

PARTIE II : RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

12. CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES, COMMUNES À USAGE RESTREINT ET COMMUNES

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

12.1.1 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. Les sapins naturels sont interdits à l'intérieur des condos et sur les balcons.

3° DROIT D'ACCÈS - Les administrateurs, le gérant, tout assureur de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, et leurs agents 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.

5° CANNABIS, TABAC ET AUTRES PRODUITS DÉRIVÉS

Interdiction de consommer du cannabis dans les parties communes

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

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

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

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

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.

iii. Interdiction de consommer du cannabis dans les parties privatives

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

Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble.

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

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.

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

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.

12.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

12.2.1 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.

12.2.2 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 15 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.

Conditions de location

Tel que stipulé aux présentes au paragraphe 11.2, 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. Toutefois, il n'est permis de louer sa partie privative qu'une seule fois par année (période de 12 mois) pour une période minimale d'un an. Toute contravention à cette interdiction de relouer ou autrement autoriser d'occuper sa fraction plus qu'une fois par période de 12 mois entraînera, sous réserve de tous autres recours du syndicat, des pénalités prévues à l'article 11.2.7 ci-haut.

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'inclut au 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 espace 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.

i. Intérieur de la partie privative

Chacun des copropriétaires 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;

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

v. Chiens-guides

Il est interdit pour un copropriétaire d'avoir un chien-guide en entraînement, mais cette interdiction ne touche pas les visiteurs qui sont famille d'accueil et qui se rendent chez un résident du complexe. Ainsi, un résident peut circuler dans les aires communes avec un visiteur et son chien-guide en entraînement.

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 au syndicat ou aux copropriétaires 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 prévues 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 DES 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 le tout conforme. Nonobstant le respect des susdites procédures, tout dommage causé par le changement de matériau au Syndicat ou à tout copropriétaire sera compensé 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, telle installation 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.

- Foyer à l'éthanol: Au complexe Le Laurier, les foyers à l'éthanol et leur utilisation sont réglementés. Les foyers à l'éthanol muraux ou de sol sont interdits dans les condominiums ou sur les terrasses.
Le seul modèle autorisé à certaines conditions est le foyer de table à l'éthanol. Il doit être utilisé exclusivement sur la terrasse de votre condominium. Peu importe la marque ou le modèle que vous choisissez, votre foyer de table doit satisfaire à la norme canadienne ULC/ORD-C627.1-2008 Unvented Ethyl Alcohol Fuel Burning Decorative Appliances.

- 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 conteneurs 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.

HORAIRE DES TRAVAUX

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

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 excèdent le montant du dépôt, le copropriétaire doit rembourser la différence.

7° 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.

8° 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.

9° 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 lui 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.

10° 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 privatives ayant une charge de plus de cent livres par pied carré et ce avant de procéder à telle installation.

11° 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.

12° 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 pas 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 de zéro 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.

13° 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.

14° SYSTÈME INTELLIGENT DE PROTECTION CONTRE LES FUITES D'EAU

Règlement sur l'installation et l'utilisation d'un système intelligent de protection contre les fuites d'eau dans toutes les parties privatives et communes

Le présent règlement oblige tout copropriétaire à se munir et à faire installer à ses frais dans son unité d'habitation, un système intelligent de protection contre les fuites d'eau de marque permettant de générer une alerte sonore, une notification par SMS ou courriel et une fermeture automatique de l'entrée d'eau principale dans l'unité en cas d'infiltration d'eau.

Le système doit comprendre deux (2) valves motorisées en acier inoxydable fermant automatiquement l'entrée d'eau principale de l'unité en cas de détection de fuites d'eau par l'un des détecteurs. Ceux-ci doivent être installés et demeurer en place, près de toute source d'approvisionnement en eau ou de tout bien ou installation pouvant causer un dégât d'eau (toilette, évier, lavabo, baignoire, laveuse à linge, lave-vaisselle, réfrigérateur avec distributeur d'eau et de glace, etc.).

Le système doit être muni d'une source d'alimentation de secours (piles) pour un fonctionnement en continu de la valve et des détecteurs en cas de panne électrique. Il doit également posséder un mécanisme permettant de fermer facilement l'entrée d'eau en cas d'absence.

L'utilisation d'un système de protection contre les fuites n'enlève pas l'obligation des résidents de couper les arrivées d'eau chaude et froide en cas d'absence prolongée, tel que le stipule l'article 12.2.2 (12j) de la déclaration de copropriété ci-haut;

Le système de protection contre les fuites d'eau ainsi que l'installation du système doivent être fournis et effectués par les fournisseurs approuvés par le conseil d'administration.

À défaut par un copropriétaire d'installer un tel système avant le 30 juin 2019, le Syndicat fera installer ce système aux frais du copropriétaire, le tout suivant les règles prévues aux articles 8.3.5.3 et 8.3.5.29 de la déclaration de copropriété.

Le copropriétaire est responsable de faire le changement des piles des détecteurs ainsi que la mise à jour des coordonnées auxquelles les notifications seront envoyées en cas de fuite. Il est également responsable d'assumer les frais reliés à l'entretien et la réparation du système.

À compter du 8 juin 2023, toute vente d'une fraction doit obligatoirement inclure les équipements du système intelligent contre les fuites d'eau (valves motorisées, tous les détecteurs) Sedna de Sinopé en bon état de fonctionnement (piles incluses et le système doit être branché à la prise électrique). Dans le cas où la fraction vendue n'est pas déjà équipée du système Sedna de Sinopé, il doit être stipulé à l'offre d'achat/vente que l'acquéreur doit faire installer ce système à ses frais pour se conformer, et ce, dans les 120 jours suivant la vente.

Une inspection périodique du système de détection de fuite d'eau sera réalisée pour déceler les irrégularités pouvant occasionner un dégât d'eau. Suite à l'inspection, si des anomalies sont constatées et que des réparations sont nécessaires, le Syndicat en informe le copropriétaire qui doit corriger la situation à ses frais.

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

12.3.1 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 :

12.3.1.1 PARTIES COMMUNES

a) 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;

Les copropriétaires devront accompagner en tout temps leurs invités dans les parties communes (cuisine, salon urbain, terrasses, piscine, salle d'entraînement, golf virtuel, tennis);

b) 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;

12.3.1.2 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT:

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.

12.3.1.2.1 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.

À 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 et locataires, 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 places désignées à cet effet;
- e) d'avoir des pneus à clous sur sa voiture

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

Véhicules électriques et/ou branchables

Le copropriétaire désirant se munir d'une borne de recharge doit au préalable prendre connaissance de la politique sur le branchement des voitures électriques et branchables et doit obtenir l'autorisation du Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires Le Laurier-Beloil. Il devra utiliser le système de répartiteur de charge et le type de bornes approuvés par le conseil d'administration. La borne sera installée à 4 pieds de hauteur sur le mur du fond du stationnement (mur du rangement).

Le copropriétaire est responsable d'assumer les frais reliés à l'installation, l'entretien et la réparation de ce système.

BRANCHEMENT TEMPORAIRE SAISONNIER

Branchement temporaire saisonnier de maintien de charge d'un véhicule et/moto remisé

- Le copropriétaire qui désire brancher son véhicule pour un remisage saisonnier devra acquitter des frais annuels de 50 \$ par véhicule ou de tout autre montant défini annuellement par le CA.

- Ce tarif s'applique pour tout type de véhicule branché de façon occasionnelle ou permanente pour une période d'un maximum de 6 mois, à l'exception d'un véhicule électrique ou hybride branchable.
- Le copropriétaire qui désire se prévaloir de ce service devra aller remplir un formulaire en ligne sur le site web en indiquant l'espace de stationnement dans lequel il y aura branchement.

Branchement annuel de maintien de charge d'un véhicule et moto

- Le copropriétaire qui désire brancher son véhicule pour un remisage annuel devra acquitter des frais annuels de 100 \$ par véhicule ou de tout autre montant défini annuellement par le CA.
- Ce tarif s'applique pour tout type de véhicule branché de façon occasionnelle ou permanente pour une période de plus de 6 mois, à l'exception d'un véhicule électrique ou hybride branchable.
- Le copropriétaire qui désire se prévaloir de ce service devra aller remplir un formulaire en ligne sur le site web en indiquant l'espace de stationnement dans lequel il y aura branchement.

Branchement temporaire d'un véhicule électrique ou hybride branchable

- Le copropriétaire qui désire brancher son véhicule électrique ou hybride branchable de façon temporaire dans l'attente de l'installation d'une borne de recharge à son espace de stationnement devra acquitter des frais mensuels de 60 \$ par véhicule ou de tout autre montant défini annuellement par le CA, sans égard au nombre de jours d'utilisation durant le mois.
- L'installation de rallonges électriques doit être faite de façon sécuritaire.
- La rallonge électrique devrait être de calibre 16 avec mise à la terre et ne devrait jamais joncher le sol.

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. Il peut aussi la louer à toute personne, une seule fois par année, pour fin de remisage saisonnier d'un véhicule automobile, pour une période de devant pas excéder six (6) mois par année, sans déplacement du véhicule.

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

Le copropriétaire-locateur doit compléter le formulaire et acquitter les frais prescrits par le conseil d'administration et les frais de branchement saisonnier si requis.

12.3.1.2.2 PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT ESPACE DE RANGEMENT CONTIGU 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. Il est toutefois permis de peindre les murs avec un produit approuvé par le conseil d'administration.

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, ledit 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.

12.3.1.2.3 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.

12.3.1.2.4 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.

Pendant la période des Fêtes entre le 15 novembre et le 15 janvier, il est permis de suspendre une décoration de Noël sur la porte.

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;

12.3.1.2.5 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, incluant les lumières teintant leur aspect.

12.3.1.2.6 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 propriétaire 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 15 novembre au 15 janvier de chaque année.

Les sapins naturels sont interdits à l'intérieur des condos et sur les balcons.

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 il sera possible d'installer sur les balcons des carpettes ou un recouvrement non-permanent (tuiles en produit composite, bois ou autre) en autant que celui-ci soit dans des tons neutres et unis de gris, beige ou brun. Il est interdit notamment de visser le recouvrement au balcon, de poser de la céramique, ou de coller un tapis sur le sol d'un balcon ou d'une terrasse. La membrane du balcon ne doit être altérée d'aucune façon.

Pour des raisons d'uniformité de l'ensemble du complexe le Laurier, et afin d'éviter tous problèmes éventuels entraînés par la peinture du dessous des balcons (parties communes à usage restreint).

Il est interdit à tous copropriétaires de peindre le « plafond de balcon » ou plus précisément le dessous du balcon attenant à l'unité de copropriété situé au-dessus de son unité.

Les résidents ayant peinturé le dessous du balcon, attenant à l'unité de copropriété située au-dessus de leur unité, avant l'application de ce règlement, ne seront pas obligés de le remettre dans son état d'origine, mais ils seront responsables d'entretenir et de corriger tout problème ayant été causé par la peinture.

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.

12.3.2 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.

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

12.3.2.1 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.

12.3.2.1.1 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'entrée 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'entrée 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.

12.3.2.1.2 SECTEUR DES CASIERS POSTAUX

Le secteur des casiers postaux est adjacent à chacun des halls d'entrée principaux.

Le conseil d'administration détermine les journaux, circulaires, publicités et communiqués qui peuvent être laissés, pour un temps limité, 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.

Pour les babillards des deux tours :

- Encadrer l'affichage sur les babillards afin de maintenir une uniformité et une qualité de présentation;
- L'affiche des copropriétaires ne doit pas dépasser 5.5" X 8.5" de grandeur (page 8.5 X 11 pliée en deux), sauf pour les communications officielles émises par le Conseil d'administration du Laurier ou de l'un de ses comités;
- Types d'affichage autorisés : petites annonces style « à vendre ou à louer », activités se tenant au Laurier, œuvres caritatives initiées par un copropriétaire;
- Affichage non autorisé : vente de condo par le biais d'un courtier;
- Chaque affichage est limité à une seule page;
- Les cartes d'affaires commerciales ne sont pas autorisées;
- La durée des affichages est limitée à 30 jours;
- Le nom du copropriétaire, du numéro de condo et la date de publication doit y apparaître;
- L'administration se réserve le droit de retirer tout affichage non conforme aux règles établies.

12.3.2.1.3 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.

12.3.2.1.4 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 utiliser les corridors qui mènent vers leur unité. Les résidents et leurs invités ne peuvent circuler dans les autres corridors sans raison valable.

12.3.2.1.5. ASCENSEURS

Chacun doit:

- a) garder propres les ascenseurs;

- b) y être toujours vêtu et chaussé convenablement;
- c) 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.

12.3.2.1.6. 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.

12.3.2.1.7 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.

12.3.2.2 ESPACE DÉSIGNÉ POUR LE LAVAGE DES VÉHICULES

L'espace désigné est situé au sous-sol 2 de la Tour Est. 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.

12.3.2.3 SALON URBAIN

Le salon urbain se situe à la mezzanine de la Tour Est. Il est constitué d'une salle de séjour avec billard, téléviseur et bibliothèque. Le mobilier et les équipements du salon urbain appartiennent au syndicat. Il est dans l'intérêt de tous d'en prendre soin.

Le salon urbain est destiné à l'usage des résidents de l'immeuble seulement. Ils doivent toujours accompagner leurs invités et peuvent être accompagnés d'un maximum de 4 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 enfants de parents résidents et âgés de moins de 14 ans doivent être accompagnés d'une personne adulte.

Le salon urbain est un espace commun accessible en tout temps aux résidents de l'immeuble aux heures autorisées, soit de 8 h à 23 h.

Le salon urbain ne peut être réservé par un copropriétaire pour son usage exclusif. Le club social Le Laurier est autorisé par le Conseil d'administration à réserver le salon urbain pour réaliser des activités qui s'adressent à l'ensemble des résidents.

Les copropriétaires qui souhaiteraient y pratiquer une activité de groupe (plus de 5 copropriétaires) et de façon régulière doivent faire une demande d'autorisation au Conseil d'administration.

Ces activités doivent respecter les principes suivants :

- Être accessibles à tous les résidents.
- Être diffusées sur le site internet pour en informer tous les résidents.
- Les participants doivent respecter les règlements stipulés dans la déclaration de copropriété, particulièrement sur le déplacement du mobilier qui doit se faire sans l'endommager et également sur le niveau de bruit.

Les utilisateurs du salon urbain doivent :

- a) garder le salon urbain propre ;
- b) ne pas abîmer le mobilier. Tout copropriétaire fautif devra acquitter les frais de remplacement
- c) replacer le mobilier s'il y a lieu ;
- d) utiliser les poubelles pour y jeter des déchets ;

- e) être habillés de façon appropriée: ne pas y circuler pieds nus ni torse nu ou en maillot de bain;
- f) maintenir le volume de la musique du système de son ou autre équipement à un niveau raisonnable ;
- g) surveiller les enfants qu'ils accompagnent, ceux-ci ne devant pas courir ni crier dans le salon urbain par égard pour les autres usagers ;
- h) ne pas faire de bruit excessif ;
- i) en quittant, fermer les lumières, le téléviseur et le foyer ;
- j) respecter l'interdiction d'y amener des animaux.

i. Billard

Les utilisateurs de la salle de billard doivent :

- a) utiliser la salle de billard seulement aux heures permises, soit de 8 heures à 23 heures ;
- b) réserver un temps de jeu sur le site de réservation du Laurier ;
- c) jouer de façon à ne pas abîmer le tapis et les queues de billard et à ne pas endommager les murs et le piano ;
- d) remettre les équipements en place après le jeu et éteindre le luminaire au dessus de la table.

ii. Zone télévision

Les utilisateurs du téléviseur doivent :

- a) maintenir le volume du téléviseur à un niveau raisonnable ;
- b) en quittant, remettre les équipements en place (télécommande) et fermer le téléviseur.

iii. Zone bibliothèque

Chaque résident peut y apporter ses livres, ses CD et DVD pour les laisser à la disposition de l'ensemble des résidents.

12.3.2.4 SALLE À DINER

La salle à dîner avec cuisinette est adjacente au salon urbain et inclut la zone détente avec fauteuils et foyer.

Utilisation de la salle à dîner

L'utilisation de la salle à dîner doit, dans tous les cas, respecter le caractère résidentiel et non commercial de l'immeuble. Un copropriétaire ne peut pas réserver la salle à dîner pour y tenir une réunion d'affaires ou y recevoir employés et clients pour une activité à caractère social. Il est entendu, pour les fins des présentes, que des activités ponctuelles telles que expositions, défilés 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 vendus, car elles ont pour but le divertissement des résidents. L'activité doit s'adresser aux résidents de l'immeuble seulement.

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.

- 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 :

- Le nombre de personnes est limité à un maximum de 36 sous peine de pénalité.
- Les frais d'utilisation sont déterminés par le conseil d'administration.

- Le résident qui réserve la salle à dîner et ses invités peuvent jouir des aménagements du salon urbain. Toutefois, le résident qui a réservé la salle à dîner ne peut en aucun cas restreindre l'utilisation du salon urbain aux autres copropriétaires. Les invités doivent montrer un sens civique envers les autres résidents.

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, mais sans avoir d'invités non 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 dîner

Tout résident désirant avoir l'usage exclusif de la salle à dîner pour une réception ou réunion privée doit :

- a) faire une réservation par le biais du système de réservation du Laurier ;
- b) prendre connaissance du formulaire de consentement comportant l'entente de location et les règlements qui s'y rattachent ;
- c) s'engager à se tenir responsable de la conduite de ses invités, à remettre les lieux dans le même état, à payer pour les dommages ou le service d'entretien s'il y a lieu ;
- d) acquitter les frais d'utilisation selon la consigne inscrite sur le site de réservation.

Les réservations ne peuvent se faire plus de six mois à l'avance.

Activité sociale commune à des résidents — Un groupe d'au moins 5 résidents sans avoir d'invités extérieurs peut faire une réservation uniquement dans les 2 jours précédents la tenue de leur activité.

Période des fêtes

Les réservations seront pigées au sort parmi les résidents qui auront signifié leur intérêt et selon les dates et consignes déterminées annuellement par le Syndicat.

Annulation de la réservation

Si l'annulation a lieu plus de 15 jours avant le moment prévu de la réception, le résident doit supprimer lui-même sa réservation sur le site de réservation et aucuns frais ne seront imputés. Pour annuler ou modifier sa réservation dans les 15 jours qui précèdent le moment prévu, le résident doit contacter la personne désignée par le Syndicat et dont les coordonnées sont inscrites sur le site de réservation. En cas d'annulation, les frais d'utilisation seront appliqués au résident sauf si la salle est relouée.

Tenue de la réception

Tout résident qui a réservé l'usage exclusif de la salle à dîner pour 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 fondue au gaz et de cuire des aliments sur place avec de l'huile à friture.

La quiétude de l'ensemble des résidents prime sur une utilisation trop bruyante des lieux. Aussi, le Syndicat ou son représentant peut intervenir pour faire cesser tout bruit excessif. Le déplacement entre le salon urbain et l'ascenseur doit se faire sans bruit exagéré. 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 musique d'ambiance doit être maintenue à un niveau raisonnable par égard pour les autres résidents.

La réception et la musique d'ambiance doivent être terminées au plus tard à 23 h 30 (sauf pendant la période des fêtes, selon les dates déterminées annuellement par le Syndicat, elle pourra se terminer à 1 h 00).

Remise en état des lieux

Le résident est responsable du nettoyage et de la remise en état des lieux (salle à dîner, cuisine, salon urbain) à la fin de la réception ou de la réunion. Le nettoyage doit être complété :

- pour 16 h si l'activité se tient en journée ;
- au plus tard à 10 h le lendemain lorsqu'elle a eu lieu en soirée.

Après utilisation, tous les appareils et luminaires doivent être fermés.

Si le Syndicat est obligé de déboursier pour le nettoyage des lieux ou pour des dommages causés à la copropriété lors de l'évènement, par son fait ou celui de ses invités, le résident devra acquitter les factures selon les modalités inscrites dans le formulaire de consentement et que le copropriétaire a acceptées.

12.3.2.5 TERRASSE

La terrasse adjacente au salon urbain à la mezzanine de la Tour Est se constitue d'une zone détente avec chaises longues, d'un salon avec fauteuils, d'une salle à manger et d'une cuisine d'été avec BBQ au gaz naturel.

La terrasse est destinée à l'usage des résidents de l'immeuble seulement. Ils doivent toujours accompagner leurs invités et peuvent être accompagnés d'un maximum de 4 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.

Il est interdit de fumer sur la terrasse.

Il est interdit d'y écouter de la musique ou la radio sans casque d'écoute.

Les enfants de parents résidents et âgés de moins de 14 ans doivent être accompagnés d'une personne adulte.

La terrasse est disponible de 8 heures à 23 heures du début mai à la mi-octobre.

Toutefois, le BBQ demeure accessible et peut être utilisé durant toute l'année.

Salle à manger de la terrasse et cuisine d'été avec BBQ

Les utilisateurs de la salle à manger et de la cuisine d'été doivent :

- a) éviter toute fumée excessive, les flambées, les cuissons excessives ou toute autre cuisson non sécuritaire ;
- b) ne cuisiner qu'aux heures normales de repas, sans jamais dépasser 21 h 30 ;
- c) l'utilisation se fait sur la base « premier arrivé, premier servi » ;
- d) les utilisateurs doivent agir avec courtoisie afin de permettre à tous de profiter agréablement des installations communes ;

- e) chaque utilisateur doit apporter ses ustensiles de cuisson ;
- f) chaque utilisateur doit nettoyer l'espace et le BBQ après son utilisation par courtoisie pour le prochain utilisateur ;
- g) s'assurer que les boutons de contrôle des brûleurs soient fermés après chaque utilisation et remettre le mobilier à sa place ;
- h) il est interdit : de se servir de bois, de charbon de bois ou de briquettes.

Réservation de la salle à manger de la terrasse, de la cuisine d'été avec BBQ

Les résidents désirant avoir l'usage exclusif de la salle à manger, de la terrasse et de la cuisine d'été pour une réception privée doivent :

- a) réserver la salle à dîner sur le site de réservation du Laurier ;
- b) les frais sont déterminés par le conseil d'administration ;
- c) le nombre de personnes est limité à un maximum de 24 ;
- d) les tables doivent demeurer accessibles aux résidents sauf aux heures de repas ;
- e) le BBQ doit demeurer accessible en tout temps aux autres copropriétaires ;
- f) le résident et ses invités peuvent jouir des aménagements de la terrasse. Toutefois, la terrasse demeure accessible aux copropriétaires en tout temps ;
- g) les résidents doivent respecter les consignes mentionnées pour l'utilisation de la salle à manger, cuisine d'été avec BBQ et de la terrasse
- h) les résidents sont responsables de la conduite de leurs invités et du maintien d'un son raisonnable.
- i) les résidents sont responsables du nettoyage et la remise en état des lieux à la fin de la réservation.

Annulation de la réservation de la salle à manger, de la cuisine d'été et du BBQ

Pour l'annulation, la même procédure et les mêmes conditions que pour la salle à dîner s'appliquent.

12.3.2.6 SUITES D'INVITÉS

Les suites d'invités servent au séjour temporaire des invités des résidents de l'immeuble. Les suites 104 et 113 peuvent contenir une capacité maximale de 4 personnes avec l'utilisation du divan-lit. Tout invité de moins de 18 ans doit être accompagné d'un adulte. Il est interdit d'y fumer.

Les personnes utilisant les suites d'invités doivent les utiliser soigneusement. 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

Le résident désirant réserver une suite d'invités doit :

- a) faire une réservation par le biais du système de réservation du Laurier ;
- b) acquitter les frais d'utilisation selon la consigne inscrite sur le site de réservation. Les frais d'utilisation sont déterminés par le conseil d'administration ;
- c) prendre connaissance du formulaire de consentement comportant l'entente de location et les règlements qui s'y rattachent ;
- d) s'engager à se tenir responsable de la conduite de ses invités, à remettre les lieux dans le même état, à payer pour des dommages s'il y a lieu ;
- e) acquitter les frais d'utilisation selon la consigne inscrite sur le site de réservation.

Les réservations peuvent se faire de 6 mois à 2 jours en avance. Exceptionnellement, dans les 2 derniers jours, le résident doit contacter, avant 11 h, la personne désignée par le Syndicat et dont les coordonnées sont inscrites sur le site de réservation.

Pour la période des fêtes, les réservations seront pigées au sort parmi les résidents qui auront signifié leur intérêt et selon les consignes déterminées annuellement par le Syndicat.

Annulation de la réservation

Si l'annulation a lieu plus de 7 jours avant la date prévue d'utilisation, le résident doit supprimer lui-même sa réservation sur le site de réservation et aucuns frais ne seront imputés.

Pour annuler ou modifier sa réservation dans les 7 jours qui précèdent le moment prévu, le résident doit contacter la personne désignée par le Syndicat et dont les coordonnées sont inscrites sur le site de suite. En cas d'annulation, les frais d'utilisation seront appliqués au résident sauf si la suite est relouée.

Durée d'utilisation

La durée maximale normale d'utilisation d'une suite d'invités est de quatre nuits consécutives (2 nuits durant la période des fêtes), 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.

Contrôle d'entrée et de sortie

Le contrôle d'entrée a lieu après 15 h. La clé de la suite est remise à ce moment-là au résident par la personne désignée par le Syndicat.

Le contrôle de sortie a lieu au plus tard à 11 h, heure à laquelle la suite doit être libérée. La clé de la suite est remise au Syndicat selon la consigne. Si la clé n'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.

Les lumières, les fenêtres et la climatisation doivent être fermées lors du départ.

Remise en état des lieux

Le résident qui a fait la réservation est responsable de la remise en état des lieux à la fin du séjour. 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.

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). Après le ménage fait, si le Syndicat constate que la suite d'invités n'a pas été remise en bon état, le résident recevra une facture en conséquence. Les dépenses pour des dommages dont un copropriétaire est responsable aux termes des présentes, incluant la dépense de 300 \$ du paragraphe précédent, doivent être remboursées au syndicat par ce copropriétaire.

12.3.2.7

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 dépôt 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.

12.3.2.8 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 du lundi au vendredi de 6 heures à 22 heures et les fins de semaine de 9 :00 à 22 :00.

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) aucune nourriture ou boisson 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.

12.3.2.9 GOLF VIRTUEL

Le conseil d'administration établit et modifie au besoin les règles de fonctionnement du golf virtuel, lesquelles sont publiées sur le site Web Le Laurier.

12.3.2.10 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.

12.3.3. PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

12.3.3.1 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.

12.3.3.2 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.

12.3.3.3 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 6 heures à 22 heures du lundi au vendredi et de 9 heures à 22 heures la fin de semaine. 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 un maximum de quatre invités par condo, sauf si la piscine n'est pas occupée au maximum de sa capacité par les résidents.

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.

De plus, pas d'enfants à couche dans la piscine à moins que la couche soit une couche de piscine.

L'enceinte de la piscine est strictement interdite aux animaux domestiques. Dans 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 détergent 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 pieds nus 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) 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.

12.3.3.4 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 en simple et d'une heure trente en double. 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. Toute réservation de temps de jeu qui ne sera pas utilisée doit être annulée par l'utilisateur dès que possible.

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 semelles blanches. Aucune boisson ou nourriture n'est tolérée à l'exception de l'eau embouteillée.

Aucun bruit ou cri excessif ne sera toléré. Le terrain de tennis ne sera disponible que de 9 heures à 21h30 la fin de semaine et de 8 heures à 21h30 la semaine.

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.

12.4 RÈGLES DIVERSES

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

12.4.1 SÉCURITÉ

12.4.1.1 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.

12.4.1.2 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.

12.4.1.3 PUCES ET VIGNETTES

i. **Pour les propriétaires occupants et résidents :**

Puces :

Un maximum de 6 puces par unité de condo;

Le coût pour les 4 premières puces est de \$25.00 chacune;

Chaque puce supplémentaire coûte \$100.00;

Pour chaque puce retournée et réutilisable, le propriétaire recevra \$15.00;

Les puces volées, perdues doivent être signalées à la gestionnaire afin d'être désactivées du système de contrôle de l'ouverture des portes.

Vignettes :

Une vignette par espace de stationnement (acheté ou loué);

Le coût pour une vignette est de \$40.00;

Pour remplacer une vignette (suite à un changement de véhicule), le résident devra remettre son ancienne vignette au gestionnaire, celle-ci sera désactivée du système permettant l'ouverture des portes;

La nouvelle vignette coûtera \$40.00;

Pour chaque vignette retournée et réutilisable, le propriétaire recevra \$25.00;

Chaque vignette supplémentaire au nombre de stationnement coûte \$100.00.

ii Pour les propriétaires non occupants et locataires:

Les règles concernant le nombre de puces et de vignettes, leur activation et leur remplacement s'appliquent aussi aux propriétaires non-occupants qui louent leur unité; Le propriétaire doit transmettre au gestionnaire le nom du locataire, le numéro des puces et vignettes qu'il lui aura transmis et le numéro de plaque du ou des véhicules;

Un locataire doit obtenir ses puces/vignettes auprès de son propriétaire;

Le gestionnaire et/ou le surintendant ne sont pas autorisés à vendre une puce ou une vignette à un locataire.

iii Pour les fournisseurs :

Au besoin, le propriétaire ou le locataire prêtera une puce au fournisseur concerné et sera responsable de son utilisation appropriée;

Le prêt d'une puce à un fournisseur doit être limité au minimum et signalé au gestionnaire;

À la fin des travaux ou à la cessation du contrat, le fournisseur remettra la puce empruntée au propriétaire ou locataire;

Aucune vignette ne sera octroyée au fournisseur;

Aucun fournisseur n'est autorisé à stationner au garage et aucune vignette ne doit être remise au fournisseur.

iv. Pour les propriétaires – vendeurs/acheteurs

Lors du déménagement, les puces et vignettes du vendeur ou du locataire seront automatiquement désactivées;

Lors de l'aménagement, le nouveau copropriétaire ou locataire devra contacter le gestionnaire pour réactiver ses puces et vignettes ou en obtenir de nouvelles.

Tous les propriétaires qui, lors de l'adoption de ce nouveau règlement, possèdent au-delà de 6 puces et d'une vignette par espace de stationnement acheté ou loué, pourra garder ses puces et vignettes. Toutefois, aucune nouvelle puce ou vignette ne pourra être remplacée s'il y a perte ou défectuosité de celle-ci. Tout nouveau propriétaire devra respecter le règlement quant au nombre de puces et de vignettes en sa possession.

12.4.1.4 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 prévues 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, 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. Un dépôt de sécurité de 500 \$ devra être remis à l'ordre du syndicat au moment de la réservation.

Si le déménagement ou l'emménagement excède une période de 4 heures, des frais supplémentaires de 75 \$ pour le gardiennage seront payables au syndicat.

PENDANT LE DÉMÉNAGEMENT OU L'EMMÉNAGEMENT - Un ascenseur est réservé pour la date et l'heure confirmées du 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.

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 les conteneurs à rebuts ou recyclables dans la salle des déchets au sous-sol.

12.4.1.5 LIVRAISONS

Toutes les livraisons telles que meubles, électroménagers et accessoires se font par la porte du garage ou par la porte piétonne, qui donnent 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'assurer que les camions de livraison se placent de façon à ne pas nuire à la circulation;
- b) s'assurer que les livreurs passent par le garage et non pas par le hall principal;

- c) 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 le quittent;
- d) aviser le Syndicat de tout dommage survenu durant la livraison et se porter responsable du coût des réparations.

12.5 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 planche 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.

12.6 DÉCHETS ET REBUTS

i. Chute à déchets domestiques - Chaque étage a son accès à la 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 conteneurs à déchets recyclables dans la salle à déchets, au sous-sol.

ii. 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

12.7 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;

13. FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ : CONSEIL D'ADMINISTRATION, ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES ET GÉRANT

13.1 Composition du conseil d'administration

13.1.1 Le conseil d'administration se compose d'un minimum de cinq (5) et d'un maximum de sept (7) administrateurs. Les administrateurs sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix présentes ou représentées. Les administrateurs élus acceptent leur charge immédiatement de vive voix, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. L'acceptation peut aussi être tacite et, alors, elle s'induit des actes et même du silence de l'administrateur.

La période de mise en candidature aux postes d'administrateurs commence sept semaines et se termine quatre semaines avant l'assemblée générale annuelle. Aucune nouvelle candidature ne sera admise après cette période, à moins que le nombre de candidats soit insuffisant pour satisfaire le minimum requis pour former un conseil d'administration. Dans le cas où le nombre de candidats ne dépasse pas le nombre de postes à combler, ces candidats sont élus par acclamation.

Les administrateurs sont élus à l'assemblée annuelle pour un mandat d'une durée de deux ans. La moitié des élus voient leur mandat venir à échéance à l'assemblée générale de 2023. Les années subséquentes, la durée des mandats de deux ans sera appliquée pour déterminer les postes vacants. À l'expiration de cette période, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine assemblée.

13.1.2 Un 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.

La charge d'administrateur peut être dévolue à un copropriétaire du Laurier et/ou son/sa conjoint(e) résident(e) du Laurier.

Les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les personnes inaptes, les faillis non libérés, les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de la fonction et tout copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes sont inhabiles à être administrateurs.

13.1.3 Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur. Lorsque la cause d'inhabilité cesse, il peut alors être de nouveau élu.

13.1.4 Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs restants combleront eux-mêmes par résolution cette vacance en nommant un administrateur jusqu'à la date de la prochaine assemblée des copropriétaires. Toutefois, une vacance

n'empêche pas le conseil d'administration du syndicat d'agir, à moins que le nombre des administrateurs restants soit inférieur au quorum. Ceux qui restent peuvent valablement convoquer une assemblée des copropriétaires ou, à défaut d'administrateur restant, tout copropriétaire ou intéressé peut le faire.

13.1.5 Dans le cas où les administrateurs ne remplaceraient pas l'administrateur ou les administrateurs dont le poste devient vacant dans un délai d'un mois à compter de cette vacance, le président de la dernière assemblée des copropriétaires doit convoquer une assemblée générale spéciale des copropriétaires qui devra être tenue dans le plus bref délai ou, à son défaut d'agir dans les dix (10) jours suivants, tout copropriétaire pourra convoquer une assemblée.

13.1.6 Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires négligerait, omettrait ou refuserait de combler un poste vacant, ou en cas d'impossibilité de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur, tout copropriétaire, peut, par requête, demander au tribunal de nommer ou de remplacer un administrateur et de fixer les conditions de sa charge. Cette requête doit être signifiée au syndicat et à chacun des copropriétaires et ces frais sont considérés comme une dépense commune de la copropriété. La personne nommée agira avec les mêmes pouvoirs et les mêmes devoirs que ceux octroyés et imposés aux administrateurs par la présente déclaration de copropriété.

13.1.7 L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, destituer pour faute avant terme les administrateurs ou l'un d'entre eux, notamment si cet administrateur est en défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance ou au fonds d'auto-assurance. Dans ce dernier cas, il devient inhabile à exercer cette fonction dès que ce défaut dure plus de trois mois.

13.1.8 Le tribunal peut, si les circonstances le justifient, remplacer le conseil d'administration par un administrateur provisoire et déterminer les conditions et modalités de son administration.

13.2 **Modalités de la charge des membres du conseil d'administration**

13.2.1 La rémunération des membres du conseil d'administration, ainsi que les autres conditions financières et les avantages rattachés à leur charge, sont déterminés par l'assemblée des copropriétaires. La rémunération des membres du conseil d'administration constitue une charge commune de la copropriété, qui doit être incluse dans le budget prévisionnel.

13.3 **Réunions du conseil d'administration**

13.3.1 **Époque et convocation des réunions du conseil d'administration**

13.3.1.1 Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'exige la gestion des affaires du syndicat. Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le président ou par le secrétaire du conseil d'administration au moyen d'un avis écrit mentionnant la date, l'heure et le lieu de la réunion. Un ordre du jour doit être joint à l'avis de convocation.

13.3.1.2 L'avis de convocation peut être transmis par courrier ordinaire à l'adresse des administrateurs apparaissant dans les registres du Registraire des entreprises ou remis de main à main au moins un jour franc avant la tenue de la réunion. À moins d'une résolution du conseil d'administration à l'effet contraire, l'avis peut aussi être transmis par courriel à l'adresse que l'administrateur fournit par écrit au syndicat.

13.3.1.3 Le conseil d'administration peut, par résolution, déterminer le lieu, la date et l'heure auxquels seront tenues les réunions régulières du conseil d'administration. Une copie de telle résolution doit être transmise à chacun des administrateurs sitôt après son adoption. Dans ce cas, aucun autre avis de convocation à ces réunions n'est requis.

13.3.1.4 Les administrateurs peuvent, verbalement ou par écrit, renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai qui y est indiqué de même qu'à toute modification de cet avis. Cette renonciation peut être valablement donnée en tout temps, soit avant, pendant ou après la réunion. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit présent que pour contester la régularité de la convocation. La signature d'une résolution écrite tenant lieu de réunion équivaut aussi à une renonciation à l'avis de convocation et à la tenue d'une réunion.

13.3.2 Quorum, vote, majorité et forme des réunions

13.3.2.1 À moins que le conseil d'administration ne soit composé d'un administrateur unique, le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à cinquante pour cent plus un (50% +1) des administrateurs en poste. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de la réunion. La réunion où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un administrateur le réclame ou si le président le décide.

13.3.2.2 Aucun administrateur ne peut se faire représenter à une réunion du conseil d'administration.

13.3.2.3 Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents, chacun des administrateurs détenant une voix. Le président de la réunion n'a pas de vote prépondérant en cas d'égalité des voix.

13.3.2.4 Outre les règles prévues par l'article 341 C.c.Q., si les administrateurs ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un administrateur ou d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.

13.3.2.5 Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur, de bonne foi.

13.3.2.6 Les résolutions écrites, signées par tous les administrateurs, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

13.3.2.7 Les administrateurs peuvent participer à une réunion du conseil d'administration à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux.

13.3.2.8 Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

13.3.3 Fonctions au conseil d'administration

13.3.3.1 Les administrateurs peuvent déterminer entre eux leurs fonctions et notamment désigner un président, un vice-président et un secrétaire.

13.3.4 Comité de vérification interne

En accord avec leur rôle et responsabilité de rendre compte de leur gestion [art. 8.3.5.17], et d'assurer une gestion efficace de l'immeuble au profit de tous les copropriétaires [art. 8.3.5.22], les administrateurs peuvent former un comité de vérification interne, indépendant du conseil d'administration, composé de une à trois personnes compétentes. Le comité de vérification a pour mandat de vérifier les états financiers du syndicat et en faire rapport aux copropriétaires trimestriellement. Le comité a accès à tous les livres comptables, états bancaires et autres documents nécessaires à l'exécution de son mandat. Le trésorier et le gestionnaire doivent être disponibles et collaborer avec le comité pour faciliter l'exécution de son mandat.

13.3.5 Procès-verbaux

13.3.5.1 Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux rédigés en français par le secrétaire du conseil d'administration. Ils sont tenus et conservés dans les registres de la copropriété, conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.

13.3.5.2 Le procès-verbal de toute décision prise au cours d'une réunion du conseil d'administration et toute résolution écrite qu'il adopte doivent être transmis aux copropriétaires et aux administrateurs dans les trente (30) jours de la réunion ou de l'adoption de la résolution.

13.3.6 Intervention du tribunal relativement à une décision du conseil d'administration

13.3.6.1 Tout copropriétaire ou administrateur peut demander au tribunal d'annuler ou, exceptionnellement, de modifier une décision du conseil d'administration si elle est partielle ou si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la décision du conseil d'administration. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

13.4 Convocation des assemblées des copropriétaires

13.4.1 Époque et convocation des assemblées des copropriétaires

13.4.1.1 Une assemblée générale des copropriétaires doit être tenue, au moins une fois par année, laquelle doit être convoquée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

13.4.1.2 Lors de cette assemblée, le conseil d'administration rend compte de son administration, produit des états financiers et commente la situation financière du syndicat.

13.4.1.3 L'assemblée des copropriétaires est convoquée par le conseil d'administration ou suivant ses directives aussi souvent qu'il le juge utile.

13.4.1.4 Des copropriétaires, s'ils représentent dix pour cent (10 %) des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du conseil d'administration la convocation d'une assemblée au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'ils désirent faire porter à l'ordre du jour, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de convoquer cette assemblée.

À défaut par le conseil d'administration de convoquer une assemblée dans les vingt et un jours (21) suivant la réception de cet avis, tout copropriétaire signataire de l'avis peut convoquer lui-même l'assemblée. Le syndicat est alors tenu de rembourser aux copropriétaires les frais utiles qu'ils ont engagés pour tenir l'assemblée, à moins qu'il n'en soit décidé autrement lors de cette assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

13.4.1.5 L'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de droits de vote inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée. Cet avis peut être envoyé par courrier ordinaire, par courriel avec preuve de réception ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, au moins dix (10) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée. En cas d'urgence, un délai de trois (3) jours est suffisant. Dans le cas d'une assemblée extraordinaire ayant pour objet la fin de la copropriété comme prévu à l'Acte constitutif de copropriété, l'avis de convocation doit être envoyé au moins trente (30) jours, mais pas plus de quarante-cinq (45) jours avant la date de l'assemblée, et non à contretemps.

L'avis de convocation indique la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires sera tenue et est accompagné de l'ordre du jour qui doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'avis de convocation transmis à un copropriétaire dont le droit de vote est suspendu en fait mention comme prévu ci-dessus.

13.4.1.6 L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, des états et des documents suivants, à savoir :

13.4.1.6.1 Le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances.

13.4.1.6.2 Le budget prévisionnel.

13.4.1.6.3 Tout projet de résolution concernant une modification à la déclaration de copropriété détaillant ce projet de modification, soit à l'Acte constitutif de

copropriété, au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif des fractions lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification.

13.4.1.6.4 Une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.

13.4.1.6.5 Le projet de résolution ou de règlement lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions qui relèvent de sa compétence.

Rien n'empêche l'assemblée des copropriétaires de modifier, pendant qu'elle délibère et en suivant les règles de procédure appropriées, tout document qui est transmis avec l'avis de convocation aux fins d'approbation ou de consultation.

13.4.1.7 Les copropriétaires peuvent renoncer à l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires. Leur présence équivaut à une renonciation à l'avis de convocation, à moins qu'ils ne soient présents que pour contester la régularité de la convocation.

13.4.1.8 L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et n'y consentent.

Toutefois, lors de l'assemblée annuelle, chacun peut soulever toute question d'intérêt pour le syndicat, les copropriétaires, l'immeuble ou la copropriété.

13.4.1.9 Tout copropriétaire peut, dans les cinq (5) jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour dans la mesure où cette question nécessite un vote de l'assemblée, à défaut de quoi la question pourra être soulevée au point « varia » ou « questions diverses » à l'assemblée sans avoir à être inscrite à l'ordre du jour. Les questions qui peuvent être ainsi portées à l'ordre du jour sont celles qui doivent faire l'objet d'un vote; autrement, elles sont soulevées sous au point « varia » ou « questions diverses » sans avoir à être inscrites à l'ordre du jour. Le copropriétaire qui désire faire ainsi inscrire une question à l'ordre du jour doit le faire au moyen d'un avis écrit précisant, de façon détaillée, les questions qu'il désire y faire inscrire. Les documents transmis au conseil d'administration doivent être suffisamment clairs, précis et complets pour permettre à ce dernier de faire la modification à l'ordre du jour et d'en aviser les copropriétaires conformément à la loi et à la présente déclaration de copropriété, à défaut de quoi le conseil d'administration ne saurait être tenu de modifier l'ordre du jour de cette assemblée. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration du syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

13.4.1.10 Les mandats donnés par les copropriétaires aux fins de représentation à l'assemblée ainsi que les mutations de titre ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où ils sont notifiés au conseil d'administration. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire.

13.4.2 Tenue des assemblées des copropriétaires

13.4.2.1 L'assemblée générale des copropriétaires se tient en la ville de Beloeil, au lieu mentionné dans l'avis de convocation.

13.4.2.2 Les assemblées sont tenues selon les règles de procédure reconnues, sous réserve de toute disposition contraire au présent acte, à ses modifications ou à ses règlements et des dispositions impératives de la loi.

13.4.3 Présences

13.4.3.1 Une feuille de présence est préparée par les administrateurs ou le secrétaire du syndicat avant la tenue de l'assemblée générale. Elle contient les noms et adresse de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, de la fraction qu'il détient et du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la réduction et à la suspension du droit de vote.

Cette feuille est signée par chaque copropriétaire ou par son mandataire.

À moins d'une décision contraire de l'assemblée, les conjoints des copropriétaires peuvent assister à l'assemblée, sans toutefois avoir droit de parole ni droit de vote.

13.4.3.2 Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Ce mandat écrit est remis aux administrateurs. Le copropriétaire qui se fait représenter pour une fraction ne peut assister à l'assemblée en sa qualité de copropriétaire de cette même fraction.

13.4.3.3 Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une assemblée des copropriétaires. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

13.4.3.4 Une assemblée peut être tenue à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer entre eux immédiatement.

13.4.4 Fonctions à l'assemblée des copropriétaires

13.4.4.1 L'assemblée générale élit, lors de l'assemblée annuelle, son président. L'assemblée élit également un vice-président. La personne désignée par le conseil d'administration pour la tenue des registres de la copropriété agit à titre de secrétaire. En cas d'absence de cette personne, l'assemblée élit un secrétaire. Le président préside l'assemblée. Le vice-président remplace le président, en cas d'absence ou d'incapacité. Ils sont élus jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et agissent à ce titre à toute assemblée extraordinaire tenue durant l'année, à moins de refus de leur part ou d'une décision de l'assemblée de procéder à une élection.

13.4.5 Votes, quorum et majorité

13.4.5.1 À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction, ainsi qu'il est déterminé à l'Acte constitutif de copropriété. Les indivisaires d'une fraction exercent ce droit dans la proportion de leur quote-part indivise. Toutefois, si tous les indivisaires d'une fraction ne sont pas présents à une assemblée des copropriétaires, ceux qui y assistent exercent, en proportion de leur quote-part indivise, les droits de vote de l'indivisaire absent, à moins que l'indivisaire absent n'ait donné un mandat écrit à une autre personne. Lorsqu'une fraction fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote est exercé par la personne désignée à la fois par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

13.4.5.2 Les réductions de voix qui sont prévues au Code civil sont appliquées en assemblée.

- 13.4.5.3 Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes est privé de son droit de vote. Le paiement fait par un tel copropriétaire dans les sept (7) jours précédant l'assemblée doit, pour permettre à celui-ci de recouvrer son droit de vote, être effectué en espèce, par virement électronique de fonds irrévocable ou par traite bancaire à l'ordre du syndicat. Si le syndicat s'est prévalu, préalablement à la convocation de l'assemblée, de son droit d'exiger le paiement complet des cotisations annuelles d'un tel copropriétaire (clause de déchéance du terme stipulée ci-après), ce paiement complet doit être effectué, aux conditions mentionnées ci-dessus, afin de lui permettre de recouvrer son droit de vote.
- 13.4.5.4 Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix. Il doit être atteint dans les trente (30) minutes suivant l'heure fixée pour le début de l'assemblée.
- 13.4.5.5 Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans les trente (30) minutes qui suivent l'heure fixée pour le début de l'assemblée. L'assemblée ne peut être ouverte à défaut de quorum. L'assemblée qui n'a plus quorum ne peut valablement délibérer. Le président doit suspendre la séance s'il constate lui-même qu'il n'y a plus quorum ou à la demande d'un copropriétaire qui invoque le défaut de quorum après vérification. Dans ce cas, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure. Sauf si les circonstances le justifient, les administrateurs sont tenus de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée en constituent le quorum. Cependant, les décisions visées à l'article 1097 C.c.Q. ne peuvent être prises à cette nouvelle assemblée que si ces membres représentent au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires.
- 13.4.5.6 Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des dispositions de la loi et particulièrement des dispositions impératives dont il est fait mention à l'Acte constitutif de copropriété.
- 13.4.5.7 Si les copropriétaires ne peuvent, en cas d'empêchement ou par suite de l'opposition systématique de certains d'entre eux, agir à la majorité ou selon la proportion prévue, le tribunal peut, à la demande d'un copropriétaire, rendre toute ordonnance qu'il estime appropriée dans les circonstances.
- 13.4.5.8 Les décisions régulièrement prises et les règlements régulièrement adoptés obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée.
- 13.4.5.9 Lors de l'assemblée des copropriétaires, tout vote se prend habituellement à main levée à moins que le scrutin secret soit préalablement réclamé, soit par le président de l'assemblée, soit par deux copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Le vote peut également être pris par l'appel des fractions par le président ou le scrutateur, qui comptabilise lui-même les voix, ou au moyen de bulletins de vote. Dans tous les cas, le président d'assemblée doit s'assurer que le vote est régulièrement comptabilisé en respectant le nombre de voix de chacun des copropriétaires présents ainsi que des copropriétaires représentés par procurations.

Le conseil d'administration peut aussi permettre le vote par anticipation et en établir les modalités. Celui qui vote par anticipation est réputé présent lui-même à l'assemblée.

13.4.5.10 Le président de l'assemblée des copropriétaires peut, à tout moment avant ou pendant une assemblée des copropriétaires, nommer une ou plusieurs personnes qui agissent à titre de scrutateur. En l'absence d'une telle nomination, le secrétaire de l'assemblée agit à titre de scrutateur et assiste le président.

13.4.5.11 Les copropriétaires qui participent à une assemblée à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer immédiatement entre eux peuvent y voter par tout moyen permettant à la fois de recueillir les votes de façon à ce qu'ils puissent être vérifiés subséquemment et de préserver le caractère secret du vote, lorsqu'un tel vote est demandé.

13.4.6 Le procès-verbal

13.4.6.1 Le procès-verbal est rédigé en français par le secrétaire de l'assemblée. Il est ensuite signé par le secrétaire et, de préférence, aussi par le président de l'assemblée. Il est déposé aux registres de la copropriété.

13.5.6.2 Le procès-verbal de toute assemblée doit être transmis aux copropriétaires et aux administrateurs dans les trente (30) jours suivant une assemblée. Il en est de même de toute modification au Règlement de l'immeuble.

13.4.6.3 Le procès-verbal indique notamment le nom du syndicat, le lieu, la date et l'heure où l'assemblée est tenue, le nombre de copropriétaires et de voix présents et représentés. Il est rédigé suivant l'ordre du jour en faisant un compte-rendu des délibérations de l'assemblée. Il mentionne le nom de celui qui fait une proposition. Chaque proposition apparaît au procès-verbal ainsi que le résultat du vote. Il est interdit de se référer à une annexe pour le contenu d'une résolution. Elle doit obligatoirement être relatée intégralement au procès-verbal.

13.4.6.4 La feuille de présence est déposée au registre du syndicat avec le procès-verbal.

13.4.7 Intervention du tribunal relativement à une décision de l'assemblée des copropriétaires

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

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'assemblée. Le tribunal peut, si l'action est frivole ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

13.4.8 Vote des créanciers hypothécaires

13.4.8.1 Quand un acte contient une stipulation cédant à un créancier hypothécaire le droit de vote à toute assemblée des copropriétaires et quand le créancier hypothécaire veut exercer ce droit, les dispositions suivantes s'appliquent :

13.4.8.1.1 Le syndicat reçoit et inscrit aux registres de la copropriété toute cession de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration.

13.4.8.1.2 À compter de la réception de cet avis de cession, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur du droit de vote et reconnaît son droit de recevoir les avis des assemblées des copropriétaires, de se faire représenter à une assemblée et de convoquer une assemblée, sans préjudice aux droits des copropriétaires de recevoir tout avis ou procès-verbal.

13.4.8.1.3 Un avis écrit est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote.

13.4.8.1.4 Dans tous les cas où un copropriétaire a cédé ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat la cession de droit de vote en sa faveur peut exercer ses droits de vote à l'exclusion de tout autre créancier garanti par le même immeuble.

13.4.8.2 Le syndicat est tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété, à leur demande, des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires. Le défaut de le faire ainsi que l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce sujet n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

14. COTISATIONS ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

14.1 Assujettissement aux charges communes et définition des charges

14.1.1 Les charges communes doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à l'Acte constitutif de copropriété. Leur paiement est garanti par une hypothèque légale sur la fraction de chaque copropriétaire en défaut, pendant plus de trente (30) jours, de payer sa quote-part de charges communes. L'hypothèque légale n'est acquise qu'en remplissant les formalités prévues au *Code civil du Québec*. Tout administrateur ou toute personne désignée par le conseil d'administration a qualité pour inscrire l'avis prévu par la loi et consentir à sa radiation aux frais du copropriétaire visé. Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale publiée dans le respect de la loi contre une fraction de copropriété doivent être remboursés au syndicat par le copropriétaire de cette fraction, avant la radiation de l'hypothèque. La radiation d'une telle hypothèque légale est faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

14.1.2 Les charges communes comprennent toutes les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant.

Plus particulièrement, les charges communes comprennent les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris le déneigement de ces parties, le cas échéant, le coût des fournitures et de l'équipement des parties communes et, d'une manière générale, le coût de réparation, de remplacement et de reconstruction de toutes les parties communes. Les charges communes comprennent aussi les primes et franchises d'assurance, le cas échéant, lorsque celles-ci sont payables par le syndicat et ne peuvent être récupérées d'un copropriétaire ou d'un tiers. Elles comprennent aussi les charges liées au fonctionnement du syndicat.

14.2 Établissement et perception des charges communes

- 14.2.1 Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes comme établi au budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions de l'Acte constitutif de copropriété.
- 14.2.2 L'exercice financier de la copropriété est fixé de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, il couvre la période du 1^{er} (premier) janvier d'une année au 31 (trente-et-un) décembre de la même année.
- 14.2.3 Le budget annuel préparé par le conseil d'administration du syndicat dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant l'expiration de tout exercice financier doit prévoir un état détaillé des dettes et des créances, des recettes et débours et le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la contribution afférente à chaque fraction.

Le budget doit comporter des postes principaux, soit « opérations courantes », « fonds de prévoyance » et « fonds d'auto-assurance ». Il peut aussi comporter d'autres postes, dont notamment un fonds d'imprévu.

- 14.2.3.1 Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation, d'assurance, d'entretien et de réparations courantes de l'immeuble et les frais de fonctionnement du syndicat anticipés pour l'exercice financier, ainsi qu'une provision pour les dépenses imprévues, si le conseil d'administration le juge approprié.
- 14.2.3.2 Le fonds de prévoyance est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint. Il est affecté à ces réparations et remplacements qui devront être encourues à court, moyen et long termes. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct.
- 14.2.3.3 Le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, est établi suivant les dispositions de la loi et des règlements applicables, le cas échéant, en fonction des franchises d'assurance payables en vertu du contrat d'assurance du syndicat et d'une réserve pour le paiement de certains frais de réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable lorsque le fonds de prévoyance ou l'indemnité d'assurance ne peut y pourvoir. Il est affecté au paiement des franchises prévues par les assurances du syndicat et à ces réparations. Les sommes versées au fonds d'auto assurance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposés dans un compte distinct.
- 14.2.3.4 Le fonds d'imprévu est employé de temps à autre pour des besoins du syndicat que le conseil d'administration pourrait désigner.
- 14.2.3.5 Comme toutes les autres sommes détenues par le syndicat, le fonds de prévoyance et le fonds d'auto-assurance, le cas échéant, sont la propriété du syndicat. Le fonds de prévoyance doit être en partie liquide et disponible à court terme et son capital doit être garanti.

- 14.2.4 Lorsque le budget est adopté, le conseil d'administration en transmet sans délai une copie à chacun des copropriétaires et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle qui doit être payée par le copropriétaire.
- 14.2.5 Les copropriétaires ont le privilège, sauf mention contraire ci-dessous, de payer les charges communes annuelles sur une base mensuelle par paiements bancaires préautorisés (PPA) en date du premier jour de chaque mois ou toute autre autorisation de paiement acceptée par le conseil d'administration et couvrant le montant total de cette contribution. Tout défaut de paiement à la date prévue ou tout refus de paiement d'un chèque rend exigible le solde de la contribution ou de la dette.
- 14.2.6 En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la contribution mensuelle établie dans le budget de l'exercice précédent.
- 14.2.7 Si un copropriétaire est en défaut pendant plus de vingt et un (21) jours d'effectuer à échéance un versement périodique en paiement de sa contribution, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit de retirer au copropriétaire concerné le privilège d'étaler ses paiements sur douze (12) mois et de lui imposer la perte du bénéfice du terme, et ce, en plus du droit du syndicat de percevoir toute indemnité prévue aux présentes. Dans ce cas, le conseil d'administration du syndicat doit donner au copropriétaire en défaut un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme du paiement de sa contribution annuelle et que tout solde alors impayé sur sa contribution annuelle est dû avec intérêt comme stipulé ci-dessous.
- 14.2.8 Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de deux pour cent (2,0%) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes de un pour cent (26,82%) par année, à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire au syndicat est imputé aux dettes de ce copropriétaire envers le syndicat dans l'ordre suivant, à savoir :
- 14.2.8.1 Toutes les dépenses du syndicat occasionnées par le défaut du copropriétaire de respecter la déclaration de copropriété, telles que, notamment, les honoraires professionnels, les frais de remorquage, les frais de nettoyage, etc.
- 14.2.8.2 Les pénalités imposées par le syndicat à ce copropriétaire.
- 14.2.8.3 Toute autre somme due au syndicat par le copropriétaire, sauf quant aux intérêts et aux charges communes, y compris les contributions au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance, le cas échéant.
- 14.2.8.4 Les intérêts sur toutes les sommes pouvant être dues au syndicat par le copropriétaire.
- 14.2.8.5 Les charges communes dues par le copropriétaire.
- 14.2.9 Lors de l'adoption d'une contribution spéciale ou lors de l'augmentation du budget annuel conformément aux dispositions de l'Acte constitutif de copropriété, le conseil d'administration fait parvenir, le cas échéant, un avis d'augmentation des charges communes ou un avis de contribution spéciale à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt. À compter de la réception de cet avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la contribution mensuelle révisée ou la contribution spéciale aux échéances fixées.

14.2.10 Les sommes dues au syndicat en vertu du présent chapitre sont indivisibles. Le syndicat peut en exiger le paiement complet de chacun des héritiers ou représentants d'un copropriétaire. Si une fraction appartient de façon indivise à plusieurs copropriétaires, ceux-ci sont solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel peut exiger le parfait paiement de n'importe quel copropriétaire indivis. Les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

15. MODALITÉS DE CONSULTATION DU REGISTRE DU SYNDICAT

15.1 La consultation du registre et des documents dont la loi exige qu'ils soient tenus à la disposition des copropriétaires se fait dans le respect des dispositions du *Code civil du Québec* sur le respect de la vie privée.

La consultation par un copropriétaire se fait sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou le détenteur des registres. Le conseil d'administration peut, par résolution, fixer, de manière générale et révisable annuellement, des frais raisonnables relatifs à la consultation des registres de la copropriété. Les copropriétaires peuvent obtenir des copies des documents contenus aux registres dans la mesure où ceux-ci sont accessibles aux copropriétaires en en faisant la demande au conseil d'administration ou au gérant, et ce, moyennant des frais raisonnables établis comme stipulé ci-dessus.

Lorsque les circonstances le permettent, le conseil d'administration peut autoriser une consultation numérique.

15.2 La consultation de tout document du syndicat par un copropriétaire se fait en suivant les modalités de consultation suivantes, à savoir :

15.2.1 Tout copropriétaire qui désire consulter un registre du syndicat ou un document auquel il a accès doit le faire sur rendez-vous préalablement fixé avec le conseil d'administration ou son représentant.

15.2.2 Lors de la demande de consultation, le copropriétaire doit énumérer, de préférence par écrit, les documents qu'il souhaite consulter.

15.2.3 La consultation de tout document se fait en présence d'au moins un administrateur ou d'une personne désignée par le conseil d'administration.

15.2.4 Les frais de consultation doivent être raisonnables. Ils sont fixés par le conseil d'administration en application des dispositions des présentes et dans le respect de la loi, particulièrement les dispositions du Code civil sur le respect de la réputation et de la vie privée.

15.2.5 Les copies ou les extraits peuvent être transmis de manière électronique à moins que le demandeur n'exige une copie papier.

15.2.6 Le copropriétaire qui désire obtenir une copie ou un extrait d'un document consulté doit en faire la demande en précisant à la personne présente la nature exacte des copies ou extraits qu'il désire.

- 15.2.7 Le conseil d'administration est tenu de livrer ces copies ou extraits dans des délais raisonnables, à la condition que le copropriétaire en acquitte des frais raisonnables de reproduction et sous réserve de l'article 37 du *Code civil du Québec*.
- 15.2.8 La personne qui consulte un document ne peut le copier, le photographier, l'annoter ou le modifier.

16. DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES FRACTIONS

- 16.1 Conformément à la loi, l'ensemble du Règlement de l'Immeuble ainsi que les modifications qui peuvent lui être apportées sont opposables aux locataires et aux occupants des fractions dès qu'un exemplaire de ce règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-locateur ou par le syndicat.
- 16.2 Les stipulations du présent article 16 s'appliquent à tous les tiers occupant une fraction, en vertu d'un prêt à usage ou à quelque titre que ce soit.
- 16.3 Les locataires sont tenus de respecter la destination de l'Immeuble, des parties privatives et des parties communes, le tout tel qu'établi à l'Acte constitutif de copropriété. Ils doivent respecter le Règlement de l'immeuble.
- 16.4 Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants du respect du Règlement de l'Immeuble.
- 16.5 Les locataires sont tenus de souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile pour un montant minimal de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$) ou tout autre montant que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires et d'en fournir une preuve au copropriétaire-locateur ainsi qu'au syndicat, sur simple demande.
- 16.6 Conformément aux dispositions de la loi et de la déclaration de copropriété, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'Immeuble.