



Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

007-1925, rue Alexandre Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763
administration@lesjardinsdalexandre.com

Règlements de gestion administrative

2003-07-02D « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de faire accepter deux (2) installations type de système de climatisation :

- une installation dite « permanente » (modèle genre thermopompe).
- une installation dite « portative » (modèle sur roulettes avec boyau évacuateur relié à une fenêtre).
- Toutes autres installations sont proscrites.

2003-07-02H « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'imposer une amende de cinquante dollars (50) au copropriétaire dont l'occupant de son unité contrevient aux dispositions des l'articles 96 ; 97.2.3° ; 97.2.4° ; 97.2.6° de la « Déclaration de copropriété divise ». En plus de l'article 97.2.8° où les animaux ne peuvent être laissés ou gardés sur les parties communes, un copropriétaire se verra imputer cette amende pour tout dégât ou excrément d'animal domestique non nettoyé par l'occupant de son unité. »

2003-07-02H « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de retenir du copropriétaire qui vend son unité, et dont l'occupant déménage, une somme de cent dollars (100) afin de couvrir une éventuelle compensation pour des dommages causés par les mouvements de l'activité ainsi que les autres frais supplémentaires encourus par le surplus de ramassage des déchets, l'enlèvements des objets, etc. Ce montant lui sera remis subséquemment si aucun frais ou amende n'est encouru. De plus, cet exercice permettra au Syndicat de conserver les informations nominatives de l'ex-copropriétaire. »

2003-07-02I « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'établir des frais administratifs comme suit :

- En vertu de l'article 145 de la « Déclaration de copropriété divise », les arrérages de tout paiement dû porteront un intérêt à taux fixe de douze pourcent (12 %) l'an, soit un pourcent (1%) par mois, à compter de la date où ils sont exigibles.
- En vertu de l'article 37.1 de la « Déclaration de copropriété divise », tout chèque sans provision ou prélèvement préautorisé non honoré se verra imposer un frais supplémentaire de vingt-cinq dollars (25\$) pour compenser les dépenses encourues.
- En vertu de l'article 37.1 de la « Déclaration de copropriété divise », des frais compensatoires de cinq dollars (5\$) seront imposés pour toutes autres correspondances de perception à l'exception de l'avis de cotisation annuelle. »

2003-12-02A « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, par les administrateurs, de procéder à l'installation sur le toit de notre immeuble d'un système unique d'antennes paraboliques pour permettre aux copropriétaires et aux résidents une alternative au câble de Vidéo-tron avec la réception des signaux de télévision Bell Express Vue. »



Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

007-1925, rue Alexandre Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763
administration@lesjardinsdalexandre.com

2005-11-30F « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de limiter la location des unités de condo à des baux de douze (12) mois et plus. Il sera désormais interdit de louer les unités sur une base mensuel ou hôtelière dans le but de mieux assurer la sécurité et la tranquillité de nos résidents. »

2006-12-05A « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'obliger tous les résidents à garder leurs animaux domestiques en laisse en tous temps pour circuler dans tous les espaces communs de l'immeuble incluant les stationnements. Les contrevenants dont l'animal sera considéré nuisible seront passibles de l'amende imposée en vertu du règlement de la « Déclaration de copropriété divisée », chapitre 1.1, l'article 96.11°. »

2006-12-05B « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'imposer un frais de déménagement de 50 \$ à tous copropriétaires dont l'occupant emménage ou déménage de son unité de condo afin d'assumer les frais supplémentaires occasionnés. Le copropriétaire devra avertir l'administration au moins 48 heures à l'avance, afin de permettre de prendre les dispositions pour donner l'accès aux portes, à l'ascenseur et assurer une certaine surveillance de l'immeuble.»

2008-11-10F « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de facturer un montant de dix dollars (10) par mois au copropriétaire dont l'occupant garde à l'intérieur de son unité un chien. Le copropriétaire devra en faire la déclaration à l'administration. »

2008-11-10G « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de facturer un montant de cinquante dollars (50) au copropriétaire dont l'occupant de son unité n'a pas reçu la copie des règlements d'immeuble par son propriétaire. La copie sera remise par l'administration à l'occupant de l'unité. »

2009-11-10E « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'amender la résolution du 2 décembre 2003 concernant l'instauration des vignettes de stationnement pour remplacer ces dites vignettes par des cartes à puces pour limiter l'accès aux résidents de l'immeuble ayant des droits d'usage exclusifs (la location des espaces de stationnement ne sera pas permise aux non-résidents de l'immeuble). »

2009-11-10F « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de définir la réglementation de l'article 1.4, 1°, c page 83 de la convention de copropriété sur les objets permis par le conseil d'administration sur les balcons. Seul le mobilier en bon état désigné pour l'extérieur sera toléré ; tables, chaises, boîtes/pots à fleurs, barbecue au gaz propane, compresseur de climatiseur (type thermopompe). »

2009-11-10G « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'interdire de modifier l'uniformité et l'apparence extérieure des portes et fenêtres en apposant tout film autocollants ou matériaux disgracieux en vertu du chapitre 1.1 article 96, 15° page 72 de la convention de copropriété. »

2010-11-10A « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'interdire complètement l'accès aux escaliers de secours, entre le sous-sol et le 3^e étage, en dehors des situations d'urgence. Cette mesure a pour but d'éliminer le bruit causé par les portes et les escaliers de métal qui dérange les résidents avoisinants, d'éviter d'obstruer ces sorties d'urgence, de les garder propre et libre en tout temps conformément aux normes des services de protection contre les incendies. Des dispositifs seront installés pour interdire l'accès. Les personnes qui se rendront aux espaces de rangement qui se trouvent soit au sous-sol ou au niveau du toit devront utiliser l'escalier principal ou l'ascenseur pour s'y rendre. Cependant, ces escaliers resteront libre d'accès entre le 3^e étage et la terrasse pour se rendre sur le toit. »



Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

007-1925, rue Alexandre Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763
administration@lesjardinsdalexandre.com

2010-11-10B « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de permettre d'entreposer les bicyclettes sur les balcons en période hivernale du 31 octobre au 1^{er} mai. En dehors de cette période des supports à vélos sont disponibles dans le stationnement arrière, pour ceux qui ne jouissent pas de supports dans le garage. Il sera toujours interdit d'utiliser les balcons en dehors de cette période pour garer les bicyclettes. »

2010-11-10C « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de définir la réglementation du chapitre 1.3.1, article 99, 1^o, d) page 83 de la convention de copropriété sur le type d'équipement au gaz propane permis par le conseil d'administration sur les balcons. Seul les BBQ au gaz propane standard sur pied, en bon état et désigné pour l'extérieur seront acceptés. Les équipements portatifs et/ou destinés au camping sont interdits. »

2010-11-10D « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'interdire le sablage des planchers et l'application de solvants à odeurs fortes en période hivernale du 31 octobre au 1^{er} mai. Aucun permis ne sera émis par le conseil d'administration pour ce type de travaux. »

2010-11-10E « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que tous travaux électriques et/ou de plomberie dans les parties privatives soient approuvés par le conseil d'administration conformément au chapitre 1.1, article 96, 18^o, page 73 de la convention de copropriété et exécuté uniquement par un ouvrier qualifié. »

2010-11-10F « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que toutes les serrures des unités de condo soient fonctionnelles et en bonne condition. Le conseil d'administration pourra en faire la vérification et exiger le remplacement de celles-ci si elles sont jugées défectueuses ou non-conformes. »

2012-11-06.1 « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de rendre obligatoire que tous les résidents de l'immeuble qui ne sont pas copropriétaires signent le formulaire « Engagement des Résidents » avant d'emménager dans notre immeuble, afin qu'ils s'engagent à respecter nos règlements d'immeuble, de gestion et nos règles sur la disposition des déchets et du recyclage. Cette mesure a pour but de s'assurer que tous résidents soient informés des règlements, de leurs responsabilités et du fonctionnement de la copropriété. »

2013-04-18.6.1 « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'amender notre convention de copropriété chapitre 1, article 95.1, paragraphe b, relatif à l'amende de 50,00 \$ dollars facturés à ceux qui contreviennent à nos règlements d'immeuble, afin d'ajouter les articles suivants à ce paragraphe :

a. "Dans le cas d'infractions répétées commises par l'occupant d'une unité, la dite amende sera doublée progressivement à chaque infraction et facturée au propriétaire de l'unité. Une première amende de 50,00 \$ dollars passera la 2e fois à 100,00 \$ dollars, de 100,00 \$ dollars passera le 3e fois à 200,00 \$ dollars, et ainsi de suite... Cette mesure permettra de limiter les situations intolérables à répétition qui troublent la tranquillité dans notre immeuble."

Monsieur Laurin explique que le système de pénalités et amendes fonctionne très bien depuis son adoption pour inciter les copropriétaires et résidents à respecter nos règlements d'immeuble. Mais nous avons présentement de gros problèmes avec des cas spéciaux qui contreviennent à répétitions à nos règlements. Il y a des résidents qui dérangent tout le monde toute la nuit en criant, en cognant partout et jouant de la musique forte. Ces gens paient l'amende de 50\$ dollars et recommencent quelques jours plus tard. Quand c'est la cinquième et sixième fois que ca recommence, les copropriétaires voisins ne savent plus quoi faire. En imposant des amendes progressives, nous croyons pouvoir dissuader ces personnes à aller ailleurs pour faire leurs partys.



Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

007-1925, rue Alexandre Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763
administration@lesjardinsdalexandre.com

2013-04-18.6.3 Suite aux discussions il a été résolu que le conseil d'administration procède à des essais avec le système de ventilation en augmentant son utilisation pour éliminer le problème de fumée.

2013-04-18.6.5. « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu, advenant que la résolution précédente soit rejetée, de conserver les espaces de rangement actuels dans le garage et de rembourser la somme de 19 000 \$ dollars par notre fonds de prévoyance, soit 1000,00 \$ dollars (approximativement la valeur du marché actuel) aux 19 propriétaires des espaces de rangement démolis dans les escaliers de secours, et ce, pour les compenser et dédommager pour la perte de leur droit de jouissance exclusive à usage restreint et éviter des poursuites judiciaires en dommage-intérêts.

2013-11-08.12.a «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu que l'assemblée générale des copropriétaires permette au conseil d'administration de modifier annuellement le budget pour corriger le montant de l'assurance et l'ajuster au montant réel du renouvellement avant l'envoi des cotisations aux copropriétaires. Jusqu'à maintenant, le conseil d'administration n'avait pas d'autres choix que de prévoir un montant approximatif pour les frais d'assurances étant donné que l'avis de renouvellement de notre police d'assurance nous parvient après l'adoption du budget. Souvent le montant évalué n'est pas suffisant et la différence doit être puisée dans notre fonds de prévoyance.»

2013-11-08.12.b «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de faire remplacer en 2014 les valves d'eau (valves d'entrée d'eau et de chauffe-eau) de toutes les unités de condo suite à l'avis d'un expert en plomberie et à un avis juridique de l'Association des Syndicats de Condominium du Québec. Les valves actuelles datent de la construction de l'immeuble et elles ont le défaut de couler quand le scellant de caoutchouc s'assèche. Nous avons connu plusieurs écoulements d'eau qui ont provoqué des dégâts importants dans l'immeuble. Les valves seront remplacées en même temps que les chauffe-eaux aux frais des copropriétaires. Des valves de meilleure qualité proposées par l'expert seront installées.»

2013-11-08.12.d «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de faire peindre en 2015 l'ensemble des balcons de l'immeuble. Le coût des travaux sera cotisé aux copropriétaires concernés par une cotisation spéciale.»

2013-06-16.1B « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'amender notre convention de copropriété chapitre 1, article 95.1, paragraphe b, relatif à l'amende de 50,00 \$ dollars facturée à ceux qui contreviennent à nos règlements d'immeuble, afin d'ajouter les articles suivants à ce paragraphe : "L'amende sera aussi facturée au copropriétaire dont l'occupant ou ses invités seront surpris à fumer dans nos parties communes, alors que c'est interdit par la loi et que nous recevons des plaintes."»

2014-11-05.11.a «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de modifier l'installation des gicleurs situés dans les unités du sous-sol sur les recommandations d'un expert, afin de la rendre conforme aux normes de sécurité de la ville de Montréal. Plusieurs gicleurs seront ajoutés ou relocalisés et suite à ces travaux, des réparations de plâtre et peinture seront nécessaires. Un budget de 20 000\$ dollars est prévu pour ce projet.»

Comme pour les condos qui ont subi des dégâts au troisième étage, M. Monette explique que pour les unités où nous devons ajouter des gicleurs au sous-sol, nous paierons pour les réparations et la couche d'apprêt pour sceller le plâtre. Nous paierons aussi la peinture que les copropriétaires appliqueront eux-mêmes au plafond par la suite. Ils auront ainsi le choix de la couleur.



Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre

007-1925, rue Alexandre Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2
T : 514 227-5720 F : 514 227-5763
administration@lesjardinsdalexandre.com

2015-11-17.11.a «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'installer un système de cartes à puces pour contrôler les accès de l'immeuble. Ce système remplacera les serrures et les clés de l'immeuble que nous devons modifier, remplacer et payer tous les 5 ans pour assurer la sécurité. Nous pourrions ainsi éliminer à mesure du système les cartes perdues ou volées. Un budget de 18,000 \$ est prévu pour ce projet.»

2015-11-17.11.b «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'actualiser notre convention de copropriété afin de refléter la réalité, enlever les espaces de rangement qui ont été démolis dans les escaliers de secours et ajouter ceux qui sont dans le local L08. Un budget de 1,000 \$ est prévu pour ce projet.»

2015-11-17.11.c «Sur proposition dûment faite appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'amender la résolution B du 5 décembre 2006 afin d'augmenter à soixante-quinze dollars (75\$) les frais facturés aux copropriétaires pour toute personne qui déménage ou qui emménage de son unité de condo, afin de compenser adéquatement le préposé qui doit réserver à l'avance l'espace pour le camion de déménagement, être sur place pour donner accès aux portes et la l'ascenseur et assurer la surveillance des lieux souvent pendant plusieurs heures.»

2015-11-17.11.d « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de créer un comité de bénévoles chargé de recevoir les plaintes concernant des personnes qui dérangent la tranquillité de l'immeuble. Ce comité rencontrera les personnes concernées afin que chaque partie puisse s'exprimer pour créer un climat de médiation et faire connaître nos règlements d'immeuble. Ce comité pourra aussi faire des recommandations au conseil d'administration. »

2015-11-17.11.e « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de créer un comité de bénévoles pour l'embellissement de notre immeuble. Ce comité sera chargé de choisir les fleurs, préparer les plates-bandes, les boîtes à fleurs et les entretenir. Il sera chargé de choisir et d'installer les décorations des fêtes. Il pourra aussi faire des recommandations au conseil d'administration. »

2015-11-17.11.f «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'imposer l'installation d'une membrane isolante FIIC 60 (indice d'isolement aux bruits d'impacts) ou supérieur pour toute modification ou installation de surface sur les planchers des unités. La membrane devra être installée et inspectée par un administrateur ou son représentant avant l'installation de la surface. Lors de la demande de permis, cette membrane sera obligatoire.»

2015-11-17.11.g «Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'imposer le branchement électrique des climatiseurs/thermopompes directement au panneau électrique des unités sur un disjoncteur indépendant. La prise extérieure étant déjà connectée directement, elle peut être utilisée si elle est dédiée uniquement au climatiseur. Lors de la demande de permis d'installation, ce type de branchement sera obligatoire.»