



*Syndicat des copropriétaires du
Manoir IV*

RÈGLEMENTS INTERNES DE LA COPROPRIÉTÉ

2018

(Vous pouvez aussi consulter le site web www.manoir4.com pour toute information complémentaire)

Table des matières

Remarques liminaires.....	ii
Index.....	iii
Article	
1 Espaces communs.....	1
2 Hall d'entrée et salon.....	1
3 Corridors et escaliers.....	2
4 Ascenseurs	2
5 Salles de rangement.....	3
6 Piscine, bain-tourbillon, saunas et douches.....	3
7 Salle de lavage.....	5
8 Salles de jeu et de réception.....	5
9 Patios, pelouses et sentier de promenade.....	6
10 Garage et aires de stationnement.....	6
11 Enfants	8
12 Déchets	8
13 Animaux domestiques.....	9
14 Affichage	10
15 Déménagement et livraison.....	10
16 Balcons	10
17 Assurances.....	11
18 Application des règlements.....	11
19 Travaux majeurs ou rénovations majeures.....	11
20 Réparations en cas d'urgence.....	11
21 Tapis mur à mur – plancher de bois franc.....	12
22 Inscription auprès de l'administration.....	12
23 Sapins de Noël.....	12
24 Glissades	13
25 Autorisation d'emprunt.....	13
26 Consultation du registre.....	13
27 Récupération des frais judiciaires et extrajudiciaires.....	13
28 Guide de procédure.....	14
29 Salle d'entraînement.....	14
30 Location de factions.....	14
31 Frais administratifs.....	15
32 Consommation et culture du Cannabis – parties communes.....	16
33 Consommation et culture du Cannabis – parties communes à usage restreint.....	17
34 Consommation et culture du Cannabis – parties privatives.....	17
Annexe Actes à prendre en compte.....	18

Remarques liminaires

Les présents règlements de la copropriété de Manoir IV Enr. ont été enregistrés à Montréal le 6 mai 1983 sous le numéro 3354583. Le document original contenait 18 articles. Le document a fait l'objet de nombreux amendements. Nous avons conservé les 18 premiers articles tels quels, mais modifié le titre de l'article 17. Certaines mises-à-niveau requises pour refléter l'évolution de la vie dans notre édifice (eg.: remplacement des clés par des puces électroniques) ont aussi été faites; elles apparaissent en italique dans le texte. Au fur et à mesure que des amendements se sont ajoutés, nous les avons insérés dans les articles concernés. S'il s'agissait de nouveaux sujets, nous les avons ajoutés à la suite de l'article 18.

Ces règlements complètent la Déclaration de copropriété dont les différents articles (titres) ont une portée plus générale. Ils sont plus précis et sont plus susceptibles de modifications dues à l'évolution de la vie dans notre condominium. Étant donné que les articles ont été votés par les différentes assemblées générales et que la plupart ont été enregistrés, ils ont force de loi au même titre que la Déclaration de copropriété. Vous trouverez en annexe les actes à prendre en compte qui ont abouti au présent document.

Afin de vous aider à repérer rapidement les règlements dont vous voulez vérifier la teneur, vous trouverez à la page iii un index de chacun des mots, l'article et la page à lire.

Dans l'intérêt de tous les copropriétaires et locataires, il est indispensable de respecter les présents règlements afin de:

- Garder l'immeuble dans un bon état.
- Créer une ambiance agréable.
- Éviter des conflits entre copropriétaires.
- Éviter des frais d'entretien superflus.
- Permettre une bonne administration.

Votre entière collaboration est requise et nécessaire pour que l'application et le respect de ces règlements deviennent permettent des relations harmonieuses entre tous les résidents.

INDEX

	Page	Article	Remarque
Affichage.....	9	14	
Aires de stationnement.....	6	10	Voir Garages et aires de stationnement
Animaux domestiques.....	9	13	
Application des règlements.....	11	18	
Ascenseurs.....	2	4	
Assurances.....	10	17	
Autorisation d'emprunt.....	12	25	
Bain-tourbillon.....	3	6	Voir Piscine, bain-tourbillon, saunas et douches
Balcons.....	10	16	
Consommation et culture au cannabis.....	16	32, 33, 34	
Consultation du registre.....	12	26	
Corridors.....	2	3	
Déchets.....	8	12	
Déménagement.....	9	15	
Douches.....	3	6	Voir Piscine, bain-tourbillon, saunas et douches
Enfants.....	8	11	
Escaliers.....	2	3	Voir Corridors et escalier
Espaces communs.....	1	1	
Frais administratifs.....	15	31	
Garage.....	6	10	
Glissades.....	12	24	
Guide de procédure.....	14	28	
Hall d'entrée.....	1	2	
Inscription auprès de l'administration.....	11	22	
Livraison.....	9	15	Voir Déménagement et livraison
Location des fractions.....	14	30	
Patios.....	5	9	
Pelouse.....	5	9	Voir Patios, pelouses et sentier de promenade
Piscine.....	3	6	
Plancher de bois franc.....	11	21	Voir Tapis mur à mur – plancher de bois franc
Récupération de frais judiciaires.....	13	27	
Rénovations majeures.....	11	19	Voir Travaux majeurs ou rénovations majeures
Réparations en cas d'urgence.....	11	20	
Salle de jeu.....	5	8	Voir Salles de jeu et de réception
Salle de lavage.....	6	7	
Salle d'entraînement.....	14	29	
Salle de rangement.....	3	5	
Salle de réception.....	5	8	Voir Salles de jeu et de réception
Salon.....	1	2	Voir Hall d'entrée et salon
Sapins de Noël.....	12	23	
Saunas.....	3	6	Voir Piscine, bain-tourbillon, saunas et douches
Sentier de promenade.....	5	9	Voir Patios, pelouses et sentier de promenade
Tapis mur à mur.....	11	21	
Travaux majeurs.....	11	19	

RÈGLEMENTS INTERNES DE LA COPROPRIÉTÉ

1. ESPACES COMMUNS

- 1.1 Les espaces communs sont ceux définis dans la Déclaration de Copropriété, et aux fins de réglementation, lesdits espaces communs sont sans limitation, c'est-à-dire ne sont pas nécessairement limités à l'énumération suivante:
- a) Le hall d'entrée
 - b) Les corridors et les escaliers
 - c) Les ascenseurs
 - d) La piscine, le bain-tourbillon, les saunas et les douches
 - e) La salle de lavage
 - f) Les salles de jeu, de réception et d'exercices
 - g) Les patios, les pelouses et les sentiers de promenade
 - h) Les garages et les aires de stationnement extérieur
 - i) Les aires de rangement
 - j) Les entrées de la chute à déchets
 - k) Les balcons
- 1.2 Pour les fins de réglementation, les espaces communs ci-haut mentionnés ont des utilisations propres à leurs définitions telles que ci-après déterminées.
- 1.3 Aucun breuvage et/ou boisson alcoolisée de même qu'aucune nourriture ne sont permis dans ces espaces, à l'exception de la salle de réception et des balcons.
- 1.4 Les présents règlements doivent être observés sous peine de pénalité.
- 1.5 L'utilisation des moyens suivants de locomotion sont interdits dans les espaces communs (sauf le garage et les aires de rangement pour passage et remisage seulement):
bicyclettes, tricycles, rouli-roulants, patins à roulettes, patins à roues alignées.

2. HALL D'ENTRÉE ET SALON

- 2.1 Le hall d'entrée a pour but de permettre l'accès à l'édifice et de servir de salle d'attente. Vous devez vous assurer d'être convenablement vêtu en ces lieux.
- 2.2 Aucun animal n'a accès au hall d'entrée.
- 2.3 Il est défendu de jouer, courir, *de faire jouer de la musique* et de consommer boisson et/ou nourriture en ces lieux qui doivent demeurer propres en tout temps.
- 2.4 Vous devez vous assurer que vos souliers ou couvre-chaussures sont propres.
- 2.5 Les portes d'accès sont et doivent toujours être fermées à clé. *Ces portes ont un mécanisme automatique.* Il est défendu d'entraver leur bon fonctionnement ou de les bloquer en position ouverte.

- 2.6 Pour votre sécurité, il est défendu de laisser entrer dans l'édifice des personnes inconnues des copropriétaires.
- 2.7 Les copropriétaires et locataires doivent toujours s'assurer de l'identité d'un visiteur avant d'actionner le mécanisme d'ouverture de la porte d'entrée au moyen de l'Enterphone.
- 2.8 En cas de perte des *puces électroniques pour l'accès aux portes d'entrée*, soit par vol ou autrement, tout copropriétaire devra verser à l'administration une somme de 25,00 \$ afin d'obtenir une nouvelle clé.
- 2.9 Il est défendu de flâner dans le hall d'entrée et le salon après 23 h.
- 2.10 *Chaque appartement aura droit à 2 puces électroniques « résident » et 2 puces électroniques « visiteur », sauf exception qui seront convenues avec l'administration.*

3. CORRIDORS ET ESCALIERS

- 3.1 Les corridors et les escaliers de l'immeuble ont pour but de permettre l'accès aux appartements.
- 3.2 Il est défendu de :
- a) jouer, courir ou d'écrire sur les murs
 - b) faire de la bicyclette et/ou du patin à roulettes
 - c) laisser traîner des bonbons, papiers, cigarettes, des ordures et des bouteilles
 - d) faire du bruit
 - e) jouer avec les boutons d'appel des ascenseurs et les cendriers
 - f) poser un tapis ou porte-chaussures devant ou près de la porte de chaque appartement
 - g) *laisser traîner les charriots, qui doivent être retournés au garage après utilisation.*
- 3.3 Il est défendu, sauf en cas d'incendie et sous peine d'amende, de prendre ou d'utiliser les équipements de protection contre l'incendie.
- 3.4 Vous devez vous assurer que vos souliers et/ou couvre-chaussures sont propres.
- 3.5 Aucun animal ne doit être laissé libre dans les corridors et les escaliers.

4. ASCENSEURS

- 4.1 Il est défendu de :
- a) bloquer les portes
 - b) transporter des bicyclettes
 - c) fumer
 - d) jouer avec les indicateurs d'étages ou les téléphones
 - e) écrire ou afficher toute note sans l'autorisation des administrateurs
 - f) pénétrer sans chaussures.
- 4.2 Vous devez vous assurer d'être toujours vêtu convenablement en ces lieux.

4.3 En cas de déménagement, il faut aviser l'administration bien à l'avance pour la réservation de l'ascenseur et pour la mise en place des couvertures de protection.

4.4 Les téléphones doivent être utilisés uniquement pour fins d'urgence.

5. SALLES DE RANGEMENT

5.1 Tout copropriétaire et locataire a droit à un espace de rangement.

5.2 En cas de besoin d'un espace de rangement additionnel, s'adresser à l'administration; si disponible, un loyer sera exigible.

5.3 Garder votre espace de rangement ainsi que les couloirs propres et en bon état.

5.4 Il est défendu de:

a) fumer

b) ranger des matières inflammables ou explosives

c) ranger de la nourriture périssable

d) bricoler

e) placer à l'intérieur de votre espace de rangement des étagères, cloisons ou objets dépassant six(6) pieds de hauteur afin de ne pas nuire à l'efficacité des gicleurs en cas d'incendie.

5.5 Les bicyclettes peuvent être garées à plusieurs endroits aux niveaux S1 et S2, sous réserve des articles 10.19 et 10.20. *Elles doivent être identifiées avec une vignette, disponible auprès de l'administration.*

5.6 Il ne faut pas oublier d'éteindre les lumières en sortant de la salle de rangement.

6 PISCINE, BAIN-TOURBILLON, SAUNAS ET DOUCHES

(Les règlements soulignés sont extraits d'articles de la loi sur la qualité de l'environnement (LQE) et de la loi de la sécurité dans les édifices publics (LSEP).

6.1 Tout invité doit être accompagné d'un résident adulte.

6.2 Chaque résident pourra avoir quatre invités.

6.3 Pour la piscine et le bain-tourbillon, les enfants de moins de 12 ans doivent être accompagnés d'un adulte. Pour les saunas, les enfants de moins de 16 ans, accompagnés de leurs parents sont admis.

6.4 Aucun enfant de moins de 12 ans n'est admis après 21 h.

6.5 Les heures d'ouverture sont de 07h 30 à 22 h 00.

6.6 Il est obligatoire de prendre une douche et de se laver (art. 86, LQE) avant la baignade et avant l'entrée dans le bain-tourbillon et les saunas.

6.7 Le port d'un maillot de bain est obligatoire pour la piscine, le bain-tourbillon et les saunas; aucune personne ne sera admise à la piscine et ses aires sans une tenue de bain.

Tout visiteur doit d'abord se rendre à l'appartement du résidant afin de quitter ses vêtements et chaussures d'extérieur et se revêtir de la tenue de bain (**vêtements de bain et sandales**). Aucun costume d'extérieur (**vêtements et chaussures**) ne sera toléré dans les salles d'eau.

6.8 Le port du bonnet de bain est obligatoire pour la baignade et le bain-tourbillon.

6.9 Il est complètement interdit de jeter de l'eau sur les pierres et les éléments des bains saunas.

6.10 Il est défendu de:

- a) se baigner à la piscine et/ou au bain-tourbillon sans bonnet de bain;
- b) s'entraîner dans la piscine avec un équipement de plongée sous-marine;
- c) plonger ou sauter dans la partie peu profonde de la piscine;
- d) porter des chaussures et de circuler sur l'aire de la piscine autrement que pieds nus ou avec des sandales de bain;
- e) utiliser un matelas pneumatique;
- f) jouer ou courir autour de la piscine;
- g) bousculer toute personne sur l'aire de la piscine (art. 32.2, LSEP);
- h) jouer avec l'équipement;
- i) se laver les cheveux dans les douches attenantes à la piscine ainsi que de se raser dans les salles de toilettes attenantes;
- j) de cracher, d'uriner ou de se moucher dans l'eau (art. 88 (LQE));
- k) d'apporter ou d'avoir en sa possession de la nourriture ou une boisson dans la piscine (art. 90 LQE);
- l) de fumer dans une piscine, sur la promenade et dans les salles de déshabillage (art. 91 LQE);
- m) d'apporter un contenant de verre sur la promenade ou dans la piscine (art. 32.1 LSEP).

6.11 Pour des raisons d'hygiène ainsi que par respect et décence à l'égard des autres résidants, la propreté est de rigueur (obligatoire), tant dans les douches que dans les salles de toilettes et les saunas.

6.12 Les personnes qui prennent des bains de soleil ou qui s'enduisent d'huile doivent prendre une douche avant la baignade ou l'usage du bain-tourbillon et des saunas.

6.13 L'accès à la piscine, au bain-tourbillon, aux saunas et aux salles de douches est interdit aux personnes ayant des lésions au corps, des plaies ou des pansements (art 87 LQE).

6.14 Toute personne en maillot de bain doit se couvrir d'un vêtement et porter des chaussures et/ou sandales pour circuler dans les lieux communs, autre que la piscine, entre autres, sans limitation, les corridors et les ascenseurs.

6.15 Tout copropriétaire ou résidant qui refuse de se soumettre au présent règlement, ou encore cause des dommages dans la piscine, les douches et les saunas est passible d'expulsion de ces endroits. Il est aussi responsable de tout dommage causé par lui ou ses invités dans ces endroits (y compris les filtres, éléments du sauna ou toute autre pièce d'équipement).

6.16 Pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de respect d'autrui, les enfants de moins de trois (3) ans ou tous les enfants encore à la couche ne sont pas autorisés à entrer dans la piscine ni dans le bain-tourbillon. Tout le monde sait que leur retenue d'évacuation est fort restreinte.

7. SALLE DE LAVAGE

7.1 Il est obligatoire de nettoyer les filtres à charpie après chaque usage.

7.2 Il est recommandé de manipuler le linge d'autrui avec soin, lorsque nécessaire.

7.3 Il est obligatoire de maintenir en état de propreté l'intérieur et les alentours des lessiveuses, des sècheuses et des cuves après chaque usage.

7.4 Il est défendu de :

- a) laisser les enfants seuls dans la salle de lavage ou de laisser ses enfants s'amuser avec les cuves et les machines;
- b) se servir de teintures dans les lessiveuses ou cuves.

7.5 La salle de lavage est au service exclusif des résidants.

7.6 Il faut éteindre les lumières en sortant de la pièce.

8 SALLES DE JEU ET DE RÉCEPTION

8.1 La propreté est obligatoire.

8.2 Le port d'espadrilles est obligatoire dans la salle de jeu.

8.3 Une tenue vestimentaire appropriée est de rigueur.

8.4 La salle de réception est destinée exclusivement à l'usage des copropriétaires accompagnés de leurs invités.

8.5 La réservation de la salle de réception doit se faire à l'avance auprès des administrateurs.

8.6 Tout usager de la salle de réception devra au préalable signer un contrat, verser un montant pour la location et un dépôt, le tout déterminé par l'administration.

8.7 L'usage des jeux et appareils est réservé aux résidants et leurs invités (accompagnés des résidants).

8.8 Il faut éteindre les lumières en sortant de la pièce.

8.9 L'usager sera tenu responsable de tout dommage causé par lui et/ou ses invités en ces lieux.

9 PATIOS, PELOUSES ET SENTIERS DE PROMENADE

- 9.1 Les patios, les pelouses et les sentiers de promenade sont des lieux de détente réservés aux résidents. En aucune façon ils ne doivent être utilisés pour:
- a) cuisiner, utiliser des barbecues
 - b) faire de la bicyclette ou du tricycle
 - c) jouer au ballon, balle-molle, base-ball ou tennis
 - d) faire du patin à roulettes ou du rouli-roulant
 - e) tout autre jeu qui pourrait endommager ces lieux.
- 9.2 Les patios, les pelouses et les sentiers de promenade doivent rester propres. Il est de la responsabilité de chacun de ne laisser traîner aucun papier, bouteille, mégot ou tout autre détritrus, ni de salir ces lieux de quelque façon que ce soit.
- 9.3 Aucun rassemblement n'y est permis.
- 9.4 Aucun bruit, ni musique à haut volume ne sont permis.
- 9.5 Tout dommage sera réparé aux frais du contrevenant.
- 9.6 Il est défendu de:
- a) arracher ou endommager les arbres et les fleurs
 - b) promener sur les patios, les pelouses et les sentiers de promenade les chiens ou tout autre animal domestique ou d'y laisser faire leurs besoins.

10. GARAGE ET AIRES DE STATIONNEMENT

- 10.1 Chaque copropriétaire a droit à l'utilisation et à la jouissance exclusive d'un espace de garage intérieur; cet espace *commun* est ajouté à la partie exclusive de chaque copropriétaire à la discrétion des administrateurs qui pourront, s'il y a lieu, en changer l'emplacement. *Chaque copropriétaire a droit à une télécommande pour l'accès au garage. En cas de perte ou de vol, tout copropriétaire devra verser à l'administration une somme de 50,00 \$ afin d'obtenir une nouvelle télécommande.*
- 10.2 Chaque occupant d'une place de stationnement doit respecter l'endroit qui lui est réservé. À cette fin, les occupants devront fournir aux administrateurs la description de leur véhicule incluant la marque, la couleur et le numéro d'immatriculation. Aucun stationnement n'est autorisé dans les voies d'accès aux garages.
- 10.3 Pour raisons de sécurité, chaque occupant d'une place de stationnement veillera à ce que le papillon d'identification (sticker) soit posé (c'est-à-dire fixé) à l'endroit déterminé par les administrateurs (soit à l'intérieur au bas du pare-brise du côté du conducteur). Tout véhicule stationné dans le garage et non identifié par un papillon sera remorqué aux frais de son propriétaire. (Un carton d'invité ne suffit donc pas).
- 10.4 Pour raison de sécurité, chaque conducteur de véhicules doit circuler avec prudence à un maximum de 5 km/h dans le garage.

- 10.5 Les véhicules doivent circuler dans le garage avec les phares allumés.
- 10.6 On ne doit pas klaxonner dans le garage sauf pour signaler sa présence.
- 10.7 *Le stationnement de véhicules est autorisé dans le rond-point en face de l'entrée principale pour une période maximale de 10 minutes, avec les clignotants en fonction. Aucun stationnement n'est autorisé sur les voies d'accès menant à la porte d'entrée principale, au garage, au parc de stationnement, à l'entrée des chambres électriques extérieures (Hydro-Québec).*
- 10.8 Aucun stationnement de véhicules n'est autorisé sur les pelouses et les trottoirs.
- 10.9 Tout véhicule de type commercial immatriculé comme tel ou non est interdit de stationner dans tous les espaces de stationnement intérieur et extérieur. Tout véhicule de ce type sera remorqué aux frais du propriétaire.
- 10.10 Tout véhicule non identifié (carte d'invité) et stationné dans les aires de stationnement sera remorqué aux frais de son propriétaire.
- 10.11 Tout véhicule stationné dans le garage intérieur et non identifié par un papillon (sticker) sera remorqué aux frais de son propriétaire.
- 10.12 Aucun travail de bricolage n'est autorisé dans le garage et les aires de stationnement.
- 10.13 Tout propriétaire dont le véhicule perd de l'huile ou tout autre produit qui se dépose sur le plancher du garage ou sur la surface des aires de stationnement devra voir à la réparation de son véhicule et sera tenu responsable des dommages causés.
- 10.14 Pour raison de sécurité, il est demandé d'attendre que la porte de garage soit refermée avant de s'éloigner, surtout après 20 h.
- 10.15 Pour fins d'entretien et/ou de déneigement, tout propriétaire de véhicule devra respecter les avis et affiches de non-stationnement à défaut de quoi son véhicule sera remorqué à ses frais.
- 10.16 Pour raison de sécurité, et pour éviter les accidents, il est défendu aux enfants, adolescents ou autres, de jouer en patins à roulettes ou de se promener à bicyclettes ou de pratiquer tout autre jeu dans les garages et sur les aires de stationnement.
- 10.17 Il est défendu de:
- a) laisser les clés de garage, de véhicule ou d'appartement dans les véhicules pour raison de sécurité;
 - b) se servir des égouts du garage pour vidanger quoi que ce soit;
 - c) laisser couler ou échapper de votre véhicule de l'huile ou toute autre matière;
 - d) vider les cendriers ou de laisser tomber tout autre débris sur le plancher;
 - e) laisser des ordures ménagères, des boîtes de carton, des sacs à l'entrée ou dans le garage sauf à la porte de la chambre des rebuts située au niveau S1.
- 10.18 Le lavage des véhicules doit se faire seulement à l'endroit prévu à cette fin au niveau S-1.

L'utilisation de cet endroit est réservée exclusivement aux véhicules des résidents.

- 10.19 Les bicyclettes pourront être garées à l'endroit désigné au premier sous-sol (niveau moins 1) si disponible. En plus de la «chambre» à bicyclettes et du corridor près de la salle de lavage, il y a trois endroits pour entreposer les bicyclettes au niveau moins 1 et moins 2. Le propriétaire de la bicyclette devra utiliser la porte du garage pour entrer et sortir et, en aucun cas, le hall d'entrée et/ou les ascenseurs et/ou les escaliers.
- 10.20 Les administrateurs ne pourront être tenu responsables en aucun cas des dommages causés aux bicyclettes et des vols qui pourraient survenir.
- 10.21 *Le stationnement avant du 720, Montpellier, **EN PLUS DE LA PLACE DÉJÀ RÉSERVÉE POUR LES PERSONNES EN FAUTEUIL ROULANT, dispose de «CINQ» places** parfaitement identifiées, à l'usage exclusif des visiteurs dont les véhicules seront identifiés **SEULEMENT** par des **CARTES D'INVITÉS** «valides» et vérifiables. Tout autre véhicule, même muni d'un autocollant d'identification (sticker) sera remorqué aux frais de son propriétaire, sans autre avis que l'affiche qui indique la réservation de la place». *Le stationnement est permis pour une période maximale de 24 heures.**

11. ENFANTS

- 11.1 Les enfants dont les parents ou les gardiens sont résidents au Manoir IV Enr. sont également considérés comme des résidents au même titre que les autres personnes. Ils sont soumis aux mêmes règlements que leurs parents ou gardiens.
- 11.2 Les parents sont responsables devant l'administration des faits et gestes de leurs enfants contrevenant aux règlements.
- 11.3 Les parents se doivent d'informer leurs enfants des présents règlements et de la nécessité de les respecter.
- 11.4 Les enfants résidents qui emmènent des amis doivent, avec la collaboration de leurs parents, surveiller la conduite de leurs invités et demeurer avec eux jusqu'à ce qu'ils aient quitté les lieux. L'administration devra intervenir en cas d'abus.

12. DÉCHETS

- 12.1 Il est indispensable que les entrées de la chute à déchets ainsi que leurs abords soient maintenus propres.
- 12.2 Les ordures ménagères doivent être placées dans des sacs de plastique suffisamment forts et fermés hermétiquement avant d'être introduites dans la chute.
- 12.3 Les ordures volumineuses doivent être descendues et placées à la porte de la salle à ordures au premier sous-sol et nulle part ailleurs.
- 12.4 Toutes les ordures recyclables – bouteilles, boîtes de conserve, contenants de plastique, papier et carton – doivent être apportées au niveau S-1 du garage et déposées dans les bacs de recyclage appropriés.

- 12.5 Les journaux doivent être déposés dans les bacs de recyclage appropriés au niveau S-1 du garage.
- 12.5.1 Tous les résidents doivent nettoyer et séparer leurs ordures recyclables et les placer dans les bacs de recyclage appropriés au niveau S1 du garage.
- 12.6 Il est défendu de :
- a) transporter dans les corridors des sacs à ordures contenant des liquides afin de protéger les tapis et de ne pas les tacher;
 - b) jeter quoi que ce soit dans la chute à moins d'être convenablement enveloppé;
 - c) jeter dans la chute des objets inflammables tels que les linges imbibés de varsol, de térébenthine, des contenants de peinture, des cendres de foyers, des mégots de cigarettes, etc.;
 - d) secouer les tapis, les nappes, la vadrouille ou de déposer quoi que ce soit à l'entrée de la chute à déchets, à l'exception de contenants de verre propres.

13 ANIMAUX DOMESTIQUES

- 13.1 Conformément à la Déclaration de Copropriété et à son amendement enregistré le 18 mai 1982, les animaux tels que les chiens ne sont plus admis sur aucune partie tant commune qu'exclusive. Les administrateurs se réservent tous les pouvoirs et droits de faire expulser tels animaux de quelque manière que ce soit. Les animaux domestiques (chiens) actuellement présents (*i.e. lors de l'amendement de 1982*) dans l'édifice sont tolérés jusqu'à leur mort et ne peuvent être remplacés. De plus, tout animal domestique (*eg.: chat, oiseau*) actuellement toléré ou admis (*avec accord de l'administration*) sera expulsé si les règlements ne sont pas observés. ~~(Une copie du certificat d'enregistrement et une photo des chiens doivent être remises aux administrateurs. N'est plus applicable)~~
- 13.2 Les animaux domestiques ne doivent pas être cause de problèmes pour les voisins et ne doivent présenter aucun danger pour tout occupant de l'immeuble.
- 13.3 Les animaux domestiques doivent être obligatoirement accompagnés de leur propriétaire et doivent être tenus en laisse. Les animaux devront emprunter la porte du garage pour sortir et entrer dans l'édifice. Les chiens des invités n'ont pas le droit de résider ou d'entrer dans l'édifice.
- 13.4 Il est interdit de laisser faire les besoins d'un animal domestique dans le garage, le hall, les escaliers, les ascenseurs, les corridors, sur les pelouses et les patios, sur les aires de stationnement, les balcons et tout espace commun.
- 13.5 Si un animal fait ses besoins dans un endroit indiqué précédemment, le propriétaire de l'animal devra nettoyer et réparer immédiatement les dégâts.
- 13.6 La présence des animaux domestiques est interdite dans l'aire des salles de jeu, de lavage, de réception, de rangement et de la piscine.
- 13.7 Advenant une plainte justifiée d'un résident, le propriétaire devra se départir de son animal.

14. AFFICHAGE

L'affichage par les résidents n'est permis que sur le babillard dans la salle des casiers postaux.

15. DÉMÉNAGEMENT ET LIVRAISON

15.1 Chaque résidant est responsable des dommages causés à l'immeuble lors d'un déménagement.

15.2 Aucun déménagement n'est permis, pour aucune raison, les dimanches et les jours fériés : **Jour de l'An (1^{er} janvier); Vendredi Saint; Fête de Dollard (mai); Fête de la Saint-Jean Baptiste, 24 juin; Fête du Canada, 1^{er} juillet; Fête du Travail (septembre); Action de Grâce (octobre), Jour de Noël, 25 décembre; etc.** Pour les jours permis, les déménagements doivent être effectués entre 8 h et 20 h.

Toutefois pour le 30 juin (si c'est un dimanche) et le 1^{er} juillet seulement, dates qui marquent généralement la fin et le début des baux de location, l'administration peut se montrer compréhensive dans la mesure où chaque cas lui est soumis.

15.3 À la suite de son déménagement, le résidant devra s'assurer que tout emballage, boîte ou autre seront rangés à l'endroit indiqué par les administrateurs.

15.4 Tout déménagement et toute livraison (sauf pour les petits colis et les commandes d'épicerie) se feront par le garage S1 et jamais par le hall d'entrée. Il est de la responsabilité des résidents d'avertir les déménageurs et les livreurs de cette exigence.

15.5 La personne qui part ou qui arrive doit faire un dépôt de **200,00 \$ (deux cents dollars) comptant ou par chèque visé** qui sera remis s'il a ni bris ni retard. Ce montant est payable au moment de la réservation.

Toute prolongation au-delà des heures allouées est évaluée à **50,00 \$ (cinquante dollars)** de l'heure ou portion d'heure. S'il y a lieu, la retenue sera faite sur les 200,00 \$ de dépôt.

16. BALCONS

16.1 Aucune boîte à fleurs ou autre ne devra être installée à l'extérieur des balcons.

16.2 Aucune corde à linge ne devra être fixée ou installée sur ou aux balcons.

16.3 Il est défendu de secouer les tapis, vadrouilles, nappes ou tout autre objet sur les balcons.

16.4 Il est défendu de cuisiner ou de se servir d'un barbecue sur le balcon ou la terrasse d'une partie commune.

16.5 Aucune partie commune réservée et définie comme telle dans la Déclaration de Copropriété, soit l'extérieur des portes d'entrée des appartements et des fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, toute partie visible de l'extérieur et en général tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble NE PEUVENT ÊTRE PEINTURÉS, DÉCORÉS OU MODIFIÉS.

Toutefois les copropriétaires ont la permission de peindre leurs balcons pourvu qu'ils utilisent une

peinture spéciale qu'ils peuvent acheter de l'administration. Cette peinture est spécialement préparée pour Manoir IV Enr. Elle a la propriété d'adhérer parfaitement au ciment dont elle a la couleur. Elle assure par le fait même l'uniformité dans l'apparence de notre édifice.

16.6 Lors du nettoyage des balcons, les résidents devront s'assurer de ne pas causer de dommages ou d'inconvénients à leurs voisins.

16.17 *Les copropriétaires et résidents ne doivent pas attirer les pigeons, les mouettes ou autres oiseaux sur les balcons. Ces oiseaux causent des dommages à notre immeuble et ses balcons. NE PAS LAISSER SUR LES BALCONS DE LA NOURRITURE QUI POURRAIT LES ATTIRER.*

17. ASSURANCES

Tout copropriétaire et locataire verra à se conformer à l'article 13.4 de la Déclaration de Copropriété intitulé «Assurance du copropriétaire» et à prendre toutes les polices d'assurance requises à ces égards.

18. APPLICATION DES RÈGLEMENTS

18.1 Tous les copropriétaires et les résidents du Manoir IV doivent se plier à ces règles. Toute infraction à une règle est sujette à une amende de 50 \$ (cinquante dollars) sans préavis. Les infractions répétées à la même règle sont sujettes à des amendes cumulatives.

18.2 Il est dans l'intérêt de tous de se procurer et de prendre connaissance du texte de la Déclaration de Copropriété et des Règlements internes.

19. TRAVAUX MAJEURS OU RÉNOVATIONS MAJEURES

19.1 *les travaux majeurs, (réparation majeures et/ou rénovations majeures), à moins de raisons graves (incendies ou avaries extraordinaires) ne soient pas permis ni autorisés les dimanches et les jours fériés «**Jour de l'An, 1^{er} janvier; Vendredi Saint; Fête de Dollard, (mai); Fête de la Saint-Jean Baptiste, 24 juin; Fête du Canada, 1^{er} juillet; Fête du Travail, (septembre); Action de Grâce, (octobre); Jour de Noël, 25 décembre,** » et que pour les jours permis, les travaux soient effectués entre 08 h et 19 h.*

19.2 Pour tout travail majeur (peinture, installation, réparation, rénovation, etc.) à l'intérieur d'un appartement, le copropriétaire doit aviser par écrit le Conseil d'administration en spécifiant les travaux qu'il a l'intention d'effectuer avec les dates prévues en signant un formulaire à cet effet.

19.3 Un dépôt de **200,00 \$ (deux cents dollars) (argent ou chèque visé)** sera exigé. Ce dépôt sera remis si tout est en bon état. Ce montant pourra être encaissé si nécessaire pour défrayer les coûts de nettoyage et de transport des déchets.

20. RÉPARATIONS EN CAS D'URGENCE

*Le Conseil d'administration peut procéder en cas d'urgence à tous les travaux nécessaires pour la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'Assemblée des copropriétaires, en autant que ces travaux n'entraînent pas une dépense supérieure à **DIX MILLE DOLLARS***

(10 000,00 \$); et avec l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires pour toute dépense supérieure à cette somme.

21. TAPIS MUR À MUR – PLANCHER DE BOIS FRANC

- 21.1 Les copropriétaires devront faire poser et/ou installer sur la surface de leur appartement un tapis, de même qu'un sous-tapis, excluant la surface des planchers de cuisine et salle(s) de toilette.
- 21.2 Les copropriétaires qui désirent faire installer un plancher de bois franc (marqueterie) dans leur suite devront :
 - 21.2.1 choisir une méthode de pose qui comprenne une **ISOLATION** entre le plancher de béton et le plancher de bois afin que la transmission des bruits soit réduite au minimum. Le matériau isolant employé doit respecter l'indice d'isolement aux bruits d'impact *tel que spécifié au document « Guide de rénovation ou de remplacement du revêtement de sol dans les unités de condos » disponible au bureau de l'administration;*
 - 21.2.2 faire approuver le matériau et le projet de pose par le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. avant le début des travaux en démontrant par les spécifications d'insonorisation des matériaux employés que ceux-ci rencontrent les normes plus haut mentionnées. En cas d'incertitude, le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. pourra demander l'aide d'experts aux frais du copropriétaire pour en déterminer la valeur;
 - 21.2.3 Le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr aura droit de surveillance sur les travaux et se réserve le droit de faire enlever le plancher de bois franc aux frais du copropriétaire si le travail a été réalisé sans l'approbation par écrit du Conseil ou n'est pas conforme aux normes et recommandations du présent règlement.

22. INSCRIPTION AUPRÈS DE L'ADMINISTRATION

- 22.1 Tous les résidents (copropriétaires ou locataires) doivent compléter la formule d'inscription de Manoir IV Enr. et la remettre au Conseil d'administration afin qu'elle fasse partie intégrante du dossier du résident. Cette formule doit être mise à jour à chaque fois que cela est nécessaire (addition ou départ de personne, changement de voiture, location de place de garage, location de place additionnelle de garage, etc...)
- 22.2 Chaque locataire ou locateur doit remettre au Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires de Manoir IV Enr. une copie du bail de location de la suite concernée à son émission et à chaque renouvellement. Ce document doit faire partie du dossier de l'occupant au même titre que la formule d'inscription nécessaire pour tous les résidents (locataires ou copropriétaires).

23. SAPINS DE NOËL

Pour des raisons de sécurité, il est interdit d'utiliser des arbres naturels et des branches comme décoration de Noël.

24. GLISSADES

- 24.1 Le Conseil d'administration décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire à la suite de l'usage, comme glissade, des pentes de neige de notre propriété. Tous ceux qui s'adonnent à cette activité le font à leur risque et péril.
- 24.2 Les skis, les luges, les traîneaux, les traînes, les toboggans et les tapis glissants sont interdits dans le hall d'entrée au même titre que les bicyclettes, les rouli-roulants, les patins à roulettes et les patins à roues alignées».

25. AUTORISATION D'EMPRUNT (*N'est plus valide*)

Le Conseil d'administration est autorisé, pour une période de 5 ans, à compter de la date de l'acceptation par l'assemblée générale de la présente [2001] à négocier les emprunts ou marge de crédit jusqu'à 200 000,00 \$ au besoin avec une Banque ou une Caisse Populaire pour effectuer le paiement de toute réparation urgente ou nécessaire ou importante avec obligation d'en rendre compte à une assemblée générale annuelle qui suit la négociation de l'emprunt

26 CONSULTATION DU REGISTRE

- 26.1 Tout copropriétaire pourra consulter le registre de la copropriété gratuitement entre 19 h et 21 h les jours d'ouverture du bureau, présentement le mercredi de chaque semaine, au siège social du syndicat.
- 26.2 En tout temps, autre que le mercredi soir, le registre pourra être consulté aux conditions suivantes:
- a) Une demande écrite est requise de la part du copropriétaire qui veut consulter le registre;
 - b) Le Conseil d'administration fixera une heure et une date à sa convenance ne dépassant pas 5 jours de la demande;
 - c) Des frais de 25,00 \$ par heure de consultation, une heure commencée est une heure payée, seront payables par le copropriétaire requérant la consultation. Cette somme sera traitée comme une charge normale de la copropriété;
- 26.3 Des photocopies des documents seront disponibles aux conditions suivantes:
- a) Une liste écrite des documents requis devra être remise au Conseil d'administration;
 - b) Un délai de 5 jours est requis pour livrer les photocopies;
 - c) plus 0,50 \$ la page pour les documents normaux (lettre ou légal), ou
 - d) le coût du document autre que les pages normales (lettre ou légal) sera fixé selon le coût de revient (plans, etc.),

27. RÉCUPÉRATION DES FRAIS JUDICIAIRES ET EXTRAJUDICIAIRES

- 27.1 Le copropriétaire de l'unité de résidence en défaut de se conformer à la destination de l'immeuble ou à l'une des conventions ou à l'un des règlements de la déclaration de copropriété sera redevable au syndicat de tous les frais judiciaires ou extrajudiciaires qu'il occasionnera jusqu'à concurrence d'un montant maximal équivalent à quinze pour cent (15 %) de la valeur de son unité pour fins de taxation municipale. Ces montants dus seront réputés être des charges de la copropriété.

- 27.2 Le copropriétaire devra en outre rembourser au syndicat tous les frais judiciaires et extrajudiciaires raisonnablement encourus pour obtenir une injonction ou pour toute autre procédure jusqu'à concurrence d'une somme de cinq mille dollars (5 000,00 \$). Ce montant sera ajusté au taux de l'indice des prix à la consommation pour la région de Montréal le premier janvier de chaque année (*au 1^{er} janvier 2018, environ 11 000 \$*).
- 27.3 Le copropriétaire qui obligera le syndicat à entreprendre des procédures pour le recouvrement de ses charges sera redevable de tous les frais engagés jusqu'à concurrence de 3 000,00 \$ s'il s'agit d'une hypothèque légale, nonobstant les dispositions du deuxième paragraphe de l'article 2762 du Code Civil, ou d'une somme équivalente à 15 % de la créance réclamée ou 3 000,00 \$ selon les plus élevé des deux montants. Le tout sans bénéfice de discussion ou de division. Ces sommes seront indexées au premier janvier de chaque année au taux d'inflation selon Statistique Canada pour la région de Montréal (*au 1^{er} janvier 2018, environ 6 500 \$*).

28. GUIDE DE PROCÉDURE

Pour la tenue de toutes les assemblées délibérantes générales annuelles ou *spéciales de Manoir IV Enr.*, on se servira du «Guide de procédures des assemblées délibérantes (3^e édition *revue et corrigée*) publié par le Secrétariat Général de l'Université de Montréal» dans la mesure où la très grande partie de ses articles conviennent à la nature de nos délibérations.

29 SALLE D'ENTRAÎNEMENT

Aucune personne âgée de moins de dix-huit (18) ans ne peut entrer dans la salle d'entraînement.

30 LOCATION DE FRACTIONS

- 30.1 La location des fractions est autorisée conformément aux dispositions de la Déclaration de copropriété, et ce, pour un terme d'au moins un (1) an. Il est interdit de louer des chambre, des parties d'appartement ou son appartement pour de courtes périodes de moins d'un an (à titre d'exemple : jours, fins de semaine, semaines, mois).
- 30.2 Toute surprime d'assurance que le Syndicat peut être amené à payer en raison des activités de location de fractions, laquelle surprime aura été confirmée par écrit par l'assureur du Syndicat, sera répartie entre tous les copropriétaires qui louent une fraction (copropriétaires-locateurs), en proportion entre eux de la valeur relative de leur(s) fraction(s).
- 30.3 Le copropriétaire-locateur doit le notifier au Syndicat au moyen d'un avis écrit d'au moins 10 jours avant le début de la location. Il doit également transmettre au Syndicat une copie du bail, ainsi que les coordonnées complètes du locataire et des occupants de l'unité louée, de même que le formulaire fourni par le Syndicat à ce sujet.
- 30.4 Le copropriétaire-locateur cède en faveur du locataire les clés d'accès à l'appartement loué, la puce d'accès, la télécommande ainsi que tous les services fournis par l'édifice à moins qu'il soit également propriétaire d'une autre fraction de la copropriété qu'il continue à occuper à titre de résident. Ces services sont à l'usage exclusif des résidents. Le copropriétaire-locateur ou les membres de sa famille ne peuvent les utiliser du seul fait qu'il est propriétaire d'une fraction au Manoir IV.
- 30.5 Tout copropriétaire-locateur loue également à son locataire l'espace de stationnement lié à cette fraction, et il ne peut s'en réserver l'usage malgré cette location; dans l'éventualité où son locataire n'a pas de voiture ou ne désire pas utiliser l'espace de stationnement, le copropriétaire-locateur peut, à son choix, soit utiliser

cet espace de stationnement pour y entreposer un véhicule, soit louer cet espace de stationnement à un copropriétaire de la copropriété.

- 30.6 Le copropriétaire-locateur doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du Règlement de l'immeuble. Le copropriétaire-locateur, en donnant au Syndicat l'avis prévu à l'article 18.10.3, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.
- 30.7 Conformément à la loi, 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 la bâtisse, à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.
- 30.8 Le copropriétaire-locateur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ce dernier. Il est redevable envers le Syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance, sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.
- 30.9 Le copropriétaire-locateur doit remettre au syndicat un exemplaire des clés de chaque unité en location. En cas de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le Syndicat ou de travaux urgents exécutés à l'intérieur d'une partie privative louée, le Syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la loi.
- 30.10 Le Syndicat aura le pouvoir, après l'envoi d'un avis écrit au propriétaire de l'unité louée ayant causé des dommages à l'immeuble, de réclamer au copropriétaire les coûts résultant des dommages encourus conformément au règlement 31 relatif aux frais administratifs.

31 FRAIS ADMINISTRATIFS

Si dans la Déclaration de copropriété et dans les règlements de l'immeuble, il est fait référence à des frais administratifs, et qu'aucun règlement spécifique ou modification n'a été adopté par le conseil d'administration, les frais suivants s'appliquent :

- 31.1 Frais pour fournir par écrit les informations sur l'état des charges communes à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction ou un notaire instrumentant : 100 \$ par événement, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;
 - a) Frais pour fournir par écrit les informations sur l'état des charges communes à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction ou un notaire instrumentant : 100 \$ par événement, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;
 - b) Frais pour fournir à toute personne liée à un copropriétaire par une promesse d'achat d'une fraction ou au notaire instrumentant, à la condition d'avoir obtenu le consentement écrit du copropriétaire concerné, toute information relative au Syndicat : 100 \$ par événement, facturés au copropriétaire vendeur, sauf entente écrite contraire remise au conseil d'administration;
 - c) Frais pour ouverture d'un dossier lors de toute nouvelle location notifiée au Syndicat : 100 \$;
 - d) Frais de gestion lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire, d'un locataire ou d'un occupant : 50 \$ l'heure;
 - e) Frais d'intervention du concierge lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire, d'un locataire ou d'un occupant : 50 \$ l'heure;
 - f) Frais de nettoyage, réparation, ou autre lors d'un événement imputable à la responsabilité d'un copropriétaire, d'un locataire ou d'un occupant : 50 \$ l'heure pour le concierge et/ou selon les frais facturés par un fournisseur de service;
 - g) Dépôt en garantie pour dommages lors d'un aménagement, d'un déménagement ou d'une livraison : 200 \$ par événement;
 - h) Frais pour émission d'une nouvelle clé à puce en cas de perte, de vol, etc. : 25\$ par clé;
 - i) Frais pour remplacement d'une télécommande permettant l'ouverture de la porte de garage commune : 50\$ par télécommande;

j) Frais de consultation des registres de la copropriété, au bureau d'administration : 50 \$.

31.2 Ces frais, pénalités, honoraires et déboursés sont payables au Syndicat, à demande, par le copropriétaire, locataire ou occupant concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du Syndicat à un taux de 5%.

32 CONSOMMATION ET CULTURE DU CANNABIS DANS LES PARTIES COMMUNES

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

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

32.3 Pour les fins d'application des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété, il est constitué la présente clause pénale, spécifique aux contraventions à ces règlements :

- a) Un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble qui contrevient aux règlements afférents au cannabis est passible des pénalités suivant les montants établis ci-après. Ces pénalités sont payables au syndicat, à demande. Les sommes dues par un tel copropriétaire, locataire ou occupant portent intérêt au profit du syndicat, à compter de la date où elles sont exigibles, au taux de deux pour cent (2%) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26,82%) par année, ou à tout autre taux d'intérêts que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires de temps à autre.
- b) Pour chaque contravention relevant de la consommation de cannabis, le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$); le second avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent vingt-cinq dollars (125,00\$) ; tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00\$) pour chaque nouvel avis (troisième 175,00\$, quatrième 225,00\$, etc.)
- c) Pour chaque contravention relevant de la culture de plant(s) de cannabis, l'avis initial d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinq cent dollars (500,00\$), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis initial donnant lieu en plus à une pénalité de cinquante (50,00\$) par jour où l'infraction continue, jusqu'à ce que le conseil d'administration soit en mesure de constater que le copropriétaire, locataire ou occupant concerné a cessé de faire la culture de plant(s) de cannabis.
- d) La période de référence est l'exercice financier du syndicat. Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.
- e) Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.
- f) Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa partie privative.
- g) Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas les règlements afférents à l'interdiction de

fumer du cannabis (ou tout produit dérivé) ou de cultiver un ou des plants de cannabis, dans une perspective de santé publique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les parties communes et privatives de l'Immeuble. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes sera assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

- h) Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre le copropriétaire, le locataire ou l'occupant défaillant pour s'assurer du respect des susdits règlements, y compris l'obtention d'une ordonnance d'injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts.
- i) Les montants de pénalités ne constituent pas des charges communes.

33 CONSOMMATION ET CULTURE DU CANNABIS DANS LES PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

- 33.1 Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive. Le présent règlement s'applique tant à tout 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 (voir 32.3), 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.
- 33.2 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive.

34 CONSOMMATION ET CULTURE DU CANNABIS DANS LES PARTIES PRIVATIVES

- 34.1 Il est interdit de fumer du cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à tout 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 (voir 32.3), 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 résultait 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.

33.2 Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive.

ANNEXE

Actes à prendre en compte :

- 1) *Modification à la déclaration du 6 mai 1983 portant le numéro 3354583;*
- 2) *Modification à la déclaration du 3 juin 1993 portant le numéro 4613765;*
- 3) *Modification à la déclaration du 23 décembre 1993 portant le numéro 4670400;*
- 4) *Modification du 25 octobre 1995 ;*
- 5) *Modification du 23 octobre 1996 ;*
- 6) *Modification du 24 septembre 1997;*
- 7) *Modification du 23 septembre 1998 ;*
- 8) *Modification du 29 septembre 1999 ;*
- 9) *Modification du 4 octobre 2000 ;*
- 10) *Modification du 3 octobre 2001 ;*
- 11) *Modification du 13 octobre 2002 ;*
- 12) *Modification du 8 octobre 2003 ;*
- 13) *Modification du 6 octobre 2004 ;*

Autres décisions de l'assemblée des copropriétaires consignées aux procès-verbaux jusqu'en 2018.