

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 plus spécifiques à la location

Règlements de la Convention de copropriété :

ARTICLE 72. Tout copropriétaire a le droit de louer sa fraction. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire.

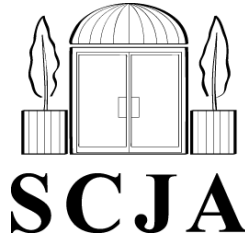
ARTICLE 73. Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire du RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE. Le copropriétaire, en donnant au syndicat l'avis prévu à l'article précédent, doit fournir la preuve qu'il s'est déchargé de la présente obligation.

ARTICLE 74. Conformément à la loi, 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.

ARTICLE 75. Le copropriétaire-bailleur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

ARTICLE 96. La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujettes aux conditions suivantes :

1^o La location des fractions est autorisée. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.



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

2^e 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.

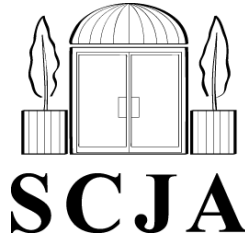
3^e Il ne peut être placé sur la façade de ni ailleurs aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sans avoir obtenu au préalable et par écrit la permission du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant.

5^e 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.

8^e 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 et des règlements en vigueur.

10^e 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.

15^e Uniformité de la décoration: Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres, les surfaces extérieures peintes et, en général, tous les éléments extérieurs contribuant à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent en aucun cas être modifiés, même s'ils font partie des parties communes à usage restreint sans l'autorisation écrite préalable du conseil d'administration du syndicat.



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

En conséquence, l'extérieur des parties privatives ne peut être décoré, peinturé ou modifié par les copropriétaires, de quelque façon que ce soit, sans le consentement écrit préalable du conseil d'administration du syndicat, à moins d'une exception spécifiquement contenue dans la présente déclaration.

Règlements en vigueur votés par l'assemblée générale:

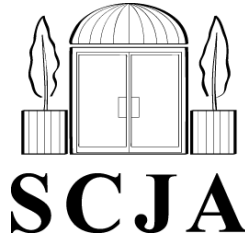
2005-11-30F « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de limiter la location des unités de condo à des baux de douze (12) mois et plus. Il sera désormais interdit de louer les unités sur une base mensuel ou hôtelière dans le but de mieux assurer la sécurité et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

2006-12-05B « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'imposer un frais de déménagement de cinquante dollars (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.»

2008-11-10G « 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. »

2009-11-10F « 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 extérieur des portes et fenêtres en apposant tout



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

film autocollants ou matériaux disgracieux en vertu du chapitre 1.1 article 96, 15° page 72 de la convention de copropriété. »

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. »

Systeme de pénalités et amendes :

ARTICLE 95.1 « Dans le but d'inciter tous les résidents de l'immeuble à respecter les « RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE », il est convenu :

a) d'imposer un système de pénalités avec amendes afin de faciliter la gestion des « RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE » par le Syndicat des copropriétaires « Les Jardins d'Alexandre » Ces amendes seront perçues mensuellement sous forme de « DOMMAGES-INTÉRÊTS LIQUIDÉS » en vertu du CHAPITRE 1.1, ARTICLES 96.7 et 96.8 de la présente déclaration de copropriété divise.

b) d'imposer une amende de cinquante dollars (50,00\$) au copropriétaire dont l'occupant de son unité contrevient aux dispositions des articles 96, 97.2.3, 97.2.4 et 97.2.6 dudit acte de 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.

c) d'imposer une amende de cinquante dollars (50,00\$) par jour au copropriétaire dont l'occupant de son unité contrevient aux dispositions du « CHAPITRE 1 : Conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes » de ladite déclaration de copropriété afin de l'inciter à prendre des mesures correctives. Le copropriétaire recevra un écrit de la part du Conseil d'administration l'avisant de la situation et des mesures à prendre. Le copropriétaire dont l'occupant de son unité est pris en défaut aura un délai de quatorze (14) jours depuis la réception de l'écrit pour régulariser la situation sous peine de l'imposition de l'amende.

d) d'imposer une amende de cinquante dollars (50,00\$) par jour au copropriétaire dont l'occupant de son unité a déposé un objet volumineux, ou rebut de déménagement sur le trottoir ou dans un espace commun et n'a pas informé le conseil d'administration des copropriétaires que des dispositions ont été prises avec la Ville pour la collecte des objets volumineux. L'amende sera chargée tant que l'objet demeurera sur le trottoir ou l'espace commun.»