

Nouveaux règlements qui ont été votés et approuvés par l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée spéciale du 6 juin 2018

Résolution concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes

Il a été résolu par l'assemblée des copropriétaires à 99.15 % des voix présentes et représentées d'adopter les règlements qui suivent, concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes :

Interdiction de consommer du cannabis dans les parties communes

1. *Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.*

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties communes

2. *Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble.*

Clause pénale spécifique aux règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété

3. *Pour les fins d'application des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété, il est constitué la présente clause pénale, spécifique aux contraventions à ces règlements :*
 - a. *Un copropriétaire, locataire ou occupant de l'Immeuble qui contrevient aux règlements afférents au cannabis est passible des pénalités suivant les montants établis ci-après. Ces pénalités sont payables au syndicat, à demande. Les sommes dues par un tel copropriétaire, locataire ou occupant portent intérêt au profit du syndicat, à compter de la date où elles sont exigibles, au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26,82 %) par année, ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires de temps à autre.*
 - b. *Pour chaque contravention relevant de la consommation de cannabis, le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$); le second avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent vingt-cinq dollars (125,00 \$); tout avis d'infraction additionnel pendant la période de*

- référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième 175,00 \$, quatrième 225,00 \$, etc.).*
- c. Pour chaque contravention relevant de la culture de plant(s) de cannabis, l'avis initial d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinq cents dollars (500,00 \$), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis initial donnant lieu en plus à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$) par jour où l'infraction continue, jusqu'à ce que le conseil d'administration soit en mesure de constater que le copropriétaire, locataire ou occupant concerné a cessé de faire la culture de plant(s) de cannabis.*
 - d. La période de référence est l'exercice financier du syndicat. Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.*
 - e. Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.*
 - f. Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa partie privative.*
 - g. Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas les règlements afférents à l'interdiction de fumer du cannabis (ou tout produit dérivé) ou de cultiver un ou des plants de cannabis, dans une perspective de santé publique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les parties communes et privatives de l'Immeuble. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes sera assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.*
 - h. Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre le copropriétaire, le locataire ou l'occupant défaillant pour s'assurer du respect des susdits règlements, y compris l'obtention d'une ordonnance d'injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts.*
 - i. Les montants de pénalités ne constituent pas des charges communes.*
- DE DONNER INSTRUCTIONS**, et par les présentes instructions sont données, à l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de verser les susdits règlements, tout comme la clause pénale qui leur est spécifique, au registre de la copropriété, de veiller à leur application et, au besoin, d'imposer des pénalités à ceux qui y contreviendraient ou d'assurer le respect de ces règlements par tout autre moyen.

Résolution concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes à usage restreint

Il a été résolu par l'assemblée des copropriétaires à 99.15 % des voix présentes et représentées d'adopter les règlements qui suivent, concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes à usage restreint:

Interdiction de consommer du cannabis dans les parties communes à usage restreint

1. *Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.*

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties communes à usage restreint

2. *Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive.*
- **DE DONNER INSTRUCTIONS**, et par les présentes instructions sont données, à l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de verser les susdits règlements au registre de la copropriété, de veiller à leur application et, au besoin, d'imposer des pénalités à ceux qui y contreviendraient ou d'assurer le respect de ces règlements par tout autre moyen.

Résolution concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties privative

Il a été résolu par l'assemblée des copropriétaires à 85.56 % des voix présentes et représentées d'adopter les règlements qui suivent, concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties privatives:

Interdiction de consommer du cannabis dans les parties privatives

1. *Il est interdit de fumer du cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.*

La présente interdiction n'est pas applicable aux copropriétaires, locataires ou occupants qui consomment, dans leur partie privative, du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, à condition que tel copropriétaire, locataire ou occupant transmette par écrit au conseil d'administration une demande de dérogation à l'interdiction qui précède.

Dans cette demande de dérogation, le copropriétaire, locataire ou occupant doit expliquer pour quelle(s) raison(s) il consomme du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, et fournir tout document nécessaire au soutien de sa demande (ordonnance du médecin traitant, rapport médical, etc.). Pour autant qu'elle soit adéquatement motivée et soutenue par tout document nécessaire, le conseil d'administration ne peut refuser d'accéder à une telle demande de dérogation, sauf s'il en résulterait une contrainte excessive pour le syndicat ou les autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble. Tant la demande de dérogation que les documents transmis au soutien de celle-ci sont confidentiels, et le conseil d'administration a l'obligation de les conserver sous scellés.

Dans l'éventualité où il résulterait une contrainte excessive du fait qu'un copropriétaire, locataire ou occupant bénéficie d'une dérogation à l'interdiction de consommer du cannabis dans sa partie privative, le conseil d'administration peut, au moyen d'un avis écrit transmis au copropriétaire, locataire ou occupant concerné, soit établir des limitations à l'exercice de la dérogation initialement accordée, soit la révoquer.

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties privatives

2. *Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble.*
- **DE DONNER INSTRUCTIONS**, et par les présentes instructions sont données, à l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de verser les susdits règlements au registre de la copropriété, de veiller à leur application et, au besoin, d'imposer des pénalités à ceux qui y contreviendraient ou d'assurer le respect de ces règlements par tout autre moyen.

Résolution concernant l'interdiction de fumer du tabac et autres produits dérivés dans les parties communes et dans les parties communes à usage restreint

Il a été résolu par l'assemblée des copropriétaires à 99.15 % des voix présentes et représentées d'adopter les règlements qui suivent :

Interdiction de fumer du tabac et produits dérivés dans les parties communes

1. *Il est interdit de fumer du tabac en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant au tabac se présentant sous forme de cigarettes qu'à tous produits dérivés du tabac (cigares, cigarillos, tabac à pipe, huile pour vapoteuse, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac et/ou des produits dérivés du tabac une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.*

Interdiction de fumer du tabac et produits dérivés dans les parties communes à usage restreint

2. *Il est interdit de fumer du tabac en tout endroit des parties communes à usage restreint (balcons, terrasses, espaces de rangement, espaces de stationnement, etc.) de la copropriété. Le présent règlement s'applique tant au tabac se présentant sous forme de cigarettes qu'à tous produits dérivés du tabac (cigares, cigarillos, tabac à pipe, huile pour vapoteuse, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de fumer du tabac et/ou des produits dérivés du tabac une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.*
- **DE DONNER INSTRUCTIONS**, et par les présentes instructions sont données, à l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de verser les susdits règlements au registre de la copropriété, de veiller à leur application et, au besoin, d'imposer des pénalités à ceux qui y contreviendraient ou d'assurer le respect de ces règlements par tout autre moyen.