



*Syndicat des copropriétaires du
Samuel de Champlain*

**RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE
EN VIGUEUR
LE 16 OCTOBRE 2017**

MODIFIÉ LE 26 MAI 2018

Verdun, le 16 octobre 2017

Chers copropriétaires du Samuel de Champlain,

Nous sommes heureux de vous remettre un exemplaire du nouveau règlement de l'immeuble, lequel entre en vigueur le 16 octobre 2017.

Ce règlement remplace :

- Tous les articles traitant du règlement de l'immeuble précisés dans la déclaration de copropriété du 17 décembre 1990.*
-
- Les articles 93 à 153 de la deuxième partie intitulée « Règlement de l'immeuble » de la modification de la déclaration de copropriété du 18 décembre 2012.*
-
- Les résolutions du conseil d'administration approuvées depuis le 18 décembre 2012 en regard des modifications au règlement de l'immeuble.*

Nous vous souhaitons une bonne lecture,

Votre conseil d'administration.

Table des matières

CHAPITRE 1 : CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE ET À L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.....	1
1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES	1
ARTICLE 1. JOUISSANCE.....	1
ARTICLE 2. CONDITIONS.....	1
2.1 LOCATION	1
2.2 AFFICHES.....	1
2.3 CLÉS	1
2.4 MAINTIEN EN BON ÉTAT	1
2.5 ACCÈS.....	2
2.6 ANIMAUX	2
2.7 CONDUITS ET CANALISATIONS.....	2
2.8 CHAUFFE-EAUX.....	3
2.9 ENTRETIEN DES RENVOIS.....	3
2.10 INSPECTION ET ENTRETIEN DES TUYAUX D'ALIMENTATION EN EAU	3
2.11 PANNEAU ÉLECTRIQUE.....	3
2.12 MODIFICATIONS.....	3
2.12.1 RECOUVREMENT DES PLANCHERS	3
2.13 HORAIRE POUR TRAVAUX.....	4
2.14 VÉRIFICATIONS.....	4
2.15 MUR MITOYEN	4
2.16 ACTES ET SUBSTANCES DANGEREUX.....	4
2.17 DÉMÉNAGEMENTS, EMMÉNAGEMENTS ET LIVRAISONS	4
2.17.1 AVIS DE DÉMÉNAGEMENT ET EMMÉNAGEMENT	4
2.17.2 AVIS DE LIVRAISONS.....	5
2.17.3 FRAIS POUR DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS.....	5
2.17.4 FRAIS POUR LIVRAISONS	5
2.17.5 PRÉSENCE DU COPROPRIÉTAIRE	5
2.17.6 PRÉSENCE DU COPROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE	5
2.17.7 HORAIRES DE DÉMÉNAGEMENTS / EMMÉNAGEMENTS / LIVRAISONS.....	5
2.17.8 RESPONSABILITÉ	5
2.17.9 PORTE 3.....	5
2.17.10 PORTES AVANT.....	5

2.17.11	BOÎTES.....	6
2.17.12	MATÉRIEL D'EMBALLAGE - LIVRAISON.....	6
2.17.13	ASCENSEUR.....	6
2.18	ESPACES DE STATIONNEMENT.....	6
2.18.1	LOCATION.....	6
2.18.2	VENTE.....	6
2.18.3	TYPES DE VÉHICULES PERMIS POUR STATIONNEMENT.....	7
2.18.4	ACTIVITÉS NON PERMISES SUR LES TERRAINS DE STATIONNEMENTS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS.....	7
2.18.5	ACTIVITÉS PERMISES SUR LES TERRAINS DE STATIONNEMENTS INTÉRIEURS.....	7
2.19	BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES.....	8
2.20	ABSENCES DU CONDO.....	8
2.21	FOYERS INTÉRIEURS.....	8
2.21.1	AU BOIS.....	8
2.21.2	AUTRES TYPES DE FOYERS.....	8
2.22	FUMER.....	9
1.2	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.....	9
ARTICLE 3.	JOUISSANCE.....	9
ARTICLE 4.	CONDITIONS.....	9
4.1	DÉGRADATIONS.....	9
4.2	ACCES RESTREINT À CERTAINES PARTIES COMMUNES.....	9
4.3	FUMER.....	9
4.4	ORDURES.....	10
4.5	STATIONNEMENT EXTÉRIEUR RÉSERVÉ.....	10
4.6	ENCOMBREMENT.....	10
4.7	OBJETS CAUSANT DOMMAGES.....	10
4.8	ANIMAUX DOMESTIQUES.....	11
4.9	APPROPRIATION D'UN ESPACE COMMUN.....	11
4.10	CIRCULATION.....	11
4.11	GARAGE INTÉRIEUR ET STATIONNEMENT EXTÉRIEUR.....	11
4.12	SALLE COMMUNAUTAIRE.....	12
4.13	PELOUSES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER.....	12
4.14	HALLS D'ENTRÉES DU 4400 ET DU 4450.....	13
4.15	CLÉS D'ACCÈS AU BÂTIMENT.....	13
4.16	ASCENSEURS.....	13
4.17	TERRASSES COMMUNES.....	13

4.18	CENTRE SPORTIF.....	14
4.19	AFFICHAGE INTÉRIEUR.....	15
4.20	PORTES COUPE-FEU.....	15
1.3	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT.....	16
ARTICLE 5.	JOUISSANCE.....	16
ARTICLE 6.	CONDITIONS.....	16
6.1	ÉQUIPEMENTS.....	16
6.2	BALCONS - PATIOS – TERRASSES – ESPACES DE RANGEMENTS.....	16
6.2.1	Entretien et propreté.....	16
6.2.2	Déneigement.....	16
6.2.3	BBQ, foyers, autres appareils et équipements.....	17
6.3	PORTES ET FENÊTRES.....	18
6.3.1	Général.....	18
6.3.2	Entretien.....	18
6.3.3	Portes d'accès aux parties privatives.....	18
6.3.4	Portes moustiquaires et moustiquaires des fenêtres.....	18
6.4	CASES DE RANGEMENT.....	18
6.5	CHEMINÉES POUR FOYERS AU BOIS.....	19
6.6	ANTENNES – COUPOLES.....	19
6.7	CLIMATISEURS - THERMOPOMPES.....	20
6.8	SUPPORTS À VÉLO.....	20
6.9	DÉTECTION DES FUITES D'EAU.....	20
CHAPITRE 2 :	FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ.....	21
2.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT.....	21
ARTICLE 7.	ÉLECTIONS.....	21
ARTICLE 8.	CHARGE.....	21
ARTICLE 9.	VACANCE.....	21
ARTICLE 10.	COMPLEMENT.....	21
ARTICLE 11.	REQUÊTE POUR NOMINATIONS.....	22
ARTICLE 12.	DESTITUTION.....	22
ARTICLE 13.	CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	22
ARTICLE 14.	QUORUM.....	22
ARTICLE 15.	RÉSOLUTIONS.....	22
ARTICLE 16.	FORMES DE PARTICIPATION.....	22
ARTICLE 17.	ÉLECTION DES OFFICIERS.....	22
ARTICLE 18.	PROCÈS-VERBAUX ET DÉLIBÉRATIONS.....	23

2.2	ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES	23
ARTICLE 19.	FRÉQUENCE	23
ARTICLE 20.	DÉLAI	23
ARTICLE 21.	CONVOCATION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	23
ARTICLE 22.	DEMANDE PAR LES COPROPRIÉTAIRES.....	23
ARTICLE 23.	CONVOCATION PAR LES COPROPRIÉTAIRES	23
ARTICLE 24.	AVIS DE CONVOCATION	23
ARTICLE 25.	RENONCIATION À L'AVIS	24
ARTICLE 26.	QUESTIONS À DÉLIBÉRER.....	24
ARTICLE 27.	INSCRIPTION DE QUESTIONS À L'ORDRE DU JOUR.....	24
ARTICLE 28.	MANDATS AUX FINS DE REPRÉSENTATION.....	24
ARTICLE 29.	LIEU.....	24
ARTICLE 30.	PRÉSENCES	25
ARTICLE 31.	REPRÉSENTATION	25
ARTICLE 32.	RÉSOLUTIONS	25
ARTICLE 33.	ÉLECTION DES OFFICIERS	25
ARTICLE 34.	VOTES	25
ARTICLE 35.	PERTE DU DROIT DE VOTE.....	25
ARTICLE 36.	QUORUM.....	25
ARTICLE 37.	QUORUM ET PRISE DE DÉCISION	26
ARTICLE 38.	MAJORITÉS REQUISES POUR LA PRISE DE DÉCISION.....	26
ARTICLE 39.	OBLIGATION DE RESPECTER LES DÉCISIONS.....	26
ARTICLE 40.	MOYENS POUR VOTER	26
ARTICLE 41.	VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES	26
ARTICLE 42.	VALIDITÉ DES DÉCISIONS ET DES ACTES	27
CHAPITRE 3 :	COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES	28
ARTICLE 43.	CONSTITUTION DES CHARGES.....	28
ARTICLE 44.	DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES	28
ARTICLE 45.	BUDGET	28
ARTICLE 46.	ANNÉE FINANCIÈRE	28
ARTICLE 47.	DÉLAI DE PRÉPARATION DU BUDGET	28
ARTICLE 48.	COMPOSITION DU BUDGET	29
ARTICLE 49.	NOTIFICATION DU BUDGET	29
ARTICLE 50.	PAIEMENTS – MOYENS ET FRÉQUENCES	29
ARTICLE 51.	RETARD DANS LE DÉPÔT DU BUDGET	29
ARTICLE 52.	POLITIQUE DE RECOUVREMENT	29

ARTICLE 53.	TAUX D'INTÉRÊT APPLICABLE AUX ARRÉRAGES	30
ARTICLE 54.	BUDGET SPÉCIAL	30
ARTICLE 55.	NATURE DES SOMMES DUES	30
ARTICLE 56.	FRAIS ENCOURUS PAR LE SYNDICAT	30
CHAPITRE 4 :	LOCATION DES FRACTIONS.....	31
ARTICLE 57.	FORCE DU RÈGLEMENT	31
ARTICLE 58.	LOCATION DES PARTIES PRIVATIVES – HABITATION ET STATIONNEMENTS.....	31
ARTICLE 59.	RESPECT DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE.....	32
ARTICLE 60.	RÉSILIATION DU BAIL DU LOCATAIRE.....	32
CHAPITRE 5 :	CENTRE SPORTIF.....	33
ARTICLE 61.	MODALITÉS.....	33
CHAPITRE 6 :	DISPOSITIONS FINALES.....	34
ARTICLE 62.	TRANQUILLITÉ	34
ARTICLE 63.	RECENSEMENT ANNUEL	34
ARTICLE 64.	ASSURANCE RESPONSABILITÉ	34
ARTICLE 65.	RESPONSABILITÉ.....	34
ARTICLE 66.	RESPECT DE LA DÉCLARATION.....	34
ARTICLE 67.	SURVEILLANCE PAR CAMÉRAS	34
ARTICLE 68.	CLAUSE PÉNALE	34
ARTICLE 69.	LISTE DES FRAIS.....	35

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

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 1. JOUISSANCE

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

ARTICLE 2. CONDITIONS

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

2.1 LOCATION

La location de l'unité d'habitation et du stationnement est autorisée selon les termes précisés au chapitre 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES PARTIES PRIVATIVES.

2.2 AFFICHES

Les affiches « à vendre » peuvent être placées uniquement au babillard prévu à cet effet à l'entrée du 4400. Les affiches pour les visites libres seront permises 48 heures avant le début des visites et seront retirées immédiatement après la visite libre. Ces affiches seront installées à l'extérieur du bâtiment aux entrées principales du 4400 ou de 4450 Champlain.

2.3 CLÉS

Tout copropriétaire doit laisser les clés de son unité d'habitation au syndicat ou au gestionnaire.

À défaut de remettre les clés, le copropriétaire est le seul responsable de tout dommage qui peut être fait à la porte, cadrage et serrurerie.

Il n'est pas obligatoire de remettre les clés des cases de rangement situées sur les balcons et terrasses des unités privatives ainsi que les cases de rangement situées au sous-sol. Par contre, le syndicat et le gestionnaire peuvent y pénétrer en cas d'urgence. Les frais encourus seront à la charge du copropriétaire concerné.

Un copropriétaire dont l'appartement est muni d'un système d'alarme est libre de laisser la combinaison au syndicat ou au gestionnaire de l'immeuble. À défaut de laisser la combinaison, le copropriétaire est 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.

2.4 MAINTIEN EN BON ÉTAT

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

2.5 ACCÈS

Le syndicat, le gestionnaire, le surintendant, les employés et les contractants ont accès à l'unité d'habitation et aux cases de rangement à toute heure raisonnable pour les fins permises par les présentes, avec l'entente toutefois que tel accès est accordé sur rendez-vous préalablement fixé avec le copropriétaire, sauf en cas d'urgence.

Les cas d'urgence sont, par exemple : un incendie, un bris de tuyau, une rupture des circuits électriques, des bris de fenêtres ou de carreaux, des infiltrations d'eau par inondation ou tout autre événement jugé urgent.

Le syndicat ou le gestionnaire assure un délai d'avis minimum de 7 jours calendrier afin de permettre aux copropriétaires de planifier l'accès à leurs unités pour les opérations statutaires générales telles que les inspections sécurité incendie, nettoyage des conduits et autres.

Les employés et contractants seront toujours accompagnés d'un administrateur du syndicat, du gestionnaire ou du surintendant lors de leur présence dans une unité d'habitation.

Lorsqu'une visite est faite sans la présence du copropriétaire, le gestionnaire fera un compte rendu écrit via lettre ou courriel à ce dernier dans un délai de 48 heures.

2.6 ANIMAUX

Un maximum de 2 animaux domestiques par unité d'habitation est permis pour un copropriétaire occupant. Les animaux domestiques sont interdits aux locataires.

Les animaux exotiques, tels que reptiles et rongeurs, sont interdits.

Advenant des plaintes face au comportement d'un animal, le copropriétaire concerné devra prendre les mesures nécessaires pour remédier à la situation. Ceci peut aller jusqu'à l'obligation de se départir de l'animal.

2.7 CONDUITS ET CANALISATIONS

Le copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à son exploitation.

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.

Limites de la partie privative – bornes des conduits et canalisations

Pour les conduits et fils électriques, du panneau électrique de l'unité.

Pour les canalisations d'alimentation d'eau, du robinet maître de l'unité habituellement situé près du chauffe-eau.

Pour les canalisations d'évacuation des eaux, de la jonction des équipements de l'unité et de la canalisation principale desservant les autres unités. Habituellement la colonne d'évacuation verticale.

Pour les conduits de ventilation de la hotte de la cuisinière et du ventilateur de la salle de bain, la jonction de la sortie de ces appareils et du tuyau d'évacuation où l'appareil est relié.

Pour le conduit de sortie d'air chaud de la sècheuse, la jonction du tuyau d'évacuation de l'appareil et la paroi du mur où il y a raccordement au tuyau poursuivant sa course dans le mur.

La limite de la partie privative d'un foyer se situe à la jonction de l'âtre où s'effectue la combustion et le tuyau d'échappement des gaz et fumée (cheminée).

2.8 CHAUFFE-EAUX

Le chauffe-eau est de la responsabilité du copropriétaire et doit être remplacé aux 10 ans. Une preuve de remplacement, telle que la facture ou le contrat de location, doit être transmise au gestionnaire et sera consignée au registre des chauffe-eaux.

2.9 ENTRETIEN DES RENVOIS

Les renvois d'éviers de cuisine, de lave-vaisselle, de douche, de lavabo, de bain, de lessiveuse et de toilette doivent être nettoyés au besoin afin d'éviter les débordements. Il est fortement conseillé de confier ce travail à un plombier certifié.

2.10 INSPECTION ET ENTRETIEN DES TUYAUX D'ALIMENTATION EN EAU

Une inspection visuelle de tous les tuyaux d'alimentation en eau ainsi que la robinetterie doit-être faite régulièrement.

Une attention particulière doit être portée aux tuyaux flexibles d'alimentation en eau chaude et froide pour la lessiveuse.

Des mécanismes anti coup de béliers doivent être installés aux arrivées d'eaux des équipements concernés dans le but de protéger les équipements et d'éliminer le bruit.

Tous ces travaux devraient être faits préféablement par un plombier certifié.

2.11 PANNEAU ÉLECTRIQUE

Le panneau électrique doit être vérifié au besoin. Ce travail devrait être fait préféablement par un électricien certifié.

2.12 MODIFICATIONS

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, minimalement 2 semaines avant le début des travaux, être soumise pour approbation aux administrateurs du syndicat.

Le formulaire « Demande d'autorisation de travaux » est disponible auprès du gestionnaire.

Les administrateurs du syndicat traitent la demande dans les 14 jours calendrier suivants.

Ces derniers 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.

2.12.1 RECOUVREMENT DES PLANCHERS

Il n'y a aucune restriction sur le type de recouvrement de planchers dans la mesure où l'indice FIIC de 60 est atteint.

Tout recouvrement de plancher doit être installé sur un sous-plancher amortissant (membrane acoustique) procurant un indice de transmission des bruits minimal de 60 FIIC. Cette exigence s'applique aussi aux unités au rez-de-chaussée incluant les pièces au sous-sol. Le nouveau revêtement ne doit pas être posé sur le revêtement existant.

Il est interdit de couper la porte d'entrée au condo afin d'accommoder un nouveau recouvrement de plancher. Le recouvrement devra être choisi en conséquence.

Le guide « Installation / remplacement des revêtements de sol à surface dur : bois franc, bois d'ingénierie (planchers flottants) ou céramique » est disponible auprès du gestionnaire.

2.13 HORAIRE POUR TRAVAUX

Les travaux de rénovation et de réparation, non urgentes, doivent être exécutés du lundi au vendredi de 7 h à 18 h, le samedi de 8 h à 17 h.
Aucune construction le dimanche.

2.14 VÉRIFICATIONS

Le syndicat et le gestionnaire se réservent le droit de s'assurer que les normes ont été respectées.

Cette vérification peut être initiée à la simple demande du syndicat, du gestionnaire ou suite à des plaintes de copropriétaires.

Le syndicat ou le gestionnaire pourront exiger que des correctifs soient faits dans les plus brefs délais ou que les travaux soient entrepris pour remettre le tout dans son état original et ce, aux frais du copropriétaire.

2.15 MUR MITOYEN

Aucune modification ne peut être apportée par un copropriétaire au mur mitoyen séparant deux parties privatives, ce mur étant, malgré sa mitoyenneté, soumis la responsabilité du syndicat afin d'assurer la qualité de la construction et de l'insonorisation.

2.16 ACTES ET SUBSTANCES DANGEREUX

Tout copropriétaire, locataire et occupant doit s'abstenir de poser tout acte et de garder dans sa partie privative toute substance susceptible d'augmenter les primes d'assurances.

2.17 DÉMÉNAGEMENTS, EMMÉNAGEMENTS ET LIVRAISONS

2.17.1 AVIS DE DÉMÉNAGEMENT ET EMMÉNAGEMENT

Un avis écrit ou par courriel d'au moins 7 jours calendrier devra être donné au gestionnaire par le copropriétaire, en vue de réserver une date de déménagement ou d'emménagement ainsi que d'assurer la disponibilité de l'ascenseur pour lui-même ou pour son locataire.

2.17.2 AVIS DE LIVRAISONS

Un avis écrit ou par courriel d'au moins 24 heures devra être donné au gestionnaire par tout copropriétaire ou locataire pour toute livraison de meubles ou d'électroménagers nécessitant l'ascenseur.

2.17.3 FRAIS POUR DÉMÉNAGEMENTS ET EMMÉNAGEMENTS

Des frais non remboursables spécifiés à l'article 69 seront chargés au copropriétaire pour un déménagement ainsi qu'un emménagement fait du lundi au samedi pour lui-même ou son locataire. Ces frais sont payables avant l'événement. Ces frais s'appliquent pour une plage de 5 heures continues. Toute période excédentaire sera chargée selon l'article 69.

Lors d'un déménagement, c'est-à-dire lorsque le propriétaire quitte le Samuel, ce dernier doit remettre un dépôt de garantie remboursable spécifié à l'article 69 pour couvrir les dommages potentiels à l'immeuble.

2.17.4 FRAIS POUR LIVRAISONS

Aucun frais ne sera chargé pour une livraison de meubles ou d'électroménagers.

2.17.5 PRÉSENCE DU COPROPRIÉTAIRE

Le copropriétaire ou son délégué autorisé doit être présent lors de son déménagement ou emménagement et il doit être présent lors du déménagement et de l'emménagement de son locataire.

2.17.6 PRÉSENCE DU COPROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Le copropriétaire ou locataire doit être présent pour toute livraison de meubles ou d'électroménagers.

2.17.7 HORAIRES DE DÉMÉNAGEMENTS / EMMÉNAGEMENTS / LIVRAISONS

Les déménagements, emménagements et livraisons de meubles et d'électroménagers sont permis du lundi au vendredi entre 7h et 18h, le samedi entre 8h et 17h. Ils sont interdits le dimanche.

2.17.8 RESPONSABILITÉ

Le copropriétaire demeure entièrement responsable pour tout dommage occasionné aux aires communes lors des déménagements, emménagements et livraisons de meubles et d'électroménagers pour le compte de son unité qu'il soit copropriétaire occupant ou copropriétaire locateur.

2.17.9 PORTE 3

La porte numéro 3 est la porte habituelle utilisée aux fins de déménagement, d'emménagement et de livraison. Cet article ne s'applique pas aux unités dotées d'une entrée privée. Toute autre option devra être approuvée par le syndicat.

2.17.10 PORTES AVANT

Il est strictement défendu d'utiliser les portes principales du 4450 et du 4400 pour toute activité de déménagement, emménagement et livraison de meubles et d'électroménagers.

2.17.11 BOÎTES

Suite à un emménagement, le copropriétaire doit s'assurer que toutes les boîtes et autres effets utilisés soient déposés à l'endroit ET de la façon prévus par le syndicat. Le copropriétaire doit s'informer auprès du surintendant et s'assurer de transmettre l'information à son locataire le cas échéant.

2.17.12 MATÉRIEL D'EMBALLAGE - LIVRAISON

Lors de livraisons de meubles et d'électroménagers, la compagnie de livraison doit quitter avec tous les articles et produits d'emballage et de protection.

2.17.13 ASCENSEUR

Lors des activités de déménagement, d'emménagement et de livraisons, la capacité de charge de l'ascenseur doit être respectée.

2.18 ESPACES DE STATIONNEMENT

2.18.1 LOCATION

Tout copropriétaire qui n'utilise pas l'espace de stationnement dont il est propriétaire peut louer cet espace selon les termes précisés au chapitre 4 : DISPOSITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA LOCATION DES PARTIES PRIVATIVES.

2.18.2 VENTE

Tout copropriétaire qui n'utilise pas l'espace de stationnement intérieur dont il est propriétaire peut vendre cet espace en l'offrant uniquement :

En premier lieu : au syndicat de copropriété Phase 1.

En second lieu : aux propriétaires de la Phase 1.

Tout copropriétaire qui n'utilise pas l'espace de stationnement extérieur dont il est propriétaire peut vendre cet espace en l'offrant :

En premier lieu : au syndicat de copropriété Phase 1.

En second lieu : aux propriétaires de la Phase 1.

En troisième lieu : aux propriétaires de la Phase 3.

Afin de minimiser le délai de traitement par le syndicat, le processus suivant sera suivi :

Au cours des 5 premiers jours ouvrables :

- Notification reçue par courriel ou par lettre du copropriétaire au syndicat indiquant l'intention de vendre un espace de stationnement ainsi que le prix demandé.
- Discussions du syndicat afin de convenir de poursuivre ou non avec l'intention d'acheter l'espace de stationnement et d'informer le copropriétaire par téléphone et courriel.
- Négociations avec le copropriétaire sur un prix et les conditions.

Au cours des 2 jours ouvrable suivants :

- Finaliser l'offre d'achat ou abandonner le projet.

Au 8^e jour ouvrable :

- Appeler la tenue d'une assemblée générale spéciale pour tenue dans un délai de 10 jours.

Au 19^e jour ouvrable :

- Tenue de l'assemblée générale pour accepter ou décliner la proposition de se porter acquéreur du stationnement.

2.18.3 TYPES DE VÉHICULES PERMIS POUR STATIONNEMENT

Sont permis :

- Voiture et camionnettes privées, motocyclette, triporteur, bicyclettes en bon état de fonctionnement.

Ne sont pas permis :

- Véhicule automobile autre qu'une voiture privée.
- Véhicule automobile non en état de fonctionner.
- Roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau, motoneige ou autre.
- Bateau, motoneige, kayak, machinerie ou équipement de toute sorte.
- Tout autre type de véhicule devra être autorisé par le syndicat.

2.18.4 ACTIVITÉS NON PERMISES SUR LES TERRAINS DE STATIONNEMENTS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS

IL EST INTERDIT DE :

- Faire de la construction et du bricolage.
- Effectuer des réparations, des ajustements et des entretiens de véhicule, notamment la pose de pneus saisonniers. Les dépanneuses devront sortir les véhicules et effectuer leur mise au point à l'extérieur.
- Fixer quoi que ce soit aux murs, plafonds et colonnes du garage intérieur ou d'utiliser les tuyaux comme appui.
- Entreposer tout matériel ou objets incluant les bonbonnes de propane ou autres types de gaz, de boîtes ou matériel de carton, de pneus et le bois de chauffage.
- Manipuler les dispositifs de chauffage ou de détection de monoxyde de carbone. Toute demande pour ajuster l'un au l'autre des dispositifs doit être acheminée aux administrateurs du syndicat ou au gestionnaire de l'immeuble.
- Stationner dans les voies d'accès aux espaces de stationnement.
- Permettre au véhicule d'excéder l'espace délimité de stationnement.
- Laisser rouler son moteur pour réchauffer l'habitacle ou pour faire recharger la batterie. Les émanations ne doivent pas incommoder les copropriétaires.
- Faire gronder un moteur ou de faire crisser les pneus du véhicule.
- Déranger ses voisins par le bruit ou l'odeur.
- Klaxonner sans raison valable.
- Laisser couler ou échapper de l'huile ou toute matière.
- Vider les cendriers ou laisser tomber des débris de toute nature sur le plancher intérieur et sol extérieur.
- Abandonner des ordures ménagères, des boîtes ou des sacs.
- Abandonner des gros objets de toutes sortes (ces objets doivent être apportés à l'écocentre du quartier).
- Faire du patin ou de la planche à roulettes.

2.18.5 ACTIVITÉS PERMISES SUR LES TERRAINS DE STATIONNEMENTS INTÉRIEURS

Remisage de vélos aux supports autorisés.

L'installation d'une armoire autoportante au sol, non fixée aux murs, est permise dans la mesure où :

- Le projet aura été soumis au syndicat au moins 10 jours ouvrables avant les travaux projetés.
- Le projet aura été approuvé par le syndicat par résolution avant les travaux.

Tout autre article ou activité autorisés par écrit par le syndicat.

2.19 BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

Sur demande d'un copropriétaire, le syndicat procédera, aux frais dudit copropriétaire, à l'installation d'un équipement nécessaire au branchement d'une voiture électrique, bicyclette électrique, dans la partie privée du stationnement. Tout copropriétaire demeure responsable des frais et dommages liés à cette installation et son utilisation, et sera responsable du coût des réparations, du remplacement et de la remise en état des lieux, si ces équipements devaient être enlevés.

2.20 ABSENCES DU CONDO

Toute absence prolongée doit être communiquée, par écrit, au gestionnaire.

Lors de cette absence, l'alimentation en eau de l'unité du condo doit être fermée et une température minimale de 14 degrés doit être maintenue.

L'alimentation électrique ne doit pas être interrompue.

Des visites régulières de l'unité doivent être organisées par le copropriétaire.

Les clés de l'unité ainsi que celles du véhicule garé au stationnement intérieur ou extérieur doivent être accessibles au gestionnaire.

À cet égard il est conseillé de consulter votre contrat d'assurances individuelles qui précise les modalités en cas d'absences prolongées.

Aux fins du présent règlement, l'absence prolongée serait de plus d'une semaine. Le syndicat recommande de fermer l'eau pour toute absence de plus de 48 heures et d'informer un voisin le cas échéant.

L'objectif visé demeure toujours de minimiser les dégâts d'eau.

2.21 FOYERS INTÉRIEURS

2.21.1 AU BOIS

Les foyers au bois existants datent de la construction / conversion de l'immeuble en 1990.

L'installation de tout nouveau foyer au bois est interdite.

L'âtre du foyer au bois est privatif.

Les cheminées sont communes à usage restreint.

La conversion des âtres des foyers au bois datant de 1990 est permise sur autorisation du syndicat.

Les foyers au bois doivent être utilisés en respectant le règlement municipal 15-069 : Règlement concernant les appareils et les foyers permettant l'utilisation d'un combustible solide.

2.21.2 AUTRES TYPES DE FOYERS

Les foyers au gaz propane sont interdits.

Les foyers électriques sont permis sur autorisation du syndicat.

Les foyers à l'éthanol sont permis sur autorisation du syndicat et assujettis aux règles décrites dans le guide disponible auprès du gestionnaire.

2.22 FUMER

L'usage du tabac, de la cigarette électronique et du cannabis est permis dans les unités privatives. Toutefois la fumée et les odeurs ne doivent pas incommoder les voisins.

Suite à la réception de plaintes, le copropriétaire concerné devra prendre les mesures nécessaires pour remédier à la situation.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 3. JOUISSANCE

Sous réserve des dispositions du Code civil du Québec, des présentes, 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 :

ARTICLE 4. CONDITIONS

4.1 DÉGRADATIONS

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;

4.2 ACCES RESTREINT À CERTAINES PARTIES COMMUNES

Les copropriétaires, locataires et occupants n'ont pas libre accès aux parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gestionnaire ou du surintendant aux fins d'entretien, d'entreposage d'équipement ou de machines nécessaires à l'usage de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes.

Tout accès aux toits pour l'entretien de thermopompes ou de climatiseurs d'unités sera permis au personnel technique et autorisé par le surintendant.

4.3 FUMER

Il est interdit de fumer dans toutes les parties communes intérieures du complexe Samuel de Champlain (Loi sur le tabac T-0.01).

Il est interdit de fumer dans toutes les parties communes extérieures du complexe Samuel de Champlain.

Cette interdiction s'applique aussi aux cigarettes électroniques (vapotage) ainsi qu'au cannabis.

4.4 *ORDURES*

Tous doivent utiliser les chutes à ordures pour disposer uniquement des ordures ménagères.

Les ordures doivent être convenablement enveloppées dans les sacs étanches.

La litière de chat doit être déposée au garage intérieur près de l'aire de récupération dans le contenant identifié à cet effet.

Il est absolument interdit et dangereux de jeter des contenants de peinture, des déchets de construction ou de rénovation, tous liquides, des appareils électriques ou électroniques, morceaux de meubles ainsi que tout autre objet dans la chute à ordures.

Les équipements électroniques doivent être récupérés dans le bac identifié à cet effet.

Les autres objets tels les déchets de construction, meubles, peinture etc., doivent être transportés par les résidents à l'endroit indiqué par le syndicat, notamment à l'Écocentre ou lors de la collecte mensuelle municipale.

Il est défendu d'abandonner quoi que ce soit dans les aires des chutes à déchets.

Il est interdit de disposer des ordures ménagères au plancher ou aux poubelles du stationnement intérieur.

Les cendres des foyers doivent être disposées dans les poubelles d'acier prévues à cet effet et localisées au stationnement intérieur.

Les résidus verts provenant des bacs à fleurs tel que plantes et arbustes en pots doivent être placés dans des sacs prévus à cet effet et laissés au chemin lors de la collecte régulière des déchets.

4.5 *STATIONNEMENT EXTÉRIEUR RÉSERVÉ*

Il est interdit d'utiliser le stationnement extérieur réservé au syndicat à moins d'une autorisation écrite du gestionnaire. Cette autorisation est exceptionnelle et de courte durée.

4.6 *ENCOMBREMENT*

Il est interdit d'encombrer les entrées, les vestibules, les paliers, les escaliers, les corridors, les cours et les trottoirs, les voies d'accès, les voies de circulation et les espaces de stationnement et autres endroits communs, ni de laisser traîner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble. Les vestibules d'entrées ne peuvent en aucun cas servir à remiser des bicyclettes, des motocyclettes, des voitures d'enfant ou des carrosses.

4.7 *OBJETS CAUSANT DOMMAGES*

Aucun objet susceptible de causer un dommage ne peut être transporté dans les corridors, les ascenseurs, les vestibules et les entrées.

Les déménagements se font suivant les règles édictées par le syndicat.

Aucune matière dangereuse ou malodorante ne doit être introduit dans l'immeuble.

4.8 ANIMAUX DOMESTIQUES

Aucun animal domestique ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.

Les copropriétaires qui possèdent des animaux domestiques peuvent circuler avec eux dans les parties communes aux fins d'entrée et de sortie.

Les animaux domestiques ne doivent jamais circuler seuls ou librement dans les espaces communs. Ils doivent toujours être en laisse.

Il est interdit de laisser un animal domestique faire ses besoins dans le garage, les halls, les corridors, les couloirs, les ascenseurs, sur les balcons, les pelouses, les patios et le stationnement extérieur.

Si des plaintes sont reçues concernant un animal domestique, le propriétaire de l'animal devra remédier à la situation sans quoi il pourra se voir dans l'obligation de se départir de l'animal.

L'espace aménagée en pierre de ruisseau près de la porte 3 n'est pas un parc à chiens. Il est donc interdit de permettre aux animaux d'y faire leurs besoins.

4.9 APPROPRIATION D'UN ESPACE COMMUN

Il est interdit de s'approprier ou d'occuper un espace commun sans l'autorisation écrite du syndicat.

4.10 CIRCULATION

Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ou bicyclette ne peut circuler ailleurs que dans les voies d'accès et les aires de stationnement.

Les bicyclettes ne peuvent pas être transportées par l'entrée principale du 4400 ainsi que du 4450. Vous devrez passer par la porte de garage intérieur avec celles-ci.

Les bicyclettes doivent être garées aux endroits indiqués par le gestionnaire notamment aux supports fournis à cet effet.

4.11 GARAGE INTÉRIEUR ET STATIONNEMENT EXTÉRIEUR

Aucun véhicule moteur ni aucune motocyclette ne peuvent être stationnés sur un espace commun qui n'est pas spécifiquement et expressément destiné au stationnement d'un tel véhicule ou motocyclette.

Les véhicules doivent circuler avec les phares allumés dans le garage intérieur.

Après avoir lavé un véhicule, utiliser la raclette mise à la disposition de tous pour nettoyer l'espace du garage intérieur de toute accumulation d'eau.

IL EST INTERDIT DE :

- Faire de la construction ou du bricolage.
- Effectuer des réparations, ajustements et entretiens de véhicule, notamment la pose de pneus saisonniers. Les dépanneuses devront sortir les véhicules et effectuer leur mise au point à l'extérieur.
- Fixer quoi que ce soit aux murs, plafonds et colonnes du garage intérieur ou d'utiliser les tuyaux comme appui.

- Entreposer tout matériel ou objets incluant les bonbonnes de propane ou autres types de gaz, de boîtes ou matériel de carton, de pneus et le bois de chauffage.
- Manipuler les dispositifs de chauffage ou de détection de monoxyde de carbone. Toute demande pour ajuster l'un au l'autre des dispositifs doit être acheminée au syndicat ou au gestionnaire.
- Stationner dans les voies d'accès aux espaces de stationnement.
- Permettre au véhicule d'excéder l'espace délimité de stationnement.
- Laisser rouler son moteur pour réchauffer l'habitacle ou pour faire recharger la batterie. Les émanations ne doivent pas incommoder les copropriétaires.
- Faire gronder un moteur ou de faire crisser les pneus du véhicule.
- Déranger ses voisins par le bruit ou l'odeur.
- Klaxonner sans raison valable.
- Laisser couler ou échapper de l'huile ou toute autre matière.
- Vider les cendriers ou de laisser tomber des débris de toute nature sur le plancher intérieur et sol extérieur.
- Abandonner des ordures ménagères, des boîtes ou des sacs.
- Abandonner des gros objets de toutes sortes (ces objets doivent être apportés à l'Écocentre du quartier).
- Faire du patin ou de la planche à roulette.
- Se servir des égouts du garage et des stationnements extérieurs pour vidanger quoi que ce soit.
- Laisser couler ou échapper de l'huile ou toute matière.
- Abandonner des ordures ménagères, des boîtes ou des sacs.

4.12 SALLE COMMUNAUTAIRE

La réservation de la salle communautaire est exclusivement accordée aux copropriétaires, locataires et / ou résidents du Samuel de Champlain des Phases I et III.

La demande de réservation de la salle communautaire doit être présentée au surintendant au minimum 5 jours avant la date de l'occupation.

La salle communautaire ne peut être réservée pour plus de vingt-quatre heures (24).

Le copropriétaire est responsable de tous les dommages dans la salle communautaire, causés par celui-ci, son locataire ou ses invités.

Le copropriétaire est responsable de tous dommages causés dans les espaces communs ou parties communes du Samuel de Champlain, par celui-ci, son locataire ou ses invités.

Le copropriétaire doit assurer que la quiétude des résidents du Samuel de Champlain est respectée, particulièrement après 23 h.

Le copropriétaire doit s'assurer de laisser la salle dans son état initial et de remettre la clé au surintendant.

L'invité n'a pas le droit de circuler dans les parties communes du Samuel de Champlain, sans être accompagné par le copropriétaire ou le locataire.

Les enfants de moins de seize ans (16) doivent être sous surveillance en tout temps.

4.13 PELOUSES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les pelouses doivent être conservées dans un état de propreté et tout dommage, tant aux pelouses qu'aux arbres, sera réparé aux frais du contrevenant.

IL EST INTERDIT DE :

- Stationner tout appareil de locomotion.
- Arracher ou endommager les arbres et les fleurs.
- Utiliser les plates-bandes et bacs comme cendriers ou poubelles.
- Promener les chiens ou les chats sur les pelouses, ou de les y laisser faire leurs besoins.

4.14 HALLS D'ENTRÉES DU 4400 ET DU 4450

Les halls d'entrée ont uniquement pour but de permettre l'accès des personnes à l'édifice.

IL EST INTERDIT DE :

- Jouer ou de courir dans ces endroits qui doivent rester propres et tout temps.
- Entraver le bon fonctionnement des portes d'accès ou de les bloquer en position ouverte. Les portes doivent toujours être fermées à clé.
- Laisser entrer dans l'édifice des personnes inconnues des copropriétaires et locataires.
- Actionner le mécanisme d'ouverture de la porte d'entrée par l'interphone sans s'assurer de l'identité d'un visiteur.
- Utiliser ces entrées pour fins de déménagement ou d'emménagement, de livraison de meubles ou d'électroménagers ou autres articles de même nature.
- Utiliser ces accès pour entrer ou sortir avec des bicyclettes.

4.15 CLÉS D'ACCÈS AU BÂTIMENT

Les clés supplémentaires d'accès au bâtiment sont disponibles au coût, non remboursable, indiqué à l'article 69.

Les puces électroniques supplémentaires d'accès au bâtiment et au centre sportif sont disponibles au coût, non remboursable indiqué à l'article 69.

Les commandes à distance pour ouvrir la porte de garage sont disponibles dans les magasins à grande surface.

4.16 ASCENSEURS

Les ascenseurs ont uniquement pour but de permettre l'accès aux corridors et aux appartements.

IL EST INTERDIT DE :

- Bloquer les portes des ascenseurs.
- Fumer dans les ascenseurs.
- Jouer avec les indicateurs d'étages.
- Utiliser le téléphone sans raison valable.
- Écrire ou afficher dans les ascenseurs sans l'autorisation du syndicat.

En cas de déménagement et de livraison, vous devez avertir le surintendant ou le gestionnaire pour réserver l'ascenseur désigné.

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour des objets lourds, de plus de 2500 livres ou 1136 kilogrammes, et ne peuvent contenir plus de 16 personnes.

4.17 TERRASSES COMMUNES

Toute personne est tenue de veiller à la tranquillité des lieux.

Aucun animal n'y sera toléré.

Afin de garder l'endroit propre et agréable, il est indispensable de nettoyer les tables et de replacer les chaises et le mobilier après utilisation.

Nul ne peut monopoliser la terrasse pour son usage personnel.

Il est interdit de fumer sur les terrasses.

Il est interdit d'écouter de la musique sans écouteurs.

4.18 CENTRE SPORTIF

HEURES D'OUVERTURE : de 5 h à minuit

Tout invité doit être accompagné d'un résident (copropriétaire ou locataire).

Chaque résident a droit à deux invités.

Il est défendu d'utiliser une radio ou un système stéréo dans l'aire de la piscine, sauf sur permission du syndicat.

Les plongeurs sont interdits.

Il est interdit de fumer.

La baignade est aux risques de chaque utilisateur. Il n'y a aucune surveillance dans l'aire de la piscine.

Les sandales sont obligatoires dans les aires de la piscine, du sauna et des vestiaires.

Pour des raisons de sécurité, les jeunes de moins de seize (16) ans doivent être accompagnés d'un adulte. La douche est obligatoire avant la baignade ou l'entrée au sauna.

Il est strictement défendu de verser de l'eau ou quelque matière sur les pierres du sauna.

Il est défendu de se bousculer ou de courir autour de la piscine.

Les jeux à risque sont interdits dans et autour de la piscine.

Il est défendu d'apporter tout objet en verre (cassable).

Aucune boisson alcoolisée n'y est permise.

La nourriture n'est pas admise dans l'aire du centre sportif.

L'accès à la piscine, au sauna et aux salles de douche est interdit aux personnes ayant des lésions corporelles, des plaies ou des pansements.

Les animaux n'y sont pas autorisés.

La capacité maximale de la piscine est de 10 personnes.

Il est défendu de pénétrer dans le centre sportif et l'aire de la piscine avec des bottes et souliers d'extérieur. Vous êtes priés de les laisser à l'entrée du centre.

Les souliers d'exercice sont obligatoires dans le centre sportif, incluant l'aire du squash.

L'usage de la serviette est obligatoire pour l'utilisation des appareils de la salle d'entraînement.

Soyez respectueux envers les autres : un maximum de 30 minutes par appareil.

Dans le but d'éviter des blessures, il est important de lire les instructions d'utilisation et mesures de sécurité de chaque appareil du centre sportif.

Tout bris d'appareil doit être rapporté au surintendant.

Ne pas tenter d'utiliser ou réparer une pièce d'équipement qui paraît défectueuse.

Tout objet perdu ou oublié doit être remis au surintendant où il pourra être réclamé par son propriétaire.

Les patins à roues alignées et les planches à roulettes sont interdits.

Les enfants de moins de 12 ans, accompagnés ou non, ne sont pas admis dans la salle d'entraînement.

Le port de verres protecteurs est obligatoire pour la pratique des sports de raquette.

Quitter les lieux convenablement asséchés pour ne pas dégoutter sur le plancher.

Tout copropriétaire, locataire ou résident qui refuse de se soumettre aux présents règlements est passible d'expulsion pour une durée d'un mois ou toute autre durée fixée par le syndicat.

Il est aussi responsable de tout dommage causé dans ces endroits.

Tout résidant peut s'attendre à une vérification d'identité par le surintendant ou un administrateur en tout temps.

4.19 AFFICHAGE INTÉRIEUR

Aucune affiche ne devra être placée ailleurs que sur les 2 babillards prévus à cet effet.

Le syndicat se réserve le droit de retirer les affiches qui ne sont pas conformes à la bienséance, sont de caractère offensant ou ne respectent pas le règlement.

Affichage accepté : petites annonces pour la vente, l'achat, la location, les activités, les publications d'intérêt général.

Tout affichage le sera pour une durée maximum de 14 jours (2 semaines).

La date de l'affichage devra être indiquée en haut de chaque annonce.

Seules les personnes désignées par le syndicat sont mandatées pour retirer les annonces du babillard.

4.20 PORTES COUPE-FEU

Certaines portes coupe-feu ne sont pas reliées à un système de déclenchement automatique, permettant la fermeture des portes lors d'un signal du système d'alarme incendie. Ces portes doivent demeurer fermées en tout temps. Il est donc interdit de les manipuler afin de les maintenir en position ouverte. Le contrevenant sera aussi financièrement responsable de l'amende imposée par le service des incendies de la Ville de Montréal.

1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

ARTICLE 5. JOUISSANCE

Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessous 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 défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

ARTICLE 6. CONDITIONS

Sous réserve des dispositions du Code civil du Québec et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes.

6.1 ÉQUIPEMENTS

Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres, les garde-corps, les balustrades, les rampes et les barres d'appui des balcons et des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être modifiés, bien que constituant une partie à usage restreint sans l'autorisation du syndicat.

6.2 BALCONS - PATIOS – TERRASSES – ESPACES DE RANGEMENTS

Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon, patio, terrasse ou espace de rangement en a la jouissance exclusive.

6.2.1 Entretien et propreté

Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon, patio ou terrasse doit assurer, à ses frais, le bon entretien et la propreté de cette espace; il ne peut en changer l'apparence ni la consistance.

Les verrières présentes aux balcons des unités 502 et 503 appartiennent aux copropriétaires de ces unités et ont été érigées suites à l'obtention d'une permission du syndicat. Le syndicat n'assume aucune responsabilité. Toute intervention sur ces équipements doit être autorisée par le syndicat. Tous les frais associés sont de la responsabilité du copropriétaire.

Le patio de 12 pieds sur 24 pieds présent à l'unité 503 et installé directement sur le toit appartient au copropriétaire de cette unité et a été érigé suite à l'obtention d'une permission du syndicat. Le syndicat ne reconnaît aucune responsabilité. Toute intervention sur cet équipement doit être autorisée par le syndicat. Tous les frais associés sont de la responsabilité du copropriétaire

6.2.2 Déneigement

Chaque copropriétaire a la responsabilité de déneiger son balcon, patio ou terrasse.

La bonne entente entre voisins entre étages est encouragée afin de permettre cette opération.

Une attention particulière doit être portée afin d'assurer que les drains des balcons, patios et terrasses soient déneigés en tout temps. Tout dégât d'eau causé par un drain mal déneigé ou bloqué par de la glace sera de la responsabilité du copropriétaire.

6.2.3 BBQ, foyers, autres appareils et équipements

BBQ

Seuls les BBQ au gaz propane sont permis. L'utilisation d'un BBQ au gaz propane est sujette à la réglementation municipale en la matière. Cette activité ne doit pas incommoder les voisins. La bonne entente entre voisins est encouragée afin de limiter les inconvénients.

Foyers

Les foyers extérieurs, braseros, ou tout appareil brûlant un combustible dans le but de procurer de la chaleur ou de la flamme sont interdits.

Autres appareils et équipements

Aucun objet désagréable à la vue ne peut être installé à l'extérieur ni au-dessus des fenêtres, ni sur les balcons, patios et terrasses.

Aucune corde à linge ou séchoir à linge ne peut être installé sur les balcons et patios.

Aucun vase à fleurs ni autre article ne peut être suspendu aux fenêtres ni déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon.

IL EST INTERDIT DE :

- Peinturer, décorer, les balustrades, garde-corps, rampes ou barres d'appui sans l'autorisation du syndicat.
- Effectuer des travaux d'amélioration de quelque nature que ce soit sans autorisation préalable du syndicat.
- Installer sur la surface un matériau qui bloquerait l'entretien du drain du balcon ou de la terrasse.
- Installer un revêtement de plancher ou de peinture sur les balcons, sans autorisation préalable du syndicat.
- Installer des structures permanentes sans l'autorisation du syndicat.
- Installer des structures saisonnières, amovibles ou démontables, qui ne tiennent pas compte du cachet de l'immeuble et de son esthétisme extérieur sans l'autorisation du syndicat.
- Entreposer quoi que ce soit, notamment des pneus, du bois de chauffage, des boîtes et contenants de toutes sortes.
- Remiser une ou des bicyclettes à court ou moyen terme.
- Installer des toiles qui pendent.
- Incommoder les copropriétaires aux étages inférieurs en procédant au nettoyage de type lavage à grande eau.
- Installer des décorations de Noël ou autre arbres, couronnes, etc. sauf durant la période annuelle du 25 novembre au 25 janvier.
- Faire sécher du linge, faire aérer des draps, des couettes de lit, des oreillers sur les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui ou équipement portatif.
- Faire jouer de la musique à haut volume pouvant nuire à la tranquillité des voisins.
- Installer un store ou un auvent d'aucune sorte en dehors des fenêtres et balcons, sans le consentement écrit du syndicat.
- Utiliser les balcons comme lieu d'aisance pour les animaux de compagnie.
- Laisser un chien aboyer de manière à nuire à la tranquillité des voisins.
- Fixer quoi que ce soit aux murs extérieurs.

6.3 PORTES ET FENÊTRES

6.3.1 Général

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

6.3.2 Entretien

Chaque copropriétaire doit assurer l'entretien et le maintien en bon état de propreté et de fonctionnement des fenêtres accessibles, portes et seuils de portes.

RESPONSABILITÉS DU COPROPRIÉTAIRE

Fenêtres : Propreté intérieure et extérieure accessible. Mécanismes, manivelles, feutres, moustiquaires, ajustements.

Portes de l'unité : Propreté intérieure et extérieure. Poignées, serrures, ajustements.

Portes-patio : Propreté intérieure extérieure. Poignées, roulettes, moustiquaires, ajustements.

Seuils de porte d'entrée : nettoyage régulier

Les copropriétaires garderont toutes les fenêtres et portes fermées lorsque cela est nécessaire afin d'éviter les dommages par l'orage, la pluie, le gel, la neige ou le lavage extérieur par un entrepreneur.

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

Fenêtres : étanchéité des vitres thermos et calfeutrage extérieur;

Portes patio : étanchéité des vitres et calfeutrage extérieur

Lavage extérieur des fenêtres et portes minimalement 1 fois par année.
Les éléments non accessibles de l'extérieur seront entretenus par le syndicat.

6.3.3 Portes d'accès aux parties privatives

Aucun objet ne peut être apposé sur et aucune modification ne peut être apportée à la porte sans l'approbation des administrateurs du syndicat.

6.3.4 Portes moustiquaires et moustiquaires des fenêtres

L'entretien et la réparation des portes moustiquaires et des moustiquaires pour les fenêtres sont à la charge du copropriétaire.

6.4 CASES DE RANGEMENT

Chaque copropriétaire d'une unité d'habitation a la jouissance exclusive d'au moins une case de rangement conformément à la déclaration de copropriété.

Les cases de rangement sont destinées à l'entreposage des effets du copropriétaire et des occupants de son unité.

Le droit de jouissance exclusive d'une case de rangement ne peut être aliéné séparément de l'unité d'habitation lorsque ce droit est accessoire à la partie privative.

L'acquisition d'une unité d'habitation confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans la case de rangement attribuée au copropriétaire vendeur.

Le droit de jouissance exclusive dans les cases de rangement excédentaires peut être cédé séparément de l'unité d'habitation. Cette aliénation ne peut avoir lieu qu'en faveur d'un copropriétaire, sous peine de nullité. Tout transfert doit être fait par acte notarié en minute et notifié par écrit au syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrit au registre de la copropriété.

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 INTERDIT :

- D'y ranger des matières inflammables ou explosives.
- D'y ranger de la nourriture périssable.
- D'y faire du bricolage.
- D'y abandonner des déchets.

Chaque copropriétaire est responsable, à ses frais, de l'entretien des espaces de rangement dont il a la jouissance exclusive.

6.5 CHEMINÉES POUR FOYERS AU BOIS

Les cheminées desservant les foyers sont parties communes. Toutefois, chaque copropriétaire de l'unité privative qu'elles desservent est responsable du coût des réparations et de l'entretien usuels de celles-ci.

Le syndicat veillera à faire effectuer les réparations et l'entretien usuels nécessaires suivant les normes applicables en la matière et réclameront les coûts reliés à ceux-ci aux copropriétaires concernés.

Toute décision concernant l'entretien, le maintien et les réparations usuels desdits foyers et cheminées devra être prise uniquement par l'ensemble des copropriétaires d'une unité privative desservie par une telle cheminée, en collaboration avec le syndicat. Le syndicat devra accorder une autorisation préalable dans tous les cas où les améliorations ou travaux pourraient affecter la structure de l'immeuble ou d'autres parties communes.

Toute réparation ou remplacement significatifs des cheminées est considéré de nature commune et les coûts seront assumés par tous les copropriétaires.

6.6 ANTENNES – COUPOLES

L'installation d'antenne radio ou de télévision extérieures, de coupole, d'antenne parabolique ou de tout appareil de ce genre permettant de capter les ondes est interdite à tout endroit de l'édifice et des terrains du Samuel de Champlain.

Les copropriétaires en faute devront assumer les coûts reliés à l'enlèvement de ces éléments et le travail sera exécuté par un professionnel mandaté par le syndicat. De plus, les copropriétaires en défaut seront tenus responsables de tout dégât occasionné aux parties communes par les installations susmentionnées

6.7 CLIMATISEURS - THERMOPOMPES

Il est strictement défendu d'installer une thermopompe ou un climatiseur à usage privé sans avoir préalablement adressé une demande et obtenu une autorisation du syndicat.

Le syndicat précisera les normes à respecter quant aux appareils et installations permis, au système d'évacuation des eaux requis ainsi qu'aux matériaux permis pour le recouvrement des tuyaux.

La norme « Installation d'un climatiseur ou d'une thermopompe de type SPLIT » et le formulaire « Demande d'autorisation des travaux » sont disponibles auprès du gestionnaire.

Les copropriétaires en faute devront assumer les coûts reliés à l'enlèvement de ces éléments et la remise en état du bâtiment. Le travail sera exécuté par un professionnel mandaté par le syndicat. Les copropriétaires en défaut seront tenus responsables de tout dégât occasionné aux parties communes par les installations susmentionnées.

6.8 SUPPORTS À VÉLO

Chaque unité d'habitation, sur demande, se verra attribuer au moins un support à vélo dont la distribution et la gestion sont sous la gouverne du syndicat.

6.9 DÉTECTION DES FUITES D'EAU

Les unités d'habitation seront graduellement munies d'un système actif de détection des fuites d'eau. Ces équipements seront considérés communs à usage restreint. Ce programme sera administré par le syndicat.

CHAPITRE 2 : FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

ARTICLE 7. ÉLECTIONS

Les administrateurs du syndicat sont élus par les copropriétaires lors de l'assemblée annuelle, à la majorité des voix exprimées. Au minimum trois (3) administrateurs doivent être élus annuellement. Toutefois, les copropriétaires peuvent élire plus de trois (3) administrateurs s'ils le jugent nécessaire. Les administrateurs élus acceptent leur charge expressément, devant l'assemblée, ou postérieurement au moyen d'un écrit. Les administrateurs sont élus pour une période d'un (1) an. À l'expiration de ce délai, leur mandat se continue jusqu'à la prochaine élection.

ARTICLE 8. CHARGE

Tout administrateur peut être réélu. Même après avoir accepté la charge, un administrateur peut démissionner en tout temps sur un avis écrit au conseil d'administration du syndicat. La charge d'administrateur peut être dévolue à toute personne, physique ou morale. Cette personne peut ne pas être un copropriétaire. Cette personne ne peut pas être le conjoint d'un autre administrateur.

Sont inhabiles à être administrateurs les mineurs, les majeurs en tutelle ou en curatelle, les personnes inaptes, les faillis non libérés et les personnes à qui le tribunal interdit l'exercice de cette fonction. Si une cause d'inhabilité survient chez un administrateur pendant la durée de son mandat, il cesse dès lors d'être administrateur.

Les administrateurs ne seront pas rémunérés pour l'exercice de leurs fonctions, mais ils auront droit au remboursement des dépenses et frais qu'ils encourent, sur remise des pièces justificatives à cet effet. Toutefois, l'assemblée des copropriétaires pourra voter, de temps à autre une rémunération pour l'un ou l'autre des administrateurs.

Tout copropriétaire recevra une allocation journalière lorsqu'il représente le syndicat auprès d'une instance gouvernementale tel que précisé à l'article 69.

ARTICLE 9. VACANCE

Dans le cas où surviendrait une vacance parmi les administrateurs nommés, soit par suite de démission, de décès, d'inhabilité ou d'autres causes, les administrateurs en place tentent de combler eux-mêmes cette vacance 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 à 3.

ARTICLE 10. COMPLEMENT

Lorsque le conseil d'administration est de moins de 3 administrateurs et que les administrateurs requis n'ont pu être recrutés afin d'assurer un minimum de 3 membres au conseil d'administration, dans un délai de 30 jours, le président de l'assemblée des copropriétaires convoquera 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, cinq (5) copropriétaires pourront convoquer une assemblée.

ARTICLE 11. REQUÊTE POUR NOMINATIONS

Au cas où l'assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article précédent négligerait, omettrait ou refuserait de combler tout 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 les frais de celle-ci 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 les présentes.

ARTICLE 12. DESTITUTION

L'assemblée des copropriétaires peut, à la majorité des voix exprimées, destituer pour faute les administrateurs ou l'un d'entre eux. L'assemblée doit, dans un tel cas, pourvoir immédiatement au remplacement par l'élection du nombre d'administrateurs nécessaire et fixer, s'il y a lieu, leur rémunération jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante.

Un administrateur qui, étant copropriétaire, est en défaut d'acquitter la totalité de sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance pour plus de 90 jours peut également être destitué suivant la même procédure.

ARTICLE 13. CONVOCATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 au moyen d'un avis écrit transmis par courrier ordinaire, par courriel, de main à main ou par téléphone au moins un jour franc avant la tenue de la réunion. Les administrateurs peuvent renoncer à l'avis de convocation d'une réunion du conseil d'administration ainsi qu'au délai. La présence d'un administrateur à une réunion équivaut à une telle renonciation, à moins qu'il ne soit là pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 14. QUORUM

Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à 3. Le vote est pris à main levée à moins qu'un vote secret ne soit demandé par un administrateur. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs, chacun des administrateurs détenant une voix.

ARTICLE 15. RÉOLUTIONS

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.

ARTICLE 16. FORMES DE PARTICIPATION

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

ARTICLE 17. ÉLECTION DES OFFICIERS

Les administrateurs peuvent élire entre eux un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier.

ARTICLE 18. PROCÈS-VERBAUX ET DÉLIBÉRATIONS

Les délibérations et les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés conformément aux dispositions de la Déclaration de copropriété. Les délibérations peuvent contenir une partie publique et une partie à huis clos selon l'évaluation du conseil d'administration. Les copropriétaires témoins à la partie publique n'ont pas le droit de parole et y sont uniquement comme observateurs.

2.2 ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 19. FRÉQUENCE

Il est tenu une assemblée générale des copropriétaires au moins une fois par année.

ARTICLE 20. DÉLAI

L'assemblée générale doit se tenir dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la clôture de l'exercice financier.

ARTICLE 21. CONVOCATION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

ARTICLE 22. DEMANDE PAR LES COPROPRIÉTAIRES

Des copropriétaires, s'ils représentent 10 % des voix à l'assemblée des copropriétaires, peuvent exiger du syndicat la convocation d'une assemblée annuelle ou spéciale 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.

ARTICLE 23. CONVOCATION PAR LES COPROPRIÉTAIRES

Si le conseil d'administration ne convoque pas 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 ladite assemblée. Lorsqu'une assemblée est convoquée de cette façon, un avis de convocation est transmis à chacun des membres du conseil d'administration.

ARTICLE 24. AVIS DE CONVOCATION

L'avis de convocation à une assemblée générale des copropriétaires est envoyé à tous les copropriétaires ainsi qu'aux créanciers hypothécaires détenteurs de votes inscrits au registre de la copropriété sans que, cependant, dans ce dernier cas, l'absence de convocation affecte la validité de l'assemblée, par courrier ordinaire ou délivré de main à main ou aux portes des parties privatives, ou par courrier électronique, au moins dix (10) jours, (excluant la journée de l'envoi et la journée de réception) 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 spéciale ayant pour objet la fin de la copropriété tel que prévu au chapitre 8 de la Déclaration 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 est tenue ainsi que 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 tel que prévu ci-après à la section 2.2.2.3.

- L'avis de convocation à l'assemblée doit être accompagné, le cas échéant, des pièces, des états et des documents suivants :
- Bilan, état des résultats de l'exercice écoulé, état des dettes et créances.
- Budget prévisionnel.
- Tout projet de résolution concernant une modification aux présentes, à la Déclaration de copropriété au Règlement de l'immeuble ou à l'État descriptif de division lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur une telle modification.
- Note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés.
- Projet de résolution ou de règlement quand l'assemblée est appelée à statuer sur une des questions relevant de sa compétence.

ARTICLE 25. RENONCIATION À L'AVIS

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 là pour contester la régularité de la convocation.

ARTICLE 26. QUESTIONS À DÉLIBÉRER

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.

ARTICLE 27. INSCRIPTION DE QUESTIONS À L'ORDRE DU JOUR

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. Avant la tenue de l'assemblée, le syndicat avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement portées à l'ordre du jour.

ARTICLE 28. MANDATS AUX FINS DE REPRÉSENTATION

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 syndicat. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation, est réputée valable quant au nouveau copropriétaire. En cas d'indivision, la convocation est valablement adressée à au moins un indivisaire.

ARTICLE 29. LIEU

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

ARTICLE 30. PRÉSENCES

Il est tenu une feuille de présence préparée par le gestionnaire avant la tenue de l'assemblée générale et qui 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 émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le secrétaire ou le président de l'assemblée. À moins d'une décision contraire de l'assemblée, les conjoints non copropriétaires des copropriétaires peuvent assister à l'assemblée, sans toutefois avoir quelque droit de parole.

ARTICLE 31. REPRÉSENTATION

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée s'il donne une procuration écrite à cet effet à toute personne, copropriétaire ou non. Cette procuration écrite est remise au syndicat.

ARTICLE 32. RÉOLUTIONS

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.

ARTICLE 33. ÉLECTION DES OFFICIERS

L'assemblée générale annuelle élit le président d'assemblée. La personne désignée par le syndicat pour la tenue du registre de la copropriété agit à titre de secrétaire. Le président d'assemblée préside l'assemblée. Le président d'assemblée demeure en poste jusqu'à la prochaine assemblée.

ARTICLE 34. VOTES

À l'assemblée générale des copropriétaires, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction (incluant le stationnement), tel que déterminé au chapitre 4 de la Déclaration 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 l'usufruitier ou par le nu-propiétaire selon la loi.

ARTICLE 35. PERTE DU DROIT DE VOTE

Le copropriétaire qui, depuis plus de trois (3) mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote, de son droit d'assister à l'assemblée et de s'y exprimer. Il doit toutefois être informé de la tenue de l'assemblée. Il peut remédier à son défaut en tout temps avant le début de l'assemblée et retrouver ainsi l'exercice de son droit de vote et d'autres prérogatives.

ARTICLE 36. QUORUM

Le quorum, à l'assemblée des copropriétaires, est constitué par les copropriétaires ou leurs représentants détenant la majorité des voix.

ARTICLE 37. QUORUM ET PRISE DE DÉCISION

Aucune décision ne peut être prise à une assemblée à moins qu'il n'y ait quorum dans la demi-heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Si le quorum ne peut être atteint durant cette demi-heure, ou si un copropriétaire demande l'ajournement parce que le quorum n'est pas maintenu, l'assemblée est ajournée à une date ultérieure.

Le syndicat est tenu de convoquer une deuxième assemblée dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un avis écrit de trois (3) jours francs avant la tenue de cette seconde assemblée. Les trois quarts (3/4) des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée y constituent le quorum.

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 la Déclaration de copropriété.

ARTICLE 38. MAJORITÉS REQUISES POUR LA PRISE DE DÉCISION

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 modificatif de copropriété

ARTICLE 39. OBLIGATION DE RESPECTER LES DÉCISIONS

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.

Une copie du procès-verbal de toute assemblée est fournie à chaque copropriétaire par le conseil d'administration du syndicat dans un délai de 60 jours. Il en est de même de tout règlement.

ARTICLE 40. MOYENS POUR VOTER

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, qui comptabilise lui-même les voix. 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.

ARTICLE 41. VOTE DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

Quand un acte contient une stipulation transportant 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 :

1. Le syndicat reçoit et inscrit au registre de la copropriété tout transport de droit de vote et toute procuration donnée par le créancier de même que toute révocation de procuration.
2. À compter de la réception de cet avis de transport, le syndicat considère le créancier hypothécaire comme détenteur de votes en ce qui concerne 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 rapport.
3. Un avis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures est expédié par le créancier hypothécaire au syndicat révoquant la procuration donnée s'il veut utiliser lui-même le droit de vote.
4. Cet avis peut indiquer dans quelle mesure le créancier hypothécaire exerce son droit.

5. Dans tous les cas où un copropriétaire a transporté ses droits de vote à plusieurs créanciers hypothécaires, seul le premier créancier hypothécaire qui a signifié au syndicat le transport 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.

ARTICLE 42. VALIDITÉ DES DÉCISIONS ET DES ACTES

Bien que le syndicat soit tenu d'informer les créanciers hypothécaires inscrits au registre de la copropriété des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, le défaut, l'insuffisance d'information ou l'irrégularité à ce propos n'affectent en rien la validité des décisions ou des actes qui en découlent.

CHAPITRE 3 : COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES

ARTICLE 43. CONSTITUTION DES CHARGES

Les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les contributions au fonds de prévoyance constituent des charges communes qui doivent être acquittées par les copropriétaires dans les proportions établies à la Déclaration 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 ou sa contribution au fonds de prévoyance. Elle 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 de l'intéressé.

Les frais et honoraires relatifs à la publication d'une hypothèque légale 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 sera faite à l'initiative et aux frais du copropriétaire de la fraction.

ARTICLE 44. DÉFINITION ET ÉNUMÉRATION DES CHARGES

Les charges dites « communes » comprennent toutes les dépenses résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que le fonds de prévoyance et plus particulièrement les frais de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des parties communes à usage restreint, y compris 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.

ARTICLE 45. BUDGET

Chaque copropriétaire doit payer au syndicat sa contribution aux charges communes telles qu'établi selon le budget. La contribution de chaque copropriétaire est déterminée en conformité avec les dispositions du chapitre 4 de la Déclaration de copropriété.

ARTICLE 46. ANNÉE FINANCIÈRE

L'année financière de la copropriété est fixée de temps à autre par le conseil d'administration du syndicat et, en l'absence de décision contraire, elle couvre la période du premier janvier d'une année au trente et un décembre de la même année.

ARTICLE 47. DÉLAI DE PRÉPARATION DU BUDGET

Le syndicat doit, dans les 90 jours suivant l'expiration de toute année financière, préparer le budget annuel qui doit prévoir le montant total des charges communes prévues avec l'indication de la cotisation afférente à chaque fraction.

Ce budget sera soumis pour consultation à l'assemblée annuelle des copropriétaires. Le mot « consultation » ne signifie pas « consulter pour fins d'approbation ». L'assemblée des copropriétaires n'a pas le pouvoir d'approuver le budget. Elle a le pouvoir de fournir son éclairage, de suggérer des orientations budgétaires et de recommander son approbation par les membres du conseil.

ARTICLE 48. COMPOSITION DU BUDGET

Le budget doit comporter deux postes principaux soit « opérations courantes » et « fonds de prévoyance ».

Le budget d'opérations courantes comprend les dépenses d'exploitation, d'entretien et de réparations normales de l'immeuble et un surplus pour contingence, le cas échéant.

Le fonds de prévoyance est destiné à l'accumulation de réserves pour dépenses majeures imminentes ou prévisibles. Il est constitué en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes générales et à usage restreint.

Cette provision ne doit pas cependant être inférieure à 5 % du budget annuel. Les sommes versées au fonds de prévoyance et les intérêts qu'elles produisent doivent être déposées dans un compte distinct. Ce fonds doit être liquide et disponible à court terme. Le fonds de prévoyance est la propriété du syndicat.

ARTICLE 49. NOTIFICATION DU BUDGET

Lorsque le budget est dûment adopté, le syndicat en notifie une copie à chacun des copropriétaires par courrier ou courriel et à chacun des créanciers hypothécaires qui en fait la demande avec une mention de la contribution mensuelle devant être payée par le copropriétaire.

ARTICLE 50. PAIEMENTS – MOYENS ET FRÉQUENCES

À compter du premier jour du mois suivant la réception de la copie du budget et de l'avis des charges, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat les sommes indiquées selon les fréquences précisées dans l'avis. Les paiements se font par chèques postdatés ou par versements mensuels bancaires préautorisés. Des frais de gestion précisés à l'article 69 seront exigés pour le traitement de tout chèque.

ARTICLE 51. RETARD DANS LE DÉPÔT DU BUDGET

En cas de retard dans la présentation d'un nouveau budget, les copropriétaires doivent continuer à verser au syndicat la redevance mensuelle indiquée à l'avis de l'exercice précédent.

ARTICLE 52. POLITIQUE DE RECouvreMENT

Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer à échéance un versement mensuel en paiement de sa cotisation ou de toute autre charge, la politique de recouvrement suivante s'applique :

1. Après 30 jours de l'échéance du paiement d'une cotisation ou de toute autre charge, un rappel, sous pli recommandé, est envoyé aux propriétaires en défaut. Des intérêts de 2 % par mois sont ajoutés aux charges impayées.
2. Après 60 jours de l'échéance de paiement d'une cotisation, un deuxième avis est envoyé, sous pli recommandé, aux copropriétaires en défaut. Des intérêts de 2 % par mois sont ajoutés aux charges impayées. À ce moment, il y aura perte du bénéfice du terme de paiement. Le solde entier des cotisations est exigé. Les intérêts seront dorénavant calculés sur la totalité de la créance, soient les charges annuelles sous forme de cotisations mensuelles restantes et des cotisations spéciales restantes à payer.
3. Après 90 jours de l'échéance de paiement d'une cotisation un troisième avis est envoyé sous pli recommandé aux copropriétaires en défaut. Des intérêts de 2% auront été ajoutés à la totalité de la créance. Cet avis stipulera qu'il ne reste que 10 jours pour payer l'ensemble de la créance incluant les intérêts, avant que le syndicat n'enregistre une hypothèque légale pour laquelle tous les frais seront chargés aux copropriétaires en défaut.
4. Tous les frais liés à la perception seront facturés au propriétaire fautif. Ces frais incluent les frais externes ainsi que les frais du gestionnaire selon l'article 69.

5. Toute récidive dans un retard de paiement d'une cotisation au cours des 12 mois suivants porte le dossier directement à l'étape 2 ci-haut indiquée.

ARTICLE 53. TAUX D'INTÉRÊT APPLICABLE AUX ARRÉRAGES

Les arrérages de tout versement ou de tout paiement requis en vertu de la présente déclaration portent intérêt au taux de 2 % par mois (26,82 % annuellement intérêt composé) à compter de la date où ils sont exigibles. Tout paiement effectué par un copropriétaire est d'abord imputé aux intérêts courus, puis à la dette la plus ancienne jusqu'à la plus récente.

ARTICLE 54. BUDGET SPÉCIAL

Si, au cours d'un exercice financier, le syndicat juge que les prévisions budgétaires adoptées sont insuffisantes, alors il peut préparer un budget spécial qui doit être soumis pour consultation à une assemblée spéciale des copropriétaires. Copie de la résolution de l'assemblée est envoyée à chacun des copropriétaires et aux créanciers hypothécaires ayant dénoncé leur intérêt dans ce budget révisé avec avis de la nouvelle contribution. À compter de la réception d'un tel avis, les copropriétaires doivent verser au syndicat la redevance mensuelle révisée.

ARTICLE 55. NATURE DES SOMMES DUES

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 lequel des copropriétaires indivis. Les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage sont, de la même manière, solidaires envers le syndicat.

ARTICLE 56. FRAIS ENCOURUS PAR LE SYNDICAT

Les frais encourus par le syndicat pour faire respecter les dispositions des présentes, notamment le paiement des frais communs, pour l'inscription de l'avis prévu à l'article 2729 du Code civil du Québec et pour la prise des mesures conservatoires prévues à l'article 2800 du Code civil du Québec, lui sont remboursables, à demande, par le copropriétaire en défaut. À titre indicatif, ces frais comprennent les frais de l'avocat représentant le syndicat dans toute cause l'opposant à ce copropriétaire en défaut afin de faire respecter les présentes, dans la mesure où le syndicat obtient gain de cause soit par jugement ou par règlement hors cour. Il en est de même des sommes dues au syndicat par un copropriétaire pour travaux faits pour lui par ce dernier à cause de sa négligence ou pour toute autre cause. Les sommes dues par un copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes. Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale existant en faveur du syndicat.

CHAPITRE 4 : LOCATION DES FRACTIONS

ARTICLE 57. FORCE DU RÈGLEMENT

Conformément à la loi, l'ensemble du présent 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 dudit règlement ou d'une modification leur sont remis par le copropriétaire-bailleur ou par le syndicat.

ARTICLE 58. LOCATION DES PARTIES PRIVATIVES – HABITATION ET STATIONNEMENTS

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux locations et également aux autorisations d'occuper de l'unité d'habitation ainsi que le stationnement intérieur et extérieur.

La location des parties privatives « unités d'habitation » est autorisée aux conditions suivantes :

1. La transformation de l'unité d'habitation en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.
2. La location de type Airbnb est interdite.
3. La location de type échange d'unité d'habitation est interdite.
4. La location à court terme, de moins d'une année, est interdite.
5. La location d'un minimum d'une année est permise. Cette location sera consignée par un bail d'une durée minimum de 12 mois. Ce bail ainsi que la fiche de recensement seront remis au syndicat au minimum 15 jours avant l'occupation par le locataire.
6. La sous location de l'unité par le locataire est interdite.
7. Les animaux domestiques sont interdits lors d'une location

La location des parties privatives « stationnements » est autorisée dans l'ordre et aux conditions suivants :

1. Au locataire de l'unité.
2. Au syndicat de copropriété Phase 1 qui peut utiliser l'espace comme stationnement pour visiteurs, contracteurs ou autres.
3. Aux propriétaires de la Phase 1.
4. Aux propriétaires de la Phase 3.
5. Une durée minimale n'est pas requise. Toutefois les coordonnées du locataire via la fiche de recensement doivent être transmises par le propriétaire au syndicat.
6. Il est de la responsabilité du propriétaire d'assurer que le véhicule peut être déplacé en cas d'urgence. À défaut de pouvoir faire déplacer le véhicule, le propriétaire sera responsable des frais de remorquage encourus par le syndicat.
7. La sous location par le locataire est interdit pour les cas 1, 3 et 4.

Autres éléments reliés à la location

1. Conformément à la déclaration de copropriété et à l'article 1065 du Code civil du Québec, le copropriétaire qui loue son unité d'habitation ou son espace de stationnement doit le notifier au syndicat, par écrit, en indiquant les coordonnées du locataire soient le nom, les numéros de téléphones, l'adresse courriel, l'adresse civique pour les stationnements. De plus, le nombre d'occupants de l'unité d'habitation louée, une photo en format électronique de chaque occupant. L'identification des véhicules des stationnements loués devra être inscrit ainsi que la durée de location.
2. Le copropriétaire-locateur doit remettre au locataire une copie du règlement d'immeuble.
3. Conformément à la Déclaration de copropriété, aucun copropriétaire ne pourra louer son unité d'habitation ou son stationnement, à moins de demander au locataire de signer un engagement envers le syndicat, à l'effet suivant :

Je _____ m'engage, moi et au nom des membres de ma famille et de mes invités, à utiliser la partie privative que j'ai louée et les parties communes, conformément aux dispositions de la loi, de la Déclaration de copropriété et aux règlements et directions du syndicat durant le terme de ma location.

4. Le copropriétaire-locateur sera personnellement responsable de l'ensemble des faits, des fautes, des manquements, de la négligence, de toute violation à la loi, à la déclaration de copropriété et aux règlements d'immeuble ainsi que de tout dommage causé par le locataire, sa famille ou ses invités.
5. Le copropriétaire-locateur doit fournir une copie des clés de sa partie privative au gestionnaire, afin de pouvoir de pouvoir y pénétrer en cas d'urgence, notamment en cas d'incendie, de bris de tuyau, de coupure d'électricité, d'inondation, etc.
6. Le copropriétaire et le locataire doivent chacun maintenir une assurance responsabilité civile d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$). Le copropriétaire et le locataire doivent en remettre une copie au syndicat.
7. Le copropriétaire-locateur devra communiquer le numéro de téléphone et l'adresse où il sera joignable, durant la durée de la location, ou à défaut, le nom et les coordonnées d'une personne mandatée.
8. Des frais administratifs (voir article 69) seront facturés au copropriétaire-locateur, pour le temps de travail des administrateurs du syndicat, pour la gestion de tout dossier découlant de la location à court terme par un copropriétaire de son unité d'habitation ou de son stationnement. Ces frais seront considérés comme des charges communes de la copropriété et seront sujets aux mêmes conditions prévues à la déclaration de copropriété.

Paiement des frais :

Le propriétaire de l'unité d'habitation et du stationnement demeure responsable de défrayer tous les frais, occasionnels, mensuels ou autres auprès du syndicat.

Perte des droits du locateur :

Durant la période de location de l'unité d'habitation, le propriétaire transfère ses droits d'utilisation du centre sportif, des terrasses et de la salle multifonctions à son locataire.

ARTICLE 59. RESPECT DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Les locataires sont tenus de respecter la destination exclusivement résidentielle de l'immeuble, des parties privatives, habitation et stationnements et des parties communes, le tout tel qu'établi à la Déclaration de copropriété.

ARTICLE 60. RÉSILIATION DU BAIL DU LOCATAIRE

Le locataire et le copropriétaire-bailleur sont tenus solidairement responsables envers le syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble. Conformément aux dispositions de la loi et des présentes, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur 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.

CHAPITRE 5 : CENTRE SPORTIF

ARTICLE 61. MODALITÉS

Tel que déterminé à la désignation des Parties communes ci-dessus, les copropriétaires bénéficient du droit à l'usage du centre sportif.

Les charges communes relatives au centre sportif comprennent toutes les dépenses reliées à l'opération du centre sportif, notamment mais non limitativement : l'entretien, la réparation, l'opération des locaux et de l'équipement, l'électricité, l'eau, le chauffage, le salaire des employés et du personnel affectés au centre sportif, la prime d'assurance reliée à l'exploitation du centre sportif, l'achat du matériel nécessaire à l'exploitation du centre sportif, les taxes et les cotisations foncières.

Les dispositions du chapitre 3 : « COTISATION ET RECOUVREMENT DES CONTRIBUTIONS AUX CHARGES COMMUNES » s'appliqueront mutatis mutandis aux charges communes relatives centre sportif avec les adaptations nécessaires.

Le centre sportif est destiné à l'utilisation exclusive des propriétaires et locataires des Phases 1, 2 et 3 et de leurs invités.

Les conseils d'administration des 3 phases devront établir conjointement un budget d'opération et s'entendre sur la méthode à utiliser pour le calcul des redevances devant être versées par les copropriétaires de chacune des copropriétés.

Les règlements relatifs à l'utilisation du centre sportif seront établis conjointement par les conseils d'administration des 3 phases. Chacun des conseils d'administration sera responsable de la distribution de ces règlements aux copropriétaires de sa copropriété. De plus, une copie desdits règlements d'utilisation devra être affichée et disponibles pour consultation dans les locaux du centre sportif.

Le détail des ententes entre les phases sera consigné dans une entente administrative.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 62. TRANQUILLITÉ

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, ou des gens à leur service.

ARTICLE 63. RECENSEMENT ANNUEL

Un recensement annuel doit être complété par chaque propriétaire selon les modalités indiquées par le conseil d'administration.

ARTICLE 64. ASSURANCE RESPONSABILITÉ

Une assurance responsabilité de 2 millions de dollars doit être détenue par les copropriétaires pour chaque unité d'habitation incluant, selon le cas, les espaces de stationnement.

Une copie de la police doit être remise annuellement au conseil d'administration selon les instructions reçues du syndicat.

ARTICLE 65. RESPONSABILITÉ

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 locataires, préposés, invités ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Ainsi, le copropriétaire responsable du dommage aux parties communes ou à une autre partie privative doit rembourser au syndicat ou au copropriétaire concerné toute somme qu'il pourrait être appelé à payer par suite de ce dommage, notamment, la somme représentant toute franchise d'assurance.

ARTICLE 66. RESPECT DE LA DÉCLARATION

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.

ARTICLE 67. SURVEILLANCE PAR CAMÉRAS

La sécurité des lieux est assurée par une surveillance par caméras ainsi qu'un enregistrement. Ces outils sont utilisés par l'administration afin d'identifier les responsables d'actes malveillants.

ARTICLE 68. CLAUSE PÉNALE

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.

Tout copropriétaire commettant une infraction au règlement de l'immeuble pourra se voir appliquer une pénalité pour chaque infraction commise, tel que spécifié dans l'article 69.

ARTICLE 69. LISTE DES FRAIS

1. Pénalité pour non-respect du règlement : 100 \$ par infraction.
2. Intervention du gestionnaire : pour un dossier de vente, location, réclamation, perception et autre : 50 \$ de l'heure.
3. Intervention du surintendant : 40 \$ de l'heure.
4. Allocation pour représentation auprès d'une instance gouvernementale par un membre du conseil d'administration ou d'une personne désignée : 200 \$ par journée.
5. Remplacement d'une clé d'accès au bâtiment : 75 \$ par clé égarée, non remboursable.
6. Remplacement d'une puce électronique : 25 \$ par clé égarée, non remboursable.
7. Frais de copie de documents sur clé USB : 25 \$.
8. Frais de traitement par chèque : 5 \$ par chèque (en application dès le 1^{er} avril 2018).
9. Frais de déménagement sur semaine : 100 \$ pour une plage de 5 heures, 25 \$ de l'heure en excédent de 5 heures.
10. Frais de déménagement le samedi et jours fériés : 200 \$ pour une plage de 5 heures, 40 \$ de l'heure en excédent de 5 heures.
11. Dépôt de garantie remboursable exigé au copropriétaire qui déménage et quitte le Samuel : 250 \$.
12. Location à court terme : 300 \$ par nuitée.