



Émeraude des Rives Phase 1

Nos règlements

révisé février 2019

SOMMAIRE

Changements aux règlements inscrits à l'Acte de copropriété	3 à 17
Piscine.....	17-19
Parties communes	20
Stationnements internes et externes	22
Parties privatives.....	25
Règlements d'immeuble.....	27
Déménagement.....	30
Comités.....	31

Règlements inscrits à l'Acte de copropriété

Article 11.7 de notre acte de copropriété

Les décisions concernant les actes ci-après énumérées ne peuvent être prises que par le vote d'au moins la moitié des copropriétaires et/ou créanciers hypothécaires et/ou mandataires de ceux-ci, représentant au moins les trois quarts des votes détenus par ceux-ci, à savoir :

11.7.2

La modification de la déclaration de copropriété ou des plans qui l'accompagnent.

A) Utilisation des parties communes

Nous vous recommandons de lire l'acte de copropriété pour bien connaître les règlements divers qui s'applique à cette rubrique.

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 6.1 à 6.2.4 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant, à l'exception des l'articles 6.1.9 et 6.1.25 dont nous proposons les amendements.

Article 6.1.9

6.1.9 Aucun oiseau ou animal domestique ou autre ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes aussi bien intérieures qu'extérieures et incluant les ascenseurs, les couloirs et le garage. L'animal doit être porté par son propriétaire ou son gardien. Il est interdit de laisser un animal domestique faire

ses besoins sur le terrain ou la pelouse de l'immeuble. Le propriétaire d'un animal domestique est responsable des dommages que l'animal cause aux parties communes.

Article 6.1.25

Et de façon générale, les copropriétaires, les membres de leurs familles, leurs invités, les occupants et toute autre personne se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions de la présente déclaration de copropriété et de ses amendements ainsi que tous les règlements qui pourront, de temps à autre, être adoptés par les administrateurs ou par l'Assemblée des copropriétaires.

Dans le cas de non-respect, le responsable sera avisé verbalement par les administrateurs du ou des points de non-respect et la situation devra se corriger immédiatement. Si le copropriétaire fautif ne respecte pas cet avis verbal et ne fait rien pour en changer la situation, un avis écrit lui sera adressé lui enjoignant de se conformer dans les sept (7) jours calendriers. Si après ces sept (7) jours, le fautif ne s'est pas conformé une pénalité de 50.00\$ par jour d'infraction lui sera imposée.

B) Utilisation des parties exclusives - Unités d'habitation

Tel que nous le recommandons à l'étape précédente, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent.

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 7.1 à 7.4.3 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant sauf les articles 7.1.1, 7.1.7, 7.1.19 et 7.3, ou nous proposons les modifications suivantes :

Article 7.1.1

Les parties exclusives doivent être utilisées comme locaux d'habitation résidentielle exclusivement. Elles ne peuvent être affectées à l'exercice d'aucun

commerce ni aucune profession, même s'il s'agit d'une profession libérale. La jouissance et l'usage des parties exclusives sont sujets aux réserves suivantes : La location d'appartements entiers est autorisée. En revanche la transformation des appartements en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite

Article 7.1.7

7.1.7 Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique ou autre, considéré nuisible par le conseil d'administration ne pourra, à la seule discrétion absolue dudit conseil d'administration, être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Par animal domestique, on entend exclusivement un chien ou un chat. Un (1) seul animal domestique peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Le poids maximal de l'animal domestique est de 9 kilogrammes ou 20 livres. Aucun animal visiteur ne sera admis dans l'immeuble. Le propriétaire d'un chien doit s'assurer que ses aboiements et son comportement ne dérangent pas les autres copropriétaires. Tout copropriétaire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie exclusive un tel animal domestique réputé nuisible devra, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit des administrateurs, se départir définitivement de cet animal sous peine de dommages liquides évalués à cent dollars (100.00) par jour de contravention.

Article 7.1.19

Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de respecter et de faire respecter les dispositions de la loi, des présentes et des règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires, par tous ses invités, préposés et membres de sa famille. Sans limiter ce qui précède, aucun copropriétaire ne doit faire ou tolérer que soit fait quelque chose qui soit contraire aux statuts, lois, règlements et ordonnances des gouvernements et municipalités. Dans le cas de non-respect, le responsable sera avisé verbalement par les administrateurs du ou des points de non-respect et la situation devra se corriger immédiatement. Si le copropriétaire fautif ne respecte pas cet avis

verbal et ne fait rien pour en changer la situation, un avis écrit lui sera adressé lui enjoignant de se conformer dans les sept (7) jours calendriers. Si après ces sept (7) jours, le fautif ne s'est pas conformé une pénalité de 50.00\$ par jour d'effraction lui sera imposée.

Article 7.3 Modification

Chaque copropriétaire peut modifier ou faire modifier par des ouvriers qualifiés, comme bon lui semble, la disposition intérieure de sa partie exclusive résidentielle, mais il doit d'abord soumettre ses plans aux administrateurs au moins un mois avant le début des travaux.

Lorsque les travaux à faire peuvent, selon l'opinion des administrateurs, causer des dommages à une partie exclusive ou aux parties communes, les administrateurs, à leur entière discrétion, peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un ingénieur qu'ils désignent et les honoraires de celui-ci sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Nonobstant ce qui précède, les administrateurs ne doivent pas refuser d'approuver ces plans et travaux à moins que ceux-ci ne risquent d'affecter la solidité du gros œuvre de l'immeuble ou d'endommager ou diminuer la valeur d'une autre partie exclusive ou des parties communes.

C) Utilisation des parties exclusives unités de stationnement ou communes à usage exclusif

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 8.1 à 8.14 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant sauf l'article 8.3, 8.4 ou nous proposons des modifications suivantes:

Article 8.3

En regard d'un consentement accordé par les administrateurs, sur le rangement des bicyclettes durant la saison estivale. Nous souhaitons amender ce règlement de manière à le rendre moins coercitif et ainsi permettre aux administrateurs de pouvoir utiliser leur pouvoir discrétionnaire pour déterminer s'il pourrait, dans le temps, y avoir d'autres cas justifiables.

Rien ne peut être placé ou entreposé sur une unité de stationnement, sauf ledit véhicule automobile, à moins d'obtenir des administrateurs, une acceptation écrite de pouvoir y placer ou entreposer un item ou article autre.

Article 8.4

Le copropriétaire, les membres de sa famille, les locataires, employés ou préposés de ce copropriétaire et tout autre personne utilisant l'unité de stationnement, doivent observer les règlements de stationnement inscrits dans l'acte de copropriété ainsi que des règlements adoptés par les administrateurs et par les copropriétaires. Tout copropriétaire ou occupant qui ne respectera pas ces règles en général et particulièrement ceux qui entreposeront des articles ou des items prohibés sans avoir une autorisation écrite des administrateurs, devront dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit des administrateurs, enlever définitivement ces items et se conformer, sous peine de dommages liquides évalués à CENT DOLLARS (100.00\$) par jour de contravention.

D) Entretien et réparation

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 9.1 à 9.8 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant sauf l'article 9.7 partie B ou nous proposons des modifications suivantes:

Article 9.7 Constitution de fonds de réserve

Afin d'assurer le remplacement, la réparation et la reconstruction immédiate des éléments importants de l'immeuble et afin d'assurer le paiement immédiat de ces remplacements, réparations ou reconstruction, un fonds de réserve spécial

sera constitué. Ce fonds de réserve sera constitué par une marge mensuelle additionnelle égale à 5% des charges commune déterminées et prélevées à chaque mois par les administrateurs.

E) Administrateurs

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 10.1 à 10.4.8 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant sauf les articles 10.2.1, 10.3.9, 10.3.10, 10.3.15, 10.3.17, 10.3.23, 10.3.30, 10.4.8 ou nous proposons des modifications suivantes.

Article 10.2.1

Nous proposons plus loin dans ce projet de révision, d'abroger le règlement changeant la date de l'assemblée générale annuelle, pour qu'elle soit tenue le premier mercredi du mois de mai de chaque année. Nous recommandons alors d'amender l'article 10.2.1 de l'acte de copropriété pour en enchâsser la date qui a déjà cours depuis une décennie.

A partir de l'enregistrement des présentes, trois (3) administrateurs nommés aux termes des présentes dont la déclarante et deux individus qui sont les principaux actionnaires de la déclarante seront en fonction. Par la suite, les administrateurs devront toujours être au nombre de trois (3). Les administrateurs sont élus, à chaque assemblée générale annuelle, à la majorité des votes détenus par les copropriétaires votant à l'assemblée. Chaque assemblée annuelle générale doit être tenue le premier mercredi du mois de mai de chaque année, sauf la première assemblée annuelle générale qui aura lieu dans les trois cent soixante-cinq (365) jours après l'enregistrement de la présente déclaration. Les administrateurs entrent en fonction le jour de leur élection. Les copropriétaires doivent de plus, à chaque assemblée annuelle générale, déterminer les honoraires qui doivent être payés aux administrateurs.

Article 10.3.9

Nous proposons cet article pour donner à l'ensemble des copropriétaires le libre choix. Comme vous le savez tous, notre immeuble a été en 2012 câblé avec la fibre optique de Bell, nous donnant maintenant accès aux services de Bell et de Vidéotron.

Contracter avec une compagnie de télédiffusion afin d'assurer ce service aux parties exclusives résidentielles. La location de ce service et les frais de raccordement à chaque partie exclusive résidentielle sont à la charge du copropriétaire de cette partie exclusive. Si préalablement à la fin d'une entente signée avec un télédiffuseur, les copropriétaires votent de pouvoir utiliser leur droit au libre choix, les administrateurs ne renouvelleront pas l'entente existante, et à la fin de cette l'entente les copropriétaires pourront opter pour les services du télédiffuseur de leur choix. Alors, les frais de ces services ainsi que les coûts de raccordement s'il y a lieu, seront entièrement assumés par les copropriétaires.

Article 10.3.10

Nous croyons que de restreindre les administrateurs à ne signer des contrats n'excédant pas une durée d'un an n'est aucunement un gage de saine gestion. Contrairement, l'application d'une telle restriction peut dans certains cas nous forcer à signer des ententes qui seraient moins avantageuses financièrement qu'un contrat à plus long terme. A titre d'exemple, pour jouir des conditions avantageuses qu'offre Vidéotron, il faut nécessairement s'engager pour une période de cinq (5) ans. Nous recommandons donc d'enlever cette restriction et de libeller l'article 10.3.10 de la façon suivante.

Assurer en tout temps le fonctionnement des ascenseurs et des autres services communs, et à cet effet passer et signer tout contrat d'entretien, de réparation et de fourniture de services, et que leurs coûts soit inclus au budget.

Article 10.3.15

L'objectif ici est encore de retirer l'obligation d'avoir des contrats d'une durée maximum d'une année. Cette restriction va totalement à l'encontre des notions de bonne gestion. Si nous

avons des concierges efficaces et qu'il est de notre intérêt de les garder à notre emploi, nous devons être en mesure de nous ajuster aux conditions de marché et aux attentes des concierges eux-mêmes. Dans le cas où nous avons un ou des concierges qui recherchent une quelconque sécurité d'emploi que nous ne pouvons offrir, nous devons envisager que ces gens puissent solliciter un emploi ailleurs. Et alors commence le difficile processus de recrutement, de formation et d'évaluation à chaque fois que nos concierges nous quittent.

Engager un concierge ou une Compagnie offrant les mêmes services et fixer sa rémunération, laquelle devra être approuvée par la majorité des votes des copropriétaires lors d'une assemblée générale subséquente des copropriétaires. Le concierge exécutera les fonctions qui seront déterminées par les administrateurs. La rémunération du concierge fait partie des charges communes. De plus, les administrateurs doivent obtenir une police d'assurance-garantie (bond) pour le concierge, lorsqu'ils le jugent nécessaires.

Article 10.3.17

Voici un règlement qu'il faut moderniser. Premièrement nous devrions tous savoir que les administrateurs ont l'obligation de faire tous les travaux qu'ils jugent nécessaires pour sauvegarder la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Cependant, le règlement écrit en 1990, fixe le montant à 10,000.00\$ comme dépense maximale. Nous croyons que le maintien d'un plafond peut paralyser les efforts des administrateurs à préserver l'état de l'immeuble intact suite à un dommage important où il existerait une urgence d'agir. La convocation d'une assemblée avec les délais qui y sont associés risquerait d'aggraver la situation et pourrait engendrer des coûts exponentiels aux réparations qui vont alors s'imposer.

Procéder en cas d'urgence à tous les travaux nécessaires pour la conservation de l'immeuble, sans consultation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Article 10.3.23

Nous recommandons un amendement au règlement 10.3.23 pour modifier de quatre-vingt-dix (90) jours à cent-quatre-vingt (180) jours de délai pour les administrateurs de faire rapport à l'assemblée générale. Bien que l'assemblée générale réunie pour sa réunion annuelle le 5 décembre 2001 ait voté la modification portant le délai à 120 jours, nous sommes d'avis qu'il est préférable d'inscrire cette modification à la déclaration de copropriété.

Les administrateurs doivent tenir compte de leur administration au moins une fois l'an, dans les cent-quatre-vingt (180) jours après la fin de l'année fiscale lors d'une assemblée générale des copropriétaires. Ils doivent également rendre compte de leur administration lors de la cessation de leurs fonctions. La reddition de compte annuelle doit avoir été vérifiée par un comptable agréé membre de l'ordre des comptables agréés de la Province de Québec. La reddition de compte doit être mise à la disposition de chaque copropriétaire et créancier hypothécaire.

Article 10.3.30

L'amendement à cet article a pour objectif de relever le plafond de l'emprunt maximum pour le faire passer de cinq mille dollars (\$5,000.00) à vingt-cinq mille dollars (\$25,000.00) Ce faisant, nous ajustons uniquement la somme originale à la valeur approximative que cela pourrait représenter en 2013.

Les administrateurs ont le droit d'emprunter une somme maximale de vingt-cinq mille dollars (\$25,000.00) auprès de l'institution bancaire ou compagnie de fiducie où les affaires bancaires de la copropriété sont transigées, le tout sans autorisation préalable des copropriétaires mais à condition que les besoins financiers de la copropriété rendent cet emprunt nécessaire. «dans tous les autres cas, les administrateurs ont le droit d'emprunter toute somme requise pour assurer l'exécution de leurs fonctions, avec l'autorisation préalable de copropriétaires représentant la majorité des votes à une assemblée générale des copropriétaires.

Article 10.4.8

L'article 10.4.8 énonce l'obligation pour les administrateurs de notre copropriété à former conjointement avec les administrateurs de la copropriété à être érigée sur le lot voisin qui sera identifiée sous le nom de `` L'Émeraude Des Rives Enr.

Tour Phase II, un conseil d'administration spécial pour l'administration des espaces récréatifs communs de l'extérieur et de l'intérieur tel que défini à la clause 12.1.2 des présentes.

Chaque copropriété devra déléguer un administrateur et les deux administrateurs délégués devront s'adjoindre une troisième personne choisie conjointement. Chaque copropriétaire devra accepter obligatoirement les décisions prises par ledit conseil d'administration. Veillez prendre note que l'article dont il est question présentement nous réfère à un article de la section portant sur les charges communes et identifié comme étant le numéro 12.1.2. Et bien, l'article 12.1.2 n'existe pas. Certainement que le rédacteur à l'époque voulait certainement nous référer à l'article 12.1.1

Nous recommandons que l'article 10.4.8 soit subrogé pour cause de désuétude.

F) Assemblée des copropriétaires

Tel que mentionné dans les étapes précédentes, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent. Lors de l'assemblée générale annuelle du 4 mai 2010, à majorité, les copropriétaires ont acceptés les recommandations du comité d'étude sur la structure administrative et ont adopté les règlements 11.4.4 à 11.4.4.2

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 11.1 à 11.8.3 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant sauf l'article 11.1 où nous proposons les modifications suivantes.

Article 11.1

Lors de l'assemblée générale annuelle du 5 décembre 2001, les copropriétaires ont adopté unanimement un changement de date pour la tenue des assemblées générales annuelles futures.

Assemblée générale annuelle : Les copropriétaires doivent tenir la première assemblée générale annuelle dans les 365 jours qui suivent immédiatement l'enregistrement de la présente déclaration de copropriété. Par la suite, chaque assemblée générale annuelle sera tenue le premier mercredi du mois de mai de chaque année.

G) Charges communes

Tel que mentionné dans les étapes précédentes, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent.

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 12.1 à 12.3.6.8 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant sauf les articles 12.1.1, 12.3.4, ou nous proposons des modifications suivantes:

Article 12.1.1

Veillez prendre note que l'article dont il est question présentement apparait être l'article dont le rédacteur original de l'acte de copropriété fait référence dans l'article 10.4.8 et qu'il désigne sous le numéro 12.1.2. Et bien, l'article 12.1.2 n'existe pas. Donc, l'article 12.1.1 correspond très bien à la pensée du rédacteur de l'époque car cet article parle des charges communes à partager pour les installations récréatives extérieures et intérieures que doivent se partager les tours Phase I et Phase II.

Nous recommandons l'abrogation de l'article 12.1.1 car l'article qu'il supporte, le 10.4.8 est caduc et qu'il sera aussi subrogé.

Article 12.3.4

L'article se lit présentement de la façon suivante :

Les dispositions de l'article 442(k) du Code Civil du Bas Canada sont applicables au recouvrement des créances de toutes natures des copropriétaires par les administrateurs qu'il s'agisse d'un paiement provisionnel ou final.

Nous proposons d'inclure à cet article, le règlement voté par les copropriétaires lors de l'assemblée générale annuelle du 6 décembre 2000 qui fixe des frais à payer pour ceux qui payent en retard. De même à cette assemblée les copropriétaires ont voté un règlement établissant un frais pour les chèques sans provision.

Lors du vote de ces deux règlements le 6 décembre 2000, le procès-verbal indique que l'on amende l'article 12.3.6.7 de l'acte de copropriété. Comme cet article traite plus précisément du droit des administrateurs de prendre des poursuites judiciaires, nous pensons que l'article 12.3.6.7 ne doit pas être modifié, alors que les deux règlements adoptés le 6 décembre 2000 doivent cependant amender l'article 12.3.4

Nous souhaitons aussi incorporer des intérêts à la charge des copropriétaires retardataires.

Les dispositions de l'article 1619 du Code Civil du Québec sont applicables au recouvrement des créances de toutes natures des copropriétaires par les administrateurs qu'il s'agisse d'un paiement provisionnel ou final. Les frais de condo (charges communes) ainsi que les cotisations spéciales votées qui seront payés en retard seront assujettis à une pénalité pour retard comme suit : Au 10^e jour de retard une pénalité de 10.00\$, au 15^e jour de retard une pénalité additionnelle de 20.00\$ et au 30^e jour de retard une pénalité supplémentaire de 50.00\$ sera facturée au copropriétaire fautif. Pour un chèque sans provision, le copropriétaire sera facturé 30.00\$. De plus tous les retards de plus de 10 jours porteront intérêt au taux de prime + 3%

H) Assurances

Tel que mentionné dans les étapes précédentes, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent.

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 13.1 à 13.4.3 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant.

I) Indemnisation

Tel que mentionné dans les étapes précédentes, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent.

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 14.1 à 14.2 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant.

J) Destruction totale ou partielle - Dommages

Tel que mentionné dans les étapes précédentes, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent.

Les administrateurs recommandent que chacune des règles énoncées ne soient pas modifiées.

K) Fin de la copropriété

Tel que mentionné dans les étapes précédentes, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent.

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 16.1 à 16.3 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant.

L) Dispositions générales

Tel que mentionné dans les étapes précédentes, nous vous suggérons de bien lire les articles qui la composent.

Les administrateurs recommandent que chacun des règlements énoncés et portant les numéros 17.1 à 17.8.2 inclusivement demeurent tels qu'énoncés à l'acte de copropriété courant

Règlements adoptés par les copropriétaires

PISCINE

Règlement sur l'usage de la piscine, spa, sauna et salle d'exercices.

1. Le terme piscine inclut les douches, les sauna, le spa et la salle d'exercices.
2. Le terme RÉSIDENT, exclut toute personne qui n'habite pas dans l'immeuble.
3. La douche est obligatoire avant la baignade.
4. Le temps de douche est limité à 10 minutes.
5. Les enfants de moins de 12 ans doivent être accompagnés d'un adulte résident.
6. Les produits solaires sont interdits en tout temps, les savons et les shampoings sont autorisés à la douche seulement.
7. Les cheveux longs doivent être attachés.
8. Aucun aliment ni breuvage ne sont permis.
9. Il est interdit de fumer et de vapoter et ainsi que le cannabis.
10. Aucune chaussure autre que la sandale de plage n'est permise à la piscine.
11. Pas de plongeon ni saut dans la piscine.
12. Pas de courses autour de la piscine.
13. Pas de ballon, frisbee ou autre équipement sauf autorisation spéciale de l'administration.
14. Le nombre des invités par unité de condo est limité à deux adultes et deux enfants de moins de 12 ans.
15. Les invités sont obligatoirement accompagnés d'un résident responsable.

16. Lorsque le nombre des baigneurs dépasse vingt, les invités doivent se retirer les premiers.
17. Pour votre sécurité, il est suggéré de ne pas vous baigner seul. L'administration se dégage de toute responsabilité.
18. En tout temps, la piscine doit être verrouillée de l'extérieur.
19. Ne pas verser d'eau sur les pierres du bain sauna.
20. Ne pas préchauffer le bain sauna plus de vingt minutes avant utilisation. Fermer le chauffage et éteindre la lumière après utilisation.
21. La porte du bain sauna doit être fermée en tout temps.
22. Ne pas laisser de cadenas en permanence sur les casiers.

Règlement adopté à l'assemblée
Générale spéciale du 8 juin 1992
Proposé par Monsieur Jacques Boutin – condo 106
Secondé par Monsieur Guy Forget – condo 608
Accepté à l'unanimité

Horaire d'ouverture de la piscine

Pour que l'ensemble des copropriétaires aient le loisir d'utiliser la piscine aux heures qui leurs convient, la dite piscine sera ouverte **24 heures sur 24. sauf pour la période de nettoyage quotidien soit de 11. à 12hres.(midi)**

RÈGLEMENT TOUCHANT LES DOMMAGES CAUSÉS À LA PISCINE ET AUTRES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Les règles concernant l'usage de la piscine sont claires. Elles ont été établies pour assurer la propreté, le confort et surtout la sécurité des utilisateurs. Cependant, les copropriétaires (ou leurs invités) qui ne se conformeraient pas aux règlements pourraient se voir refuser l'accès pour des périodes de temps variables selon la gravité des infractions. Les administrateurs auront le pouvoir d'imposer une contravention selon la gravité des gestes posés. Pour une première offense, et selon la gravité, la pénalité pourrait aller d'une réprimande verbale jusqu'à 3 mois d'inaccessibilité. Pour une deuxième infraction et selon la gravité, la

pénalité pourrait aller de 1 mois à 6 mois d'inaccessibilité. Pour une troisième infraction et selon la gravité, la pénalité imposée pourrait aller de 3 à 12 mois d'inaccessibilité. En plus et cela dans chacun ds cas, tous les dommages matériels seront réparés et facturés au copropriétaire responsable. Le système de clé à puce que nous utilisons présentement, permet de restreindre l'accès des trois portes ouvrant la piscine.

Casque de bain à la piscine et au bain tourbillon

Considérant que les cheveux perdus dans l'eau de la piscine et du bain tourbillon bloquent les filtres et nuisent au bon fonctionnement des pompes circulatrices, en plus d'être désagréables pour les autres utilisateurs.

Il est résolu de rendre obligatoire le port du casque pour tous ceux qui se mettent la tête sous l'eau et tous ceux et celles qui portent les cheveux longs.

Proposé par Monsieur Albert Veillette, appuyé par Monsieur André Roberge
et accepté à majorité suivant un vote secret, lors de l'assemblée
générale annuelle du 5 mai 2004.



PARTIES COMMUNES

Rangement des bicyclettes

Les garages A et B ont chacun une salle pour le rangement des bicyclettes. Il est préférable d'identifier votre bicyclette.

Nous avons déjà des espaces de rangement réservés aux bicyclettes. Pour y accéder, la clé commune du condo est nécessaire

. Cet espace est accessible en tout temps. Rien d'autre que les bicyclettes suspendues,

les bicyclettes ne touchent plus le sol pour permettre le lavage des garages en temps opportun.

Patins à roues alignées

Il est strictement défendu de circuler en patins à roues alignées à l'intérieur de l'édifice. Il n'y aura aucune tolérance.

Une amende de 100.00\$ sera chargée à toute personne prise sur le fait.

Règlements de la salle d'exercices

- * Les espadrilles sont obligatoires.
- * Utilisez chacun des appareils à votre rythme.
- * Pour certains appareils, tel le tapis roulant, il peut y avoir des personnes qui attendent pour s'en servir. Dans ce cas, veuillez limiter votre temps d'utilisation à 20 minutes.
- * Quand on a terminé avec un appareil, il faut immédiatement essuyer les poignées, le siège ou toute autre partie qui auraient été mouillées.
- * Quand vous quittez, veuillez vous assurer d'avoir remis les choses à leur position originale.

Vocation de la salle de réunion

La salle adjacente au grand hall d'entrée est désignée salle d'exercices alors que l'ancienne salle utilisée à cet effet devient la salle des loisirs. Le billard est la principale activité qui sera pratiquée dans la salle des loisirs. La pratique du billard aura préséance sur les autres activités. Cependant, lorsque le local sera libre, cette salle pourra être utilisée pour tout loisir par l'ensemble des copropriétaires.

Salle d'entreposage des articles saisonniers (situé sous la piscine)

Effets personnels entreposés sous la piscine

Sous la piscine, nous avons un endroit pour entreposer les articles saisonniers tels les moustiquaires, les meubles et articles de jardins. Ces lieux sont sous clés et tous les copropriétaires possèdent la clé commune pour y accéder. Tous les articles autres que ceux décrits plus haut ne peuvent y être tolérés. Les meubles de jardins gardés depuis des années sans jamais servir devront être enlevés.

Ce qui reste des autres espaces sous la piscine ne doit en aucun temps servir de lieu d'entreposage pour les copropriétaires à moins d'obtenir une permission écrite d'un des administrateurs.

Suite à un avis des administrateurs, les articles qui n'ont pas leur place dans cette pièce de rangement devront être retirés dans les 15 jours. Les administrateurs pourront sanctionner les copropriétaires qui refuseront de se conformer à raison de 25.00\$ par jour d'infraction après l'avis de 15 jours de le retirer. Après 30 jours d'infraction des poursuites judiciaires peuvent être entreprises.

STATIONNEMENTS

INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

SÉCURITÉ: Interdiction de garer son véhicule dans les zones interdites.

Il est strictement interdit de garer son véhicule et celui de ses invités dans les zones interdites au stationnement. Ces zones sont réservés aux véhicules d'urgence. Tout véhicule, excepté les véhicules d'urgence, sera remorqué aux frais du copropriétaire fautif.

Stationnement à l'avant côté ouest

Il se lit maintenant comme suit: Les deux espaces de stationnement à la sortie de l'immeuble, face à la marquise sont réservés pour les personnes handicapées. Toute voiture stationnée dans ces deux places devront être identifiées avec vignette d'usage. Ceux qui enfreignent cette règle ainsi que ceux qui se stationnent dans la montée avant en obstruant l'accès aux ambulances et autres véhicules d'urgence verront leur véhicule remorqué aux frais du propriétaire.

Aménagement des rangements (cages à poules)

Sont permis les aménagements des rangements (cages à poules) tel que présentement construits, fixés aux plafonds, aux murs et aux colonnes, au-dessus des espaces de stationnement. En aucun cas, ils ne doivent empêcher le stationnement d'un véhicule immatriculé. Aucune modification ne peut être apportée sans l'approbation des administrateurs.

Ventilation des cages à poules.

Que le recouvrement de toutes les cages à poules se trouvant sur les murs extérieurs soit coupé sur une hauteur de 8 pouces dans le haut et de 6 pouces dans le bas pour permettre une circulation d'air suffisante pour prévenir la condensation au plafond.

Règlements sur les paniers d'épicerie

Dans le but de protéger les portes et les cadres de portes contre les égratignures, à partir de maintenant, il sera interdit d'utiliser les paniers d'épicerie qui dépassent les mesures suivantes:

largeur maximale: 22 pouces

longueur hors tout: 24 pouces

Dégâts d'huile

Attendu que les planchers des deux niveaux de stationnement ont été refaits à l'époxy à grand frais.

Attendu que nous devons nous assurer qu'ils soient gardés propres. Il est important que chaque résident s'applique à protéger la surface de son espace de stationnement ou à nettoyer toute tache d'huile ou de graisse au besoin. Après avis des administrateurs, le copropriétaire devra nettoyer son espace dans les 10 jours, sinon l'administration le fera nettoyer et chargera des frais de 50.00\$ pour ce faire.

Ce règlement est maintenu tel que rédigé à l'exception des frais encourus qui seront dorénavant de 50\$.

Vitesse dans les garages

Pour la sécurité, le confort et la commodité des résidents, la vitesse permise est fixée à 8 km heure.

Visiteurs (leur voiture)

Il faut donner à l'administration , l'immatriculation de la voiture de votre visiteur qui doit demeurer plus de 3 jours dans le stationnement. Plus de 3 jours, elle sera remorquée au frais du propriétaire.

Espace de stationnement

Rien ne peut-être placé ou entreposé sur une unité de stationnement, sauf tout véhicule immatriculé à l'intérieur des lignes de l'emplacement ,à moins d'obtenir des administrateurs une acceptation écrite de pouvoir y placer ou entreposer un item ou article autre.

Toilettes CRANE (originale de la construction)

Toutes les toilettes originales CRANE doivent-êtré changées sans faute. Elles fissurent et font des dégâts d'eau importants.

PARTIES PRIVATIVES

Heurtoirs (marteaux de porte)

Tous les copropriétaires doivent respecter la décoration uniforme tel que décrit dans l'Acte de copropriété à l'exception des décorations de Noël. Les heurtoirs doivent être conformes aux normes établies par l'administration.

Normes pour les heurtoirs

- 1, Doit être en laiton et de forme conventionnelle.
- 2, Une dimension maximum de 8 pouces de hauteur
- 3, Une dimension maximum de 4 pouces de largeur
- 4, Le heurtoir doit être approuvé par l'administration avant l'installation

Règlement sur les poignées de portes

Les poignées de portes sont la propriété et la responsabilité de chaque copropriétaire. Cependant, au moment où un changement s'impose, les copropriétaires ont l'obligation de s'informer auprès des administrateurs pour connaître le ou les modèles autorisés et ainsi obtenir l'approbation d'installer la poignée

Tapis de balcon

Les tapis de balcon sont totalement interdits.

La norme suivante décidée par les administrateurs précise la couleur autorisée pour peindre les

Peinture pour plafond de balcon

La norme suivante décidée par les administrateurs précise la couleur autorisée pour peindre les balcons et plafonds de balcons: SICO uréthane latex, GRIS D-9636 (base 261-110).

Veillez noter qu'il est cependant interdit de peindre la face extérieur du balcon.

Réservoirs d'eau chaude

Les chauffe-eau doivent être remplacés à tous les dix ans. Les copropriétaires auront toujours le choix d'acheter ou de louer leur chauffe-eau. Les chauffe-eau, sans exception, devront être raccordés au drain accessible à cet effet dans chacun des appartements. Tous les coûts d'achat, de location et d'installation sont à la charge exclusive des copropriétaires.

Le fichier de l'administration sera mis à jour à la suite de l'adoption de ce règlement. Les administrateurs auront la possibilité d'aviser les copropriétaires qui devront changer leur chauffe-eau arrivé au terme de dix ans.

Les copropriétaires auront la responsabilité d'aviser les administrateurs de la date effective du changement. En plus, ils devront permettre aux administrateurs d'en vérifier l'installation. Les copropriétaires et occupants qui ne respecteront pas le règlement seront avisés par écrit qu'ils contreviennent au règlement et auront 30 jours pour s'y conformer. Si, après les 30 jours d'infraction, le chauffe-eau n'a pas été remplacé, une **pénalité de 50.00\$ par jour** de contravention s'appliquera.

Les broyeurs à déchets

- À compter du 4 septembre 2013, tous les broyeurs à déchets sont interdits.

Ceux qui en possèdent un, auront jusqu'au 31 décembre 2013 pour l'enlever et ainsi se conformer à la nouvelle réglementation.

À compter du 1er janvier 2014, tous les copropriétaires sans exception devront être en conformité avec cette nouvelle réglementation sous peine d'une pénalité de 25.00\$ par jour d'infraction qui sera calculé à partir du 1er janvier 2014, jusqu'à la date où la non-conformité avec le règlement aura été observée par un administrateur.

Couvre-planchers

En complément aux règlements existants, les administrateurs ont par le passé mis en place un règlement qui oblige les copropriétaires à poser une membrane sous le couvre-plancher. Un liège d'une épaisseur de 4mm est accepté. Pour ce qui est de la membrane, les normes de 3.5mm et + assurent une bonne insonorisation. Tous les autres types de membranes devront respecter au minimum le coefficient de 60 et + qui offre une membrane **acoustitech**.

Absence prolongée

Lors d'une absence prolongée, vous **devez fermer l'entrée d'eau** pour éviter des dégâts importants.

RÈGLEMENTS D'IMMEUBLE

Loi sur le tabac

Ce règlement a été adopté le 1er décembre 1999 suivi de la Loi sur le tabac adopté le 17 décembre 1999.

Il est interdit de fumer dans les aires communes.

CANNABIS

1. Cannabis interdit dans parties communes article 6.3
2. Cannabis interdit dans les **parties privatives** art.7.5
3. Interdiction de la culture de cannabis
4. Il est défendu partout dans l'édifice et sur son terrain. (**même sur les balcons**)

Consulter la résolution au bureau de l'administration.

Le bruit

Pour assurer une quiétude minimale dans notre immeuble, les administrateurs proposent des règles minimales à observer:

- 1, ne pas faire usage ou de permettre que soit fait usage d'instruments de musique qui produisent un niveau de bruit excessif
- 2, ne pas faire usage ou permettre que soit fait usage d'un outil ou d'un appareil qui produit un bruit excessif de façon à incommoder le voisinage
- 3, ne pas exécuter ou permettre que soient exécutés, dans son unité de condo, des travaux de rénovation ou de réparation durant les périodes suivantes:

1, de 0:00 à 8:00 et de 17:30 à 24:00 du lundi au vendredi

2, de 0:00 à 9:00 et de 17:30 à 24:00 les samedis, les dimanches et jours fériés

4, éviter le bruit dans les escaliers de service entre 22:00 et 8:00

Chute à déchets

Les copropriétaires doivent utiliser la chute à déchets pour disposer des ordures ménagères après avoir pris soin de les envelopper convenablement.

Les copropriétaires et résidents doivent observer les règles de salubrité:

Tous les déchets doivent être placés dans des sacs en plastique solides et bien fermés; ne pas placer de substances liquides dans les sacs; ne pas jeter de bouteilles ou autres contenants directement dans la chute à déchets.

Doubler les sacs si les déchets sont lourds ou mouillés pour éviter qu'ils ne s'éparpillent dans la chute et ne dégagent pas de mauvaises odeurs.

Les gros objets et les boîtes de carton aplaties doivent être descendu au garage.

Les objets en verre, papier, plastique, carton ou métal qui peuvent être recyclés doivent être placés dans les bacs de recyclage appropriés situés aux garages.

Les litières de chats doivent être mises dans des sacs fermés.

Ne pas utiliser la chute à déchets entre 22:00 et 7:00

Bac de recyclage

Il est strictement défendu de fouiller dans les bacs de recyclage sous peine de pénalité.

Importuner la paix d'autrui à l'intérieur de l'édifice

Toute personne qui importune la paix d'autrui par des gestes, des paroles à l'intérieur de l'édifice ainsi que sur le terrain extérieur appartenant à la communauté du 15 des Émeraudes, Repentigny, Qc, recevra lors d'une première offense une lettre écrite provenant de l'administration. Lors d'une deuxième offense, une amende de \$500. sera octroyée à chacune des offenses.

Le résident importuné devra aviser l'administration de la situation afin qu'on puisse faire appliquer le règlement.

DÉMÉNAGEMENT

LIVRAISON DE MARCHANDISE

Déménagement & emménagement

1. Informer l'administration au moins 4 jours avant le déménagement
2. Surveillance à la porte du garage par le copropriétaire
3. Si non des frais de 20\$ l'heure sera chargé pour la surveillance
4. Plage horaire non respectée, le camion sera retourné.

Déménagement par l'entrée du garage A

Utiliser l'entrée du garage A pour tous déménagements ou livraison de meuble.

Frais à charger pour déménagement

Attendu que chaque déménagement et transport de matériaux de construction occasionnent des inconvénients, tel que saleté, égratignures, etc. Attendu que pour protéger les parois, nous devons installer des toiles dans les ascenseurs pour les déménagements et le transport des matériaux de construction ou de rénovation. Il est entendu que les gens qui doivent déménager ou transporter des matériaux de construction devront aviser un administrateur de la date de l'événement afin que nous puissions installer les toiles dans l'ascenseur désigné.

Un constat de l'état des lieux (ascenseur, murs adjacents au lobby ainsi que les murs sur l'étage en cause) sera fait avant le début de l'activité avec la présence du copropriétaire. Le même constat sera refait à la fin. Si des dommages sont lieu, le copropriétaire sera responsable des dommages causés par les gens qui travaillent pour. Des pénalités de 50.00\$ par jour s'ajouteront. S'il y a infraction dans les paiements, après 30 jours, des poursuites judiciaires peuvent être entreprises.

Mesure de sécurité pour les déménagements ou livraison de meubles ou matériaux de construction.

Attendu que la sécurité des lieux lors d'un déménagement est très importante. Attendu que des intrus peuvent en profiter pour entrer dans la bâtisse et y commettre des méfaits. Attendu que durant la saison froide des frais de chauffage augmentent lors des déménagements.

Il est proposé que tous les résidents qui déménagent ou emménagent, assignent un adulte responsable pour surveiller la porte de garage ouverte durant tout le temps du déménagement pour s'assurer qu'aucun intrus n'y entre sans autorisation. Si ce résident ne peut assigner un responsable, il devra en aviser l'administration lors de sa réservation de l'ascenseur et verser un dépôt de 100.00\$ en garantie pour que les administrateurs puissent engager un responsable pour ce faire. Le tarif sera de 20.00\$ l'heure, le solde sera remis après le déménagement.

Il est aussi proposé que, par temps froid, tous les meubles soient montés ou descendus du camion en une seule fois pour réduire au minimum le temps d'ouverture de la porte de garage, afin de minimiser le refroidissement du garage et ainsi éviter un gaspillage d'énergie.

Livraison de marchandise

1. Avertir au moins 48hres. à l'avance
2. Si la plage horaire n'est pas respectée ,le camion de livraison **sera retourné.**

COMITÉS

Vérification interne (responsabilité de vérification par le Bureau d'assemblée)

Le mandat de vérification interne est confié aux membres du Bureau de l'assemblée et s'exerce de la façon suivante:

1, Le Bureau d'assemblée doit tenir au moins 2 réunions annuellement

Entre le 1er septembre et le 1er octobre.

Entre le 1er mars et le 15 avril.

2, Responsabilité de la vérification interne

Recevoir du C.A. rapport du vérificateur externe et formuler des recommandations au C.A. s'il y a lieu.

Formuler des recommandations à la demande du C.A. pour l'aider dans sa responsabilité.

Vérifier la conformité des décisions avec le procès verbal du C.A.

Faire rapport à l'assemblée générale des rencontres et des recommandations formulées au C.A.

3. Les administrateurs et les employés sont tenu de passer une enquête judiciaire .

