

RÈGLEMENTS DU SYNDICAT

DE COPROPRIÉTÉ DES JARDINS D'AVIGNON

Extrait des déclarations initiales et concomitantes

1. CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

- 1.1. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.
- 1.2. La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujettes aux conditions suivantes:
- 1.3. La location des fractions résultant des déclarations de copropriété concomitantes est autorisée. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.
- 1.4. Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.
- 1.5. Il ne peut être placé sur l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sans avoir obtenu au préalable et par écrit la permission du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant. À moins d'obtenir au préalable une telle permission, les enseignes À VENDRE ou À LOUER sont formellement interdites et tout copropriétaire qui installe ou permet d'installer une telle enseigne sur une partie de l'immeuble est passible d'une pénalité forfaitaire de CENT DOLLARS (100,00\$) par jour d'infraction.
- 1.6. Les portes d'entrée des parties privatives, les portes de garages, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et 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 conseil d'administration du syndicat.
- 1.7. Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par inondation ou autrement.
- 1.8. Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.
- 1.9. Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.
- 1.10. Chacun des copropriétaires, locataires et occupants 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 de copropriété et de la déclaration de copropriété concomitante et des règlements en vigueur.
- 1.11. Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.
- 1.12. Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives à toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que tel accès est accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.
- 1.13. Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un tel animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux (2) semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages intérêts liquidés d'un montant de CENT DOLLARS (100,00\$) par jour d'infraction.

- 1.14. Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à l'exploitation de cette dernière.
- 1.15. Sujet à l'article 1100 du Code civil du Québec, toute modification même partielle par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil d'administration du syndicat. Les administrateurs doivent approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation.
- 1.16. Nonobstant l'alinéa précédent, aucun changement au revêtement de plancher d'une unité d'habitation située à l'étage, ne pourra être fait sans le consentement écrit du copropriétaire de l'unité d'habitation située directement sous l'unité concernée.
- 1.17. Les moteurs de porte de garage devront être reliés à des courroies autres que métalliques de façon à limiter le bruit.

2. CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

- 2.1. Sous réserve des dispositions du Code civil du Québec, de la présente déclaration de copropriété et sous réserve particulièrement du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et des règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, 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 suivant la destination de l'immeuble 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:
- 2.2. Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble.
- 2.3. Aucun copropriétaire ou occupant ne peut utiliser les stationnements réservés à l'usage des visiteurs à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat ou du gérant, le cas échéant.
- 2.4. Aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.
- 2.5. Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.
- 2.6. Il ne peut être placé sur des parties communes de l'immeuble, aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sans avoir obtenu la permission expresse et écrite du conseil d'administration du syndicat, sous peine d'une pénalité forfaitaire de CENT DOLLARS (100,00\$) par jour d'infraction.
- 2.7. De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes 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.

3. CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT

- 3.1. Sauf en ce qui concerne les espaces de stationnement extérieurs, chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées ci-dessus à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ doit les maintenir en bon état de propreté, fonctionnement et réparation et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit de 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, et à son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectués par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.
- 3.2. Sous réserve des dispositions du code civil du Québec, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement sujet au présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir:
- 3.3. Fenêtres, balcons et patios

- 3.3.1. Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon ou à un patio a la jouissance exclusive de ce balcon ou de ce patio.
- 3.3.2. Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon ou à un patio doit assurer le bon entretien de ce balcon ou patio. il ne peut en changer l'apparence ni la consistance.
- 3.3.3. Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres, ou sur les balcons et patios.
- 3.3.4. Aucune corde à linge ou séchoir à linge ne peut être installé sur les balcons et patios.
- 3.3.5. 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, y compris les portes de garage, selon le cas.
- 3.4. Espaces de stationnement
- 3.4.1. Chaque copropriétaire d'une fraction constituée aux termes des déclarations de copropriété concomitantes ayant la jouissance exclusive d'espaces de stationnement extérieur situés dans les parties communes, les utilise aux conditions suivantes:
- 3.4.2. Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas les espaces de stationnement ou un des espaces de stationnement qui lui ont été attribués, peut les louer à un autre copropriétaire aux termes et conditions qu'il juge à propos.
- 3.4.3. Chaque copropriétaire d'une fraction qui s'est vu attribuer la jouissance exclusive d'un ou de plus d'un espace de stationnement, conformément aux dispositions de l'alinéa 2.4.2 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ de la déclaration de copropriété initiale peut louer cet ou ces espaces de stationnement à un autre copropriétaire aux termes et conditions qu'il juge à propos.
- 3.4.4. A moins d'autorisation du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement ne peut être stationné dans quelque espace de stationnement prévu dans les parties communes de même qu'aucune roulotte, tente, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte.
- Toute contravention à l'une des conditions relatives aux parties privatives, communes ou communes à usage restreint de l'acte constitutif ou à l'un des règlements d'immeuble qui l'accompagnent sera sujette à des pénalités par événement, par jour ou partie de jour selon qu'il s'agisse d'une première offense (niveau 1), d'une deuxième offense (niveau 2), d'une troisième offense (niveau 3) ou quelque autre offense subséquentes.
 - Les niveaux de pénalités suivants s'appliqueront:
 - Niveau 1 : 1ère offense: 25, 00 \$/jour
 - Niveau 2 : 2ième offense: 50, 00 \$/jour
 - Niveau 3 : 3ième offense: 100, 00 \$/jour
 - Offenses suivantes: 100,00 \$/jour
 - La progression des sanctions débute normalement par un avis verbal et un avis écrit avant l'application des pénalités.
 - Telles pénalités seront redevables par le copropriétaire même si l'infraction est le fait d'une personne de sa maison, d'un locataire, d'un occupant ou d'un visiteur.
 - Pour les infractions continues, chaque journée où la violation se continue malgré un avis d'infraction transmis par le syndicat, constitue une journée d'infraction pouvant donner lieu à l'imposition d'une amende additionnelle.
 - Malgré l'imposition des amendes, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la déclaration, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction.
 - Une journée est une période de 24 heures et qu'il ne peut y avoir plus d'une offense dans une journée. Une seconde offense ne peut avoir lieu que lorsqu'une première offense ait été signifiée par écrit.
- 3.4.5. Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement à des véhicules moteur dans les parties communes, sauf en cas d'urgence.
- 3.4.6. Rien ne peut être laissé ou entreposé sur les espaces de stationnement.
- 3.4.7. Le syndicat sera responsable de l'entretien, de la réparation et du déneigement de ces stationnements.