 heures à 23 heures. Des frais de 20 \$ par quatuor seront exigibles par le syndicat pour l'usage du golf virtuel. Ces frais seront basés à la partie. Lorsque les usages quitteront le golf virtuel, ils devront fermer les lumières. Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux. Un dépôt de 200 \$ sera versé au Syndicat avant chaque usage. Ce dépôt sera remis à l'utilisateur après vérification par le Syndicat que le golf virtuel est en bon état. Il est aussi responsable de tout dommage causé au golf virtuel par son fait ou celui de ses invités.

Chaque utilisateur devra prendre connaissance du mode de fonctionnement du golf virtuel avant sa première utilisation avec le Syndicat. Un formulaire sera signé par l'utilisateur pour démontrer qu'il a pris connaissance du fonctionnement. Chaque utilisateur doit fournir son propre équipement. Le syndicat de copropriété pourra y aménager des casiers pour entreposer des sacs de golf. Ces casiers pourront être loués par le conseil d'administration aux copropriétaires selon les modalités établies par le syndicat.

SALLES MÉCANIQUES ET GÉNÉRATRICE

L'accessibilité aux salles mécaniques et à la salle de génératrice est réservée aux membres du conseil d'administration et à toutes autres personnes que le conseil peut désigner ponctuellement. Les salles mécaniques sont constituées de mécanique piscine, électricité, réservoir eau chaude, entrée d'eau, entrée gicleur, gaz naturel, utilité publiques, mécanique ascenseur, ventilation, etc. Lors d'une panne d'électricité, la génératrice entre en fonction pour alimenter certains équipements électriques nécessaires aux parties communes. Aucun appareil ou accessoire électrique d'un résident ne pourra être branché sur le réseau électrique desservant les parties communes pendant ces pannes.

3° PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

VOIES D'ACCÈS

Les voies d'accès à l'immeuble sont destinées à la circulation et doivent être libres en tout temps. Il est donc interdit d'y jouer, errer, patiner, courir ou d'y faire de la planche ou du patin à roues alignées ou de s'y amuser en bicyclette.

Les camions de déménagement et de livraison doivent être stationnés de telle sorte qu'ils n'empêchent pas l'accès à l'entrée principale ni au garage. La vitesse maximale permise est de 15 km à l'heure et les signaux d'arrêt doivent être respectés.

Si un véhicule est stationné illégalement, le syndicat a le droit de faire remorquer ce véhicule, aux frais de la personne en défaut ou de prendre toute autre action contre elle.

ESPACES DE STATIONNEMENT EXTÉRIEURS DE VISITEURS

Si un invité ou visiteur d'un résident doit demeurer stationné plus de 48 heures consécutives, ce résident doit veiller à mettre un document sur le tableau de bord du véhicule de son invité ou visiteur identifiant le numéro de sa partie privative et son numéro de téléphone. Un même visiteur ne peut pas utiliser pour une période de plus de 8 jours au total par mois le stationnement de visiteurs à moins d'obtenir une permission du Syndicat pour un cas d'exception.

Seuls des véhicules en état de fonctionnement peuvent être stationnés sur les espaces extérieurs prévus à cette fin et aucune réparation ne peut y être effectuée sur un véhicule.

Si un véhicule est stationné illégalement, le syndicat a le droit de faire remorquer ce véhicule, aux frais de la personne en défaut ou de prendre toute autre action contre elle.

Chaque personne utilisant un espace extérieur de stationnement doit l'utiliser soigneusement, raisonnablement et conformément à la loi et aux présentes, sans causer tort ou préjudice aux copropriétaires. Le syndicat n'est pas responsable des dommages aux véhicules stationnés à l'extérieur, quelle qu'en soit la cause.

PISCINE EXTÉRIEURE

La piscine n'est pas sous la surveillance d'un maître-nageur. Toute personne de moins de 16 ans doit donc être accompagnée d'un adulte résident. La porte d'accès à la piscine doit être toujours fermée à clé. La piscine ne sera disponible que de 9 heures à la tombée de la nuit (tel que définie par Environnement Canada) la fin de semaine 4 et de 6 heures à la tombée de la nuit la semaine (tel que définie par Environnement Canada). L'éclairage de la piscine est pour des fins de sécurité. Il n'a pas été conçu pour permettre l'utilisation en soirée.

La piscine extérieure est réservée aux résidents de l'immeuble et à leurs invités. Le nombre d'invités est toutefois limité à quatre par partie privative. Les occupants doivent rester avec leurs invités et s'assurer que ceux-ci se conforment aux règles applicables. Ils sont responsables de la conduite de leurs invités et de tout dommage causé par ceux-ci aux parties communes. La capacité maximale de la piscine est de trente (30) personnes.

L'enceinte de la piscine est strictement interdit aux animaux domestiques.

Pour la piscine, les planches et « boudins » sont tolérés.

La piscine peut être réservée, à l'occasion, pour des cours approuvés par le conseil d'administration. La piscine n'est pas disponible aux autres personnes pendant la durée de ces cours, si le nombre de participants aux cours le justifie.

Chacun doit:

- a) prendre une douche avant de se baigner, pour enlever notamment toute trace d'huile ou de crème solaire;
- b) ne pas se baigner si on a des lésions cutanées;
- c) porter un maillot de bain ou, dans le cas d'un jeune enfant, une culotte étanche par-dessus sa couche;
- d) ne pas cracher, uriner ou se moucher dans la piscine;
- e) ne pas utiliser dans l'eau de la piscine du savon, un détersif ou tout autre produit;
- f) ne pas sauter ou plonger dans la piscine;

g) ne pas utiliser sans raison les équipements de sauvetage: Ceux-ci doivent rester accessibles à tout moment.

Comportement général - Pour se rendre à la piscine, chacun est prié de porter un peignoir, une sortie de bain ou l'équivalent ainsi que des chaussures. (il est interdit de circuler nu pieds ou torse nu dans les espaces communs intérieurs). Dans l'enceinte de la piscine, on ne doit pas circuler avec des bottes ou des chaussures de ville.

Chacun doit:

- a) mettre une serviette de bain sur la chaise ou le fauteuil qu'il utilise;
- b) utiliser les poubelles;
- c) utiliser les échelles pour accéder ou sortir de la piscine et se laisser égoutter le plus possible sur les drains de l'échelle.

Il est interdit:

- a) de réserver sa place en laissant des effets personnels sur une chaise si on est absent plus de 20 minutes;
- b) de sortir le mobilier de l'enceinte de la piscine;
- c) d'écouter la radio ou de la musique sans casque d'écoute;
- d) d'apporter des articles en verre dans l'enceinte de la piscine;
- e) de crier, chahuter ou courir dans l'enceinte de la piscine;
- f) de toucher aux instruments de contrôle de la piscine;
- g) de se baigner tout habillé ou tout nu;
- h) de faire éclabousser de l'eau hors de la piscine;
- i) d'éviter de mettre de l'eau sur le plancher autour de la piscine. Après l'utilisation de la piscine, l'utilisateur devra passer le balai-essuyeur pour assécher la surface. L'eau devra être poussée vers les drains de la surface de plancher.

Des chaises longues sont à la disposition des résidents, en saison estivale, sur la terrasse située le long de la piscine où elles doivent demeurer en tout temps et ne pas être déplacées ailleurs sur le terrain. L'utilisation de ces chaises doit être accordée en priorité aux résidents.

TERRAIN DE TENNIS

Le terrain de tennis est accessible à tous sur réservation. Les réservations sont d'une durée maximale d'une heure à la fois. La durée des usages sera limitée de manière à permettre l'accès à tous le plus facilement possible.

Le terrain de tennis est destiné exclusivement aux résidents de la copropriété et à leurs invités. Un maximum de quatre (4) joueurs est admis à la fois. Le nombre d'invités est limité à deux maximum par unité. Les visiteurs doivent être accompagnés d'un résident. Les enfants de moins de 16 ans doivent être accompagnés d'un adulte résident.

Les joueurs doivent porter une tenue vestimentaire appropriée. Les joueurs doivent porter des espadrilles sans crampons à semelle blanches. Aucune boissons ou nourritures y est tolérées à l'exception de l'eau embouteillée.

La porte d'accès doit toujours être verrouillée. La clé reste accrochée au cadenas lorsqu'il est déverrouillé.

Aucun bruit ou cri excessif ne sera toléré. Le terrain de tennis ne sera disponible que de 9 heures à la tombée de la nuit (tel que définie par Environnement Canada) la fin de semaine et de 8 heures à la tombée de la nuit la semaine (tel que définie par Environnement Canada). L'éclairage du terrain de tennis est pour des fins de sécurité. Il n'a pas été conçu pour permettre l'utilisation en soirée.

Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux. Il est aussi responsable de tout dommage causé au terrain de tennis par son fait ou celui de ses invités.

1.4 RÈGLES DIVERSES

ARTICLE 110. La jouissance et l'usage de toutes parties de l'immeuble sont soumis à l'application des règles suivantes:

SÉCURITÉ

VIGILANCE DES OCCUPANTS - La sécurité est d'abord assurée par les résidents de l'immeuble, dont la vigilance est le fondement de la prévention d'incidents malheureux.

Les résidents doivent:

- a) s'assurer que les portes d'accès à l'immeuble ou au terrain sont verrouillées;
- b) signaler tout mauvais fonctionnement de ces portes;
- c) ne pas laisser entrer d'inconnus, tant dans l'immeuble que sur le terrain et dans les espaces récréatifs, tels les piscines et le terrain de tennis;
- d) signaler la présence de personnes non autorisées ou d'individus suspects;
- e) signaler les incidents et les contraventions flagrantes aux présentes, dont les actes de vandalisme;
- f) signaler tout dommage constaté aux biens de la copropriété ou toute utilisation abusive ou non autorisée de ceux-ci par quiconque;
- g) appeler immédiatement la police, tél.: 911, s'ils sont témoins d'une infraction criminelle ou d'un accident.

SURVEILLANCE - Le hall d'entrée est muni d'une caméra et d'un système d'intercom. Chaque résident est tenu d'identifier ses visiteurs avant de déverrouiller la porte d'entrée afin de favoriser la sécurité de tous les résidents de l'immeuble. Tout résident doit refuser de déverrouiller la porte à des inconnus.

Il est également demandé aux résidents, lorsqu'ils entrent ou sortent de l'immeuble, de ne pas tenir la porte ouverte pour des inconnus.

Les espaces communs sont pourvus d'un système de surveillance. Seuls les membres du conseil d'administration et le gérant auront le droit de visionner les enregistrements de surveillance uniquement en cas de vol, de bris et de vandalisme ou tous autres actes illicites. Les images ainsi captées pourront être retenus comme preuve contre le résident fautif.

DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS - Les déménagements et emménagements s'effectuent par la porte du garage sous-sol 1 et par la porte piétonne, qui donnent accès au sous-sol.

Aucun déménagement ou emménagement n'a lieu le samedi ou le dimanche ou un jour férié. Ils se font entre 8 heures et 19 heures du lundi au vendredi.

La présente règle sur les déménagements et emménagements n'empêche pas de recevoir des livraisons de meubles, d'électroménagers, d'accessoires ou matériaux conformément aux présentes.

Il est à noter que toutes les règles de la présente section ne s'appliquent pas au déclarant ou aux premiers occupants d'une partie privative, lorsque le déclarant accepte d'agir à titre de gardien de sécurité.

AVANT DE DÉMÉNAGER OU D'EMMÉNAGER - Quiconque déménage ou emménage doit en informer le Syndicat au moins quinze jours à l'avance. Il doit indiquer, sur le formulaire approprié, la date et l'heure prévue du déménagement ou de l'emménagement, le numéro de la partie privative, la nouvelle adresse en cas de déménagement et s'il est copropriétaire ou locataire de la partie privative. Comme il ne peut y avoir plusieurs déménagements en même temps, le Syndicat vérifiera si l'heure prévue est disponible et, dans la négative, en proposera une autre heure. La confirmation de l'heure du déménagement se fera sur la base « premier arrivé, premier servi ».

Des frais non remboursables de 250 \$ doivent être remis au Syndicat à ce moment-là, par chèque à l'ordre du Syndicat et daté du jour même, pour couvrir les frais administratifs et une période de 4 heures de gardiennage. Si le déménagement se fait d'une partie privative à une autre à l'intérieur de l'immeuble, des frais non remboursables de 75 \$ sont exigés. Si le déménagement ou l'emménagement excède une période de 4 heures, les frais supplémentaires de gardiennage seront payables au syndicat.

PENDANT LE DÉMÉNAGEMENT OU L'EMMÉNAGEMENT - Un ascenseur est réservé pour la date et l'heure confirmées eu déménagement ou de l'emménagement. Cet ascenseur doit être protégé par des couvertures matelassées sur les murs et par un tapis sur le sol.

Un gardien de sécurité est obligatoirement affecté, à la date et à l'heure confirmées, à la surveillance des allées et venues des déménageurs et à tenir les portes fermées, dans la mesure du possible, pour des raisons de sécurité et, en saison froide, d'économie d'énergie. Ceci ne s'applique toutefois pas aux déménagements d'une partie privative à une autre à l'intérieur de l'immeuble.

Chaque copropriétaire doit s'occuper d'accrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur et de mettre un prévu sur le sol. Ces couvertures sont rangées par le Syndicat. Chaque copropriétaire doit s'occuper de décrocher les couvertures matelassées de sur les murs de l'ascenseur et les remettre au Syndicat.

Le copropriétaire ou locataire qui emménage ou déménage est responsable de tous dommages causés à l'immeuble lors de l'emménagement ou du déménagement.

APRÈS LE DÉMÉNAGEMENT OU EMMÉNAGEMENT - Les emballages, boîtes de carton, rebuts et autres objets à jeter doivent être placés dans la salle à déchets recyclables, au sous-sol.

Après inspection des lieux par le Syndicat, si le montant des dommages excède 25 \$, le résident ou ex-résident doit rembourser la différence.

LIVRAISONS - Toutes les livraisons telles que meubles, électroménagers et accessoires se font par la porte du garage sous-sol 1 ou par la porte piétonne, qui donne accès au sous-sol 1.

Elles ont lieu entre 8 heures et 21 heures du lundi au vendredi et entre 8 heures et 16 heures, au plus tard, le samedi. Elles sont donc interdites le samedi à partir de 16 heures, ainsi que le dimanche et les jours fériés.

Le résident est entièrement responsable des livraisons et il doit personnellement prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tout dommage à la copropriété, notamment, il doit:

- a) s'occuper d'accrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur et de mettre le tapis sur le sol. Ces couvertures sont rangés par le Syndicat;
- b) s'occuper de décrocher les couvertures matelassées sur les murs de l'ascenseur et les remettre au Syndicat;
- c) s'assurer que les camions de livraison se placent de façon à ne pas nuire à la circulation;
- d) s'assurer que les livreurs passent par le garage et non pas par le hall principal;
- e) s'assurer que les livreurs ne causent aucun dommage en les accompagnant du moment où ils entrent dans l'immeuble jusqu'au moment où ils quittent l'immeuble;
- f) aviser le Syndicat de tout dommage survenu durant la livraison et se porter responsable du coût des réparations.

BICYCLETTES, PATINS À ROUES ALIGNÉES ET PLANCHES OU PATINS À ROULETTES

À L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE - Aucune bicyclette ne doit être attachée à un arbre, un lampadaire ou une barrière. Le syndicat pourra déterminer un endroit à l'extérieur pour ranger les bicyclettes des résidents.

Il est interdit:

- a) de circuler à bicyclette, en patins à roues alignées ou à roulettes ou sur planches à roulettes en dehors des stationnements de l'immeuble;
- b) de s'amuser en bicyclette, patins à roues alignées ou à roulettes ou sur planche à roulettes sur les voies d'accès de l'immeuble;
- c) Pour la période estivale, un des stationnements extérieurs situé près de la porte principale pourra être converti en stationnement pour vélo à l'aide d'un support à cet effet.

À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE - Les bicyclettes doivent être entreposées dans les espaces de rangement, parties communes à usage restreint.

Il est interdit:

- a) de circuler dans les halls d'entrées et dans le hall des sous-sols en patins à roues alignées ou à roulettes ou sur planche à roulettes; les patins doivent être chaussés dans le garage ou à l'extérieur;
- b) de transporter des bicyclettes dans les ascenseurs, dans le hall d'entrée principal et dans le hall d'entrée des sous-sols;

c) de s'amuser en bicyclette, en patins à roues alignées ou à roulettes ou à planche à roulettes dans le garage de l'immeuble.

DÉCHETS ET REBUTS

CHUTE À DÉCHETS DOMESTIQUES - Chaque étage a son accès sa chute à déchets domestiques.

Chacun doit:

- a) y jeter les ordures ménagères dans des sacs de plastique;
- b) s'assurer que les sacs en plastique sont hermétiques et fermés afin de ne pas dégoutter sur le tapis du corridor en allant jeter les déchets et de ne pas salir les parois intérieures de la chute;
- c) s'assurer que le sac utilisé n'est pas trop gros et passe aisément dans la chute (sinon les pentures de la porte se dégradent rapidement et prématurément);
- d) ne pas se servir de la chute à déchets, entre 23 h et 7 h;
- e) signaler au concierge les odeurs désagréables persistantes.

Il est interdit, pour des raisons de sécurité, de jeter dans les chutes à déchets les bouteilles et autres contenants en verre. Le verre doit être déposé dans les bacs de récupération ou dans la salle à déchets, au sous-sol dans la salle de déchets recyclables.

CONTENEUR À DÉCHETS RECYCLABLES

Des conteneurs à déchets recyclables sont installés au sous-sol.

Chacun doit:

- a) y jeter les déchets recyclables;
- b) signaler au concierge les odeurs désagréables persistantes.

ENSEIGNES ET RÉCLAMES

il ne peut être placé à l'extérieur de l'immeuble (tant sur les surfaces du bâtiment que sur le terrain) ni à l'intérieur et visible de l'extérieur, aucune enseigne, aucune réclame, aucune lanterne ni aucun écriteau sans avoir obtenu, au préalable et par écrit, la permission du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant;

CHAPITRE 2 : FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

2.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 111. Sylvain BERNIER est nommé par les présentes comme seul administrateur provisoire et restera en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs qui aura lieu à la première assemblée annuelle des copropriétaires, S'il ne peut occuper ce poste jusqu'à cette date, il sera remplacé par un représentant autorisé du déclarant.

À compter de cette première élection, le conseil d'administration du syndicat sera composé de **CINQ (5)** administrateurs.

ARTICLE 112. À compter de la première assemblée des copropriétaires, les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées. Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de ce délai, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

ARTICLE 113. Tout administrateur peut être réélu.

Même après avoir accepté la charge, un administrateur peut démissionner en tout temps sur un avis écrit de trente (30) jours au conseil d'administration du syndicat.