



Syndicat des Copropriétaires

# Règlements

Mise à jour en mai 2019

## Sommaire

Avis aux lecteurs .....	1
Préambule .....	1
Révisions.....	1
Chapitre 1 - Définitions.....	2
1. <i>La Loi sur la copropriété divise.</i> .....	2
2. <i>La déclaration de copropriété.</i> .....	2
3. <i>Le cahier de règlements.</i> .....	2
4. <i>Le syndicat de copropriété (personne morale).</i> .....	3
5. <i>Le conseil d'administration.</i> .....	3
6. <i>Le quorum.</i> .....	3
7. <i>Le droit de vote.</i> .....	3
Chapitre 2 – L'administration générale.....	4
1. <i>L'adoption des règlements de l'immeuble.</i> .....	4
2. <i>La dette.</i> .....	4
3. <i>La faute et/ou le préjudice.</i> .....	4
4. <i>Les charges dites particulières.</i> .....	5
5. <i>Les charges dites particulières et facturées sans préavis.</i> .....	5
6. <i>La perception mensuelle des charges communes.</i> .....	6
7. <i>Correspondance par courriel.</i> .....	6
Chapitre 3 – L'accès et la protection .....	8
1. <i>Absence prolongée.</i> .....	8
2. <i>Maintien du chauffage en période hivernale.</i> .....	8
3. <i>Utilisation de la clé d'urgence.</i> .....	9
4. <i>Prévention des incendies.</i> .....	9
5. <i>Prévention des dégâts d'eau.</i> .....	9
6. <i>Marijuana.</i> .....	10
Chapitre 4 – Les mutations.....	11
1. <i>Déménagements en général</i> .....	11
2. <i>Déménagement et/ou emménagement d'un locataire.</i> .....	11
3. <i>Vente d'une partie exclusive.</i> .....	11
4. <i>La location des fractions</i> .....	12
Chapitre 5 – Les climatiseurs .....	13
1. <i>L'achat et de l'installation d'un climatiseur.</i> .....	13
Chapitre 6 – Assurances et recensement.....	15
1. <i>Assurance responsabilité obligatoire</i> .....	15
2. <i>Formulaire de recensement.</i> .....	15

Chapitre 7 – Stationnements et cabanon .....	16
1. <i>Usage des stationnements.</i> .....	16
2. <i>Usage des stationnements de location.</i> .....	16
3. <i>Usage des stationnements des visiteurs.</i> .....	17
Chapitre 8 – Les espaces de location .....	18
1. <i>Utilisation et remisage des bicyclettes.</i> .....	18
2. <i>Utilisation des espaces de rangement (lockers).</i> .....	18
3. <i>Utilisation des espaces pour kayaks.</i> .....	18
Chapitre 9 – Conditions générales d'utilisation.....	20
1. <i>Obligations, interdictions et frais d'administration.</i> .....	20
2. <i>Utilisation de la piscine et de ses accessoires.</i> .....	21
Chapitre 10 – Les quais.....	23
1. <i>Fonctionnement des quais.</i> .....	23
Chapitre 11 – Tribunaux.....	24
1. <i>Tribunaux au bénéfice des administrateurs.</i> .....	24

Conformément à la Déclaration de copropriété du Syndicat.

## **AVIS AUX LECTEURS**

La présente réforme du cahier de règlements du Syndicat des Copropriétaires du Domaine du Lac enregistré fut déposée au bureau de L'association des Syndicats de Copropriété du Québec le 18 avril 2009, à l'attention de Me Michel Desrochers, procureur du Syndicat, aux fins d'analyse et d'opinion juridique.

Le masculin signifie aussi le féminin et le singulier signifie aussi le pluriel.

## **PREAMBULE**

Le cahier de règlements de l'immeuble est légalement constitué et conforme au Code civil du Québec, à la Loi sur la copropriété divise et à la Déclaration de copropriété. Il est destiné à compléter les dispositions de la Déclaration de copropriété pour assurer et garantir à tous les copropriétaires la sauvegarde de leurs intérêts, la libre jouissance de sa partie exclusive et des parties communes à l'égard du droit des autres dans un environnement sain, respectueux et agréable.

Il attribue aussi aux administrateurs tous les outils nécessaires à la gestion et à l'administration de l'immeuble, à l'observance de la Loi sur la copropriété divise et à la Déclaration de copropriété pour tous les copropriétaires et tous les résidants.

Au bénéfice du Syndicat, il prévoit aussi des frais de gestion et d'administration (appelés charges particulières), qui ne sont pas comptabilisés dans le budget annuel. Un non-respect de la Loi sur la copropriété divise et la Déclaration de copropriété cause souvent préjudice au Syndicat et occasionne annuellement à l'ensemble des copropriétaires des dépenses et des déboursés additionnels.

## **REVISIONS**

Mai 2019 : Modification de la réglementation sur l'utilisation des BBQ. Ajout de règlement touchant les copropriétaires-locateurs. Ajouts de règlements sur la prévention des sinistres.

Mai 2018 : Modification des tarifs lors de mutation. Modifications de règlements sur les espaces de location. Ajouts de règlements sur la marijuana. Ajout d'un règlement sur l'interdiction de la location à court terme (type Airbnb).

Mai 2017 : Ajouts de règlements sur la refacturation et sur l'interdiction des chiens dans les parties privatives.

Mai 2016 : Ajouts de règlements et modifications des frais d'administration et de location.

Mai 2015 : Ajouts et modifications de certains règlements votés à l'assemblée annuelle du 3 mai 2015.

Mai 2014 : Suite à une demande de l'assemblée du 25 mai 2014, la révision de ce cahier de règlements a pour but de corriger et clarifier plusieurs articles

## **CHAPITRE 1 - DEFINITIONS**

**Note importante : Nul ne peut soutenir au fardeau de sa preuve la bonne foi et agir en bon père de famille, en ignorant la Loi sur la copropriété divise, la Déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble, pour justifier une faute et/ou un préjudice, commis envers le Syndicat et/ou ses administrateurs et gestionnaires.**

### **1. La Loi sur la copropriété divise.**

Le Code civil du Québec et la Loi sur la copropriété divise décrètent les droits et les obligations, pour tous les copropriétaires formant le Syndicat. Ils décrètent aussi, les droits, les devoirs, les obligations et plus particulièrement les pouvoirs attribués aux membres d'un conseil d'administration élus pour la gestion, l'administration et la sauvegarde de l'immeuble.

### **2. La déclaration de copropriété.**

La Déclaration de copropriété du Domaine du Lac enregistré, aussi appelée Charte de copropriété, est le document officiel enregistré en présence du notaire Jean Pierre Gauvreau, le cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt-onze, liant conjointement et solidairement par contrat, tous les copropriétaires au respect de la Déclaration de copropriété et aux règlements de l'immeuble.

La Déclaration de copropriété en accord avec le Code civil du Québec et la Loi sur la copropriété divise, décrète les obligations et devoirs des copropriétaires et de leurs invités, des copropriétaires locataires et de leurs locataires et de leurs invités, et en général de toutes personnes étant sous sa garde.

### **3. Le cahier de règlements.**

Conformément à la Loi sur la copropriété divise et à la Déclaration de copropriété (articles 33, 88, et 104), le cahier de règlements de l'immeuble (ce document) est destiné à compléter les dispositions de la Déclaration de copropriété.

Le cahier de règlements de l'immeuble décrète et définit les obligations et devoirs des copropriétaires et de leurs invités, des copropriétaires locataires, de leurs locataires et de leurs invités. La présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Le cahier de règlements de l'immeuble, au bénéfice du Syndicat, décrète statutairement les dispositions, les obligations, les devoirs et les pouvoirs attribués aux administrateurs pour la gestion et l'administration des affaires du Syndicat.

#### **4. Le syndicat de copropriété (personne morale).**

L'ensemble indivis des copropriétaires forme le Syndicat des Copropriétaires du Domaine du Lac enregistré, personne morale. À l'achat d'une fraction (partie exclusive), tous les copropriétaires sont liés par contrat à la Loi sur la copropriété divise, à la Déclaration de copropriété et au cahier de règlements de l'immeuble.

#### **5. Le conseil d'administration.**

Conformément à la Déclaration de copropriété aux articles 23, 24, et 25, les membres du conseil d'administration au nombre de trois sont élus et/ou réélus annuellement par l'assemblée générale annuelle, et ce, pour un terme d'un an.

À l'élection d'un nouveau conseil d'administration par l'assemblée, le ou les anciens membres du conseil d'administration restent en poste pour une période ne dépassant pas quinze (15) jours. Cette période de temps est nécessaire pour permettre la transition des pouvoirs et des dossiers en cours et permettre aux nouveaux membres du conseil d'administration élu de se familiariser avec leurs obligations et devoirs au bénéfice du Syndicat.

#### **6. Le quorum.**

Le quorum d'une assemblée est obtenu par une majorité simple des copropriétaires indivis, présents et/ou représenté à une assemblée du Syndicat et représentant au moins cinquante et un pour cent des voix (51 %).

#### **7. Le droit de vote.**

Conformément à la Déclaration de copropriété à la sous-section 3, à l'article 83, le droit de vote ainsi que le pourcentage des voix sont attribués à chacun des copropriétaires indivis, selon la valeur relative de sa fraction établie aux termes de la Déclaration de copropriété, incluant la quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

## **CHAPITRE 2 – L'ADMINISTRATION GENERALE**

### **1. L'adoption des règlements de l'immeuble.**

1. Conformément à la Déclaration de copropriété (articles 33, 89 et 104) et à la Loi sur la copropriété divise, l'adoption de temps à autre de règlements de l'immeuble constituant le cahier de règlements (ce document) sont adoptés et ratifiés par une majorité simple des copropriétaires présents ou représentés à une assemblée du Syndicat.
2. Le cahier de règlements de l'immeuble complète la Déclaration de copropriété, il est légalement constitué et ratifié par le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires et prend immédiatement effet dès son adoption.

### **2. La dette.**

1. En vertu de la Déclaration de copropriété et/ou du cahier de règlements de l'immeuble, toute somme due au Syndicat constitue une dette et est payable au bénéfice du Syndicat.
2. Tout versement ou paiement dû au Syndicat et exigé par le conseil d'administration, au bénéfice du Syndicat et en vertu du Code civil du Québec, de la Loi sur la copropriété divise, de la Déclaration de copropriété et/ou du cahier de règlements de l'immeuble, est lié à un taux d'intérêt est facturable par le Syndicat au taux adopté par l'assemblée générale d'un virgule cinq pour cent (1,5 %) par mois ou dix-huit pour cent (18 %) par année.
3. Les frais encourus par le syndicat pour faire respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, pour les refacturations suite à un sinistre ainsi que les frais légaux s'y rattachant lui sont remboursables, à demande, par le copropriétaire en défaut. Il en est de même des sommes dues au syndicat par un copropriétaire à cause de sa négligence ou pour toute autre cause découlant de sa partie privative. Les sommes dues par un copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat au même titre que les charges communes et sont assujetties aux mêmes règles de recouvrement.

### **3. La faute et/ou le préjudice.**

1. Est coupable d'une faute et/ou d'un préjudice au Syndicat, tout copropriétaire, tout locataire, ou toute personne qui contrevient à la Loi sur la copropriété divise, à la Déclaration de copropriété et aux règlements de l'immeuble, que ce soit par sa faute, celle de son locataire, ses invités et/ou ses employés.
2. Au bénéfice du Syndicat, tous les frais encourus seront réclamés par les administrateurs, soit au copropriétaire responsable et/ou au copropriétaire-locataire qui est responsable de son locataire.

#### **4. Les charges dites particulières.**

1. Conformément à la Déclaration de copropriété aux articles 33, 89 et 104, les charges particulières, aussi appelées frais de gestion et d'administration, sont adoptées et ratifiées de temps à autre par la majorité des copropriétaires réunis en assemblée. Ces charges sont considérées comme étant des règlements de l'immeuble dans un but de régler, gérer, et administrer la conduite des affaires de la copropriété, et ce, au bénéfice du Syndicat.
2. Les charges particulières, aussi appelées frais de gestion et d'administration exigées par les administrateurs dans l'intérêt commun et en vertu des présentes, constituent des charges communes pour l'ensemble des copropriétaires.
3. Une charge particulière et/ou une dette due au Syndicat et restée impayée par un copropriétaire et/ou un copropriétaire-locataire et/ou par son locataire, la charge et/ou la dette la plus ancienne sera débitée par les administrateurs à même le paiement de ses frais mensuels de copropriété liée à sa partie exclusive.
4. De droit, et conformément au Code civil du Québec, à la Déclaration de copropriété à l'article 38, et aux règlements de l'immeuble traitant de la perception d'une charge due et/ou d'une dette impayées au Syndicat, le copropriétaire concerné par cette charge et/ou cette dette, sera considéré en défaut de paiement de sa quote-part aux charges communes de l'immeuble.
5. De droit, et conformément au Code civil du Québec, à la Déclaration de copropriété à l'article 38, les administrateurs auront le plein pouvoir d'agir et d'enregistrer aux frais du copropriétaire concerné par la dette, un droit de privilège sur sa fraction (partie exclusive) au bénéfice du Syndicat.

#### **5. Les charges dites particulières et facturées sans préavis.**

Nonobstant ce qui précède, des charges particulières, aussi appelées frais de gestion et d'administration, faits dans l'intérêt commun par les administrateurs, seront facturées sans préavis conformément aux règlements de l'immeuble et seront exigées à tout copropriétaire et/ou tout copropriétaire-locataire par le conseil d'administration, dans les conditions suivantes :

1. Lors d'un transfert et/ou de l'achat d'une copropriété.
2. Lors du déménagement d'un locataire.
3. Lors de l'emménagement d'un nouveau locataire dans l'immeuble.
4. Lors de la vente d'une copropriété.
5. Lorsque les membres du conseil d'administration doivent par devoir et obligation intervenir dans l'intérêt commun du Syndicat, pour régler un préjudice, une faute et/ou une cause particulière.
6. Pour tout manquement à la Loi sur la copropriété divise, à la Déclaration de copropriété et aux règlements de l'immeuble, qui demande l'implication et l'intervention des membres du conseil d'administration au bénéfice du Syndicat.
7. Pour tous les frais, tous les travaux et toutes les dépenses occasionnés au Syndicat, par la faute d'un copropriétaire, d'un copropriétaire-locataire, de son locataire ou de ses invités ayant été reconnus responsables en vertu de la Loi sur la copropriété divise, de la Déclaration de copropriété ou de la réglementation de l'immeuble.



8. Pour toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun par les membres du conseil d'administration à la préparation et à l'expédition d'une mise en demeure, à la préparation et à l'exécution d'une action en justice, pour le dépôt des documents au greffe de la Cour du Québec, ou au bureau de nos procureurs ou de nos avocats.
9. Pour tous les frais et déboursés faits dans l'intérêt commun, pour payer toutes les dépenses de consultations juridiques et/ou pour payer l'intervention et/ou la prise d'action juridique faite par nos avocats dans le règlement de certains dossiers dans l'intérêt commun du Syndicat.
10. Pour tout travail de perception des frais de copropriété aux charges communes de l'immeuble, ou de la dette impayée ou pour toute réclamation et/ou arrérages de la dette d'un copropriétaire.
11. Pour la gestion et l'administration de tout retard de chèque, tout chèque sans provision ou autre et retourné au Syndicat par la banque.
12. De manière générale, mais non limitative, pour toute infraction, tout préjudice et toute faute causés au Syndicat par un copropriétaire, un copropriétaire locataire et/ou son locataire, que ce soit par sa faute, celle de son locataire, ses invités et/ou ses employés.

## **6. La perception mensuelle des charges communes.**

1. Le paiement des charges communes pour chaque mois devra être fait et reçu au bureau du Syndicat par le dépôt de 12 chèques postdatés, au plus tard à 16 h 30 à la date prévue sur l'avis de cotisation aux charges communes de l'immeuble. Le paiement peut être fait par dépôts préautorisés en faisant parvenir le formulaire et un spécimen de chèque au syndicat avant la date limite. Le formulaire est disponible sur notre site web. Passé ce délai, le copropriétaire sera réputé avoir payé en retard sa contribution mensuelle aux charges communes. Dans un tel cas, les frais d'administration suivants s'appliqueront sans autres avis.
2. Une somme de soixante-quinze dollars (75 \$) de frais d'administration sera ajoutée au compte des charges communes du copropriétaire pour chacun des chèques remis en retard. Un montant de 10 \$ supplémentaire sera facturé pour une 2e offense. Un montant de 20 \$ supplémentaire sera facturé pour une 3e offense.
3. Une charge administrative de soixante-quinze dollars (75 \$) sera facturée et portée au compte des charges communes du copropriétaire pour chaque retour de chèque sans provision ou avec provision insuffisante.
4. Pour des raisons de sécurité, l'argent comptant n'est pas accepté pour le paiement des charges communes ainsi que pour tout autre frais de gestion et d'administration.

## **7. Correspondance par courriel.**

1. Toutes correspondances faites par le conseil d'administration telles que : avis de convocation aux assemblées, procès-verbaux, factures, avis, etc. se font uniquement par courriel.
2. Toutes documentations pour une assemblée seront aussi disponibles sur notre site web.

3. Exceptionnellement, à la demande d'un copropriétaire et avec l'accord du conseil d'administration, certains documents pourront être acheminés par la poste.

## **CHAPITRE 3 – L'ACCES ET LA PROTECTION**

### **1. Absence prolongée.**

1. Tout copropriétaire qui quitte sa copropriété pour une période de plus de quinze (15) jours consécutifs doit obligatoirement en informer par écrit les administrateurs sept jours (7) avant son départ.
2. Tout copropriétaire qui quitte sa copropriété pour une période de plus de quinze (15) jours consécutifs doit aviser les administrateurs par écrit, le nom et le numéro de téléphone de la personne-ressource qui a été nommée par lui, pour visiter et surveiller sa copropriété au moins tous les quinze (15) jours durant son absence.
3. Dans le cas d'une copropriété inhabitée et laissée vacante, dans le but de la vendre et/ou de la louer, le copropriétaire devra lui-même visiter et/ou faire visiter ladite copropriété aux quinze (15) jours, afin de s'assurer que rien ne peut causer préjudice à la stabilité de l'immeuble, à lui-même et/ou aux autres copropriétaires.
4. En cas de sinistre et/ou de dommages causés à l'immeuble et/ou à sa partie exclusive suite à une absence prolongée, le copropriétaire responsable devra faire la preuve que sa copropriété était au moment du sinistre, surveillée et sous bonne garde. Le Syndicat, conformément à la Déclaration de copropriété, détient une clause de recours contre un copropriétaire responsable du préjudice et/ou des dommages causés aux parties communes de l'immeuble et/ou aux parties exclusives pour un montant de cinq mille dollars (5000 \$).
5. La personne nommée pour surveiller une copropriété laissée vacante par le copropriétaire devra informer les administrateurs de tout problème et/ou de toute irrégularité et prendre tous les moyens qui s'imposent pour corriger la situation.
6. Toute dérogation à ces règlements entraînera la surveillance des lieux inhabités par les administrateurs et des frais de gestion et d'administration de cinquante dollars (50 \$) par période de quinze (15) jours seront facturés et portés au compte du copropriétaire visé. Un avis l'informant de cette mesure lui sera remis par les administrateurs.

### **2. Maintien du chauffage en période hivernale.**

1. Chaque résidant devra chauffer sa ou ses unités de copropriétés allant du mois d'octobre au mois de mai inclusivement, à une température minimale de seize (16) degrés Celsius, qu'elles soient habitées ou non.
2. En période de grands froids, et sans préavis, les administrateurs au nombre de deux pourront inspecter toutes les copropriétés inhabitées afin de prévenir tout risque de gel et de dommage tel que prescrit par nos assureurs et aussi pour vérifier les thermostats et la température à l'intérieur de la copropriété.
3. Toute copropriété dont la température de leur copropriété est inférieure à un minimum de seize (16) degrés Celsius, les thermostats seront réajustés par les administrateurs et le copropriétaire fautif se verra imposer des frais d'administration de cent dollars (100 \$) par événement.

### **3. Utilisation de la clé d'urgence.**

1. Il est strictement interdit de changer la serrure ou la poignée de porte d'entrée d'une copropriété.
2. Chaque copropriétaire doit remettre obligatoirement une clé d'urgence opérationnelle de la porte d'entrée de sa copropriété aux administrateurs.
3. Advenant qu'une clé ne soit pas opérationnelle, les administrateurs demanderont l'aide d'un serrurier pour ouvrir la porte de sa copropriété. Dans un tel cas, tous les frais et déboursés ainsi que des frais d'administration de cent dollars (100 \$) seront facturés et portés au compte du copropriétaire.
4. Une note sera laissée à cet effet dans la copropriété visitée par les administrateurs. Dans le cas d'une copropriété en location, le copropriétaire locateur sera avisé.

### **4. Prévention des incendies.**

1. Lors de l'inspection annuelle du système de prévention des incendies, tous les détecteurs de fumée des parties privatives seront inspectés et testés par l'entreprise qui fait l'inspection.
2. Qu'advenant une anomalie dudit détecteur, les mesures seront prises sur-le-champ, aux frais du copropriétaire, pour corriger la situation et laisser la copropriété avec un détecteur fonctionnel.
3. Si des frais sont facturés suite à l'inspection, le montant dû s'ajoutera aux charges communes.
4. Tous les détecteurs de plus de 10 ans doivent obligatoirement être remplacés. Chaque année, lors du recensement, le copropriétaire devra fournir l'année de son détecteur de fumée. Un registre sera tenu et les copropriétaires qui refusent de le changer dans un délai de 30 jours se verront facturer des frais et le remplacement sera effectué par le Syndicat aux frais du copropriétaire. Il est obligatoire d'aviser l'administration lorsqu'un changement est fait afin de tenir à jour le registre.
5. Les foyers à l'éthanol sous toutes ses formes sont strictement interdits. Nos assurances ne couvrent pas ce type d'appareil.

### **5. Prévention des dégâts d'eau.**

1. Tous les réservoirs d'eau chaude de plus de 10 ans doivent obligatoirement être remplacés. Chaque année, lors du recensement, le copropriétaire devra fournir l'année de son réservoir d'eau chaude. Un registre sera tenu et les copropriétaires qui refusent de le changer dans un délai de 30 jours se verront facturer des frais et le remplacement sera effectué par le Syndicat aux frais du copropriétaire. Il est obligatoire d'aviser l'administration lorsqu'un changement est fait afin de tenir à jour le registre.

2. Chaque année, lors du recensement, le copropriétaire devra inspecter sa toilette afin qu'aucune fissure ou bris ne soit détecté. Il devra obligatoirement remplacer sa toilette si un signe d'usure qui pourrait causer des dégâts d'eau.
3. Il est obligatoire de fermer la valve d'entrée d'eau principale de l'unité pour une absence de 7 jours ou plus.
4. Chaque copropriétaire a l'obligation de faire un entretien aux 2 ans de son climatiseur par un professionnel. Une copie de la facture doit être fournie au syndicat qui tiendra un registre.

## **6. Marijuana**

1. Il est strictement interdit de consommer de la marijuana sur toutes les parties communes à usage commun et sur les parties communes à usage privatif (balcons et terrasses). De plus, la culture de la marijuana est strictement interdite dans les parties privatives.
2. Il est strictement interdit de consommer de la marijuana dans toutes les parties privatives.

## **CHAPITRE 4 – LES MUTATIONS**

### **1. Déménagements en général**

1. Si à la suite d'un déménagement et/ou d'un emménagement d'un locataire ou d'un copropriétaire dans l'immeuble, un nettoyage supplémentaire des lieux et/ou une réparation des parties communes étaient nécessaires, les administrateurs feront exécuter les travaux de nettoyages et/ou de réparations, aux frais du copropriétaire visé par le déménagement et/ou l'emménagement dans l'immeuble. Le copropriétaire concerné sera avisé par les administrateurs et devra en acquitter tous les frais.
2. Il est obligatoire que chaque copropriétaire informe par écrit les administrateurs de tout déménagement et/ou de tout emménagement dans l'immeuble par lui ou son locataire au moins 48 heures ouvrable à l'avance faute de quoi des frais de gestion et d'administration de cent dollars (100 \$) par événement seront facturés.
3. Afin d'assurer la tranquillité de tous les résidents, les déménagements et les emménagements dans l'immeuble peuvent avoir lieu uniquement et strictement entre 8 heures et 19 heures, du lundi au samedi inclusivement. Toute dérogation à ce règlement entrainera des frais d'administration de cinquante dollars (50 \$) au copropriétaire sans autre avis.
4. Les déménagements et les emménagements dans l'immeuble sont interdits le dimanche, sauf si une autorisation exceptionnelle a été autorisée par écrit par le conseil d'administration quarante-huit (48) heures à l'avance.
5. Le nouveau copropriétaire ou copropriétaire-locateur devra obligatoirement compléter et signer dans le délai prévu, le formulaire de recensement qui lui sera remis sans frais par les administrateurs à son arrivée dans l'immeuble.

### **2. Déménagement et/ou emménagement d'un locataire.**

Des frais de gestion et d'administration de deux cents dollars (200 \$) seront facturés et portés au compte des charges communes du copropriétaire-locateur pour tout déménagement et/ou tout emménagement de son locataire dans sa partie exclusive.

Ces frais seront facturés et portés à son compte des charges communes de l'immeuble, pour chaque déménagement et chaque emménagement d'un locataire dans sa partie exclusive. Aussi aucuns frais ne seront facturés pour la livraison d'un achat et/ou le remplacement d'un meuble et/ou d'un appareil électroménager.

### **3. Vente d'une partie exclusive.**

1. Le copropriétaire qui désire vendre sa copropriété doit en informer par écrit les administrateurs. De cette manière, les administrateurs auront suffisamment le temps pour

préparer et mettre à jour toutes les informations nécessaires et exigées par le notaire traitant l'acte de vente.

2. Il doit aussi assumer les frais de déménagement de deux cents dollars (200 \$), tel que prévu au cahier de règlements. Le nouvel acquéreur devra aussi payer les frais d'emménagement de deux cents dollars (200 \$). Le notaire traitant l'acte de vente sera informé de ces mesures et devra retenir les sommes dues au bénéfice du Syndicat à même la vente de la partie exclusive.
3. Si un copropriétaire déménage et emménage dans l'immeuble (d'une unité à une autre), les frais sont de deux cent cinquante (250 \$) au total pour le déménagement et emménagement.
4. Des frais de gestion et d'administration de cent vingt-cinq dollars (125 \$) seront facturés à l'acquéreur pour les demandes du notaire traitant l'acte de vente d'une partie exclusive.
5. Le copropriétaire vendeur doit informer par écrit les administrateurs de la date de son déménagement au moins quarante-huit (48) heures ouvrable à l'avance. Aucune information verbale ne sera acceptée par les administrateurs. À défaut, des frais de gestion et d'administration additionnels de cent dollars (100 \$) lui sera réclamée et sera retenue à même les argents de la vente par le notaire traitant l'acte de vente.
6. Il est obligatoire que l'acquéreur d'une fraction exclusive, informe son notaire de faire parvenir aux administrateurs une copie conforme de l'acte d'achat notarié. À défaut de remettre aux administrateurs une copie conforme de l'acte d'achat notarié, les administrateurs en feront la demande au palais de justice au bureau des enregistrements fonciers aux frais de l'acquéreur. De plus, des frais de gestion et d'administration de cent dollars (100 \$) seront facturés et portés au compte des charges communes de l'acquéreur.
7. Il est obligatoire que l'acquéreur d'une partie exclusive, informe au moins quarante-huit (48) heures ouvrables à l'avance et par écrit les administrateurs de la date de son emménagement dans l'immeuble. Aucune information verbale ne sera acceptée par les administrateurs. À défaut, des frais de gestion et d'administration de cent dollars (100 \$) seront facturés et portés au compte des charges communes de l'acquéreur et lui seront réclamés.

#### **4. La location des fractions**

1. Location à court terme (type Airbnb) : La location des fractions est autorisée, et ce, pour un terme minimum de douze (12) mois. Toute location d'une fraction ou d'une partie d'une fraction à court terme, soit pour une période inférieure à douze (12) mois est interdite. Toute publicité offrant ladite unité pour une location d'une fraction ou d'une partie de fraction pour une période de moins de douze (12) mois est interdite. La transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Une copie de bail doit être obligatoirement remise au conseil d'administration.
2. Un copropriétaire qui loue son unité transfère tous ses droits de jouissance aux parties communes de l'immeuble à son locataire. Il ne peut profiter des installations du Domaine du Lac (terrain, piscine, support à kayak, quais, etc.) pendant toute la durée de la location de son unité. S'il est l'invité et en présence d'un copropriétaire-résident ou d'un locataire, le copropriétaire-locateur peut alors profiter des parties communes.

## CHAPITRE 5 – LES CLIMATISEURS

### 1. L'achat et de l'installation d'un climatiseur.

1. Suite à une résolution de l'assemblée générale tenue le 6 mai 2006 l'utilisation des climatiseurs de fenêtre est interdite.
2. L'achat et l'installation d'un climatiseur portatif ou extérieur ont été autorisés par l'assemblée générale annuelle tenue le 6 mai 2006.
3. Un copropriétaire qui désire faire l'achat et l'installation d'un climatiseur portatif ou extérieur doit obligatoirement obtenir une autorisation écrite des administrateurs.
4. Le Syndicat n'assume aucune responsabilité pour l'achat et l'installation d'un climatiseur extérieur par un copropriétaire.
5. L'installation d'un climatiseur extérieur nécessite la modification du mur mitoyen de l'immeuble. Le copropriétaire assume seul et totalement la responsabilité de l'installation et des dommages pouvant être causés aux parties communes de l'immeuble. Il a la responsabilité d'informer par écrit le copropriétaire voisin du mur mitoyen que des travaux d'installation d'un climatiseur extérieur seront exécutés dans sa partie exclusive.
6. Il doit aussi inviter le copropriétaire voisin du mur mitoyen à la prudence lorsque celui-ci installera des cadres ou autres objets sur le mur mitoyen de l'immeuble. Il devra aussi lui remettre les mesures de hauteurs et de largeurs où passent les tuyaux de réfrigération et de drainage.
7. Le copropriétaire qui fait l'installation d'un climatiseur extérieur doit s'assurer que l'installation des tuyaux dans le mur mitoyen n'affaiblit en rien et ne compromettre en rien la solidité de l'immeuble. Il doit s'assurer également que son installation ne compromet en rien le même droit à l'autre copropriétaire du mur mitoyen.
8. Le copropriétaire qui fait l'installation d'un climatiseur extérieur se porte garant de tout dommage causé ou pouvant avoir été causé à l'immeuble par l'installation de son climatiseur.
9. Tous les travaux d'installation d'un climatiseur extérieur doivent être conformes au Code de la Régie du bâtiment et exécuté selon les règles de l'art.
10. L'unité de climatisation choisie et achetée par le copropriétaire doit être conforme aux normes et aux exigences établies par le Syndicat.
11. Si au fil des ans, l'unité de climatisation choisie et approuvée par le Syndicat n'était plus disponible sur le marché, le copropriétaire visé par l'achat et d'installation devra obligatoirement en informer les administrateurs au préalable avant d'en faire l'achat. Dans un tel cas, les administrateurs prendront toutes les informations nécessaires auprès du fabricant pour autoriser un modèle de remplacement rencontrant les normes établies par le Syndicat.
12. Le copropriétaire peut à sa libre discrétion faire l'achat là où bon lui semble toutefois, le Syndicat suggère fortement au copropriétaire de faire affaire avec la firme Beaudin-LeProhon. Le Syndicat détient une entente avec la firme Beaudin-Le Prohon, qui donne des prix concurrentiels. De plus, la firme Beaudin-LeProhon connaît déjà les normes d'installations exigées par le Syndicat.



13. Le copropriétaire qui refuse de se conformer aux exigences du Syndicat pour l'achat et l'installation d'un climatiseur devra à ses frais l'enlever et procéder à toute réparation des parties communes de l'immeuble.
14. Le copropriétaire qui fait l'achat et l'installation d'un climatiseur intérieur, extérieur devra l'entretenir, s'assurer de son bon fonctionnement et devra procéder à toute réparation s'il y a lieu.
15. L'achat et l'installation d'un climatiseur portatif ou extérieur par un copropriétaire sont aussi soumis à toutes les clauses de la Déclaration de copropriété.

## **CHAPITRE 6 – ASSURANCES ET RECENSEMENT**

### **1. Assurance responsabilité obligatoire**

1. Il est obligatoire pour tous les copropriétaires, de remettre aux administrateurs une preuve d'assurance responsabilité telle qu'exigée par la Déclaration de copropriété et remettre par dépôt au bureau du Syndicat ou par courriel, une copie de la première page de sa police d'assurance responsabilité civile de particulier.
2. La copie d'assurance responsabilité civile doit être acheminée aux administrateurs une fois l'an et à son renouvellement.
3. Il est important de rappeler à tous les copropriétaires que le Syndicat détient, conformément à l'article 58 de la Déclaration de copropriété, un droit de recours contre tout copropriétaire ou tout copropriétaire locateur reconnu responsable des dommages corporels ou matériels encourus par les tiers. Au bénéfice du Syndicat, les administrateurs réclameront à tout copropriétaire ou tout copropriétaire locateur reconnu responsable, le remboursement complet de la franchise de cinq mille dollars (5000 \$), qui aura été payée par le Syndicat advenant un sinistre, et/ou pour tous dommages corporels ou matériels inférieurs à cinq mille dollars (5000 \$), qui aura été payés par le Syndicat.

### **2. Formulaire de recensement.**

1. Tous les copropriétaires et tous les copropriétaires-locateurs et leurs locataires ont l'obligation de remplir le formulaire de recensement en ligne sur notre site web.
2. Si un copropriétaire ne possède pas d'accès Internet, il devra prendre rendez-vous avec un membre de l'administration afin de compléter son recensement en ligne au bureau du Syndicat.
3. À moins d'avis contraire, la date limite pour l'envoi du formulaire de recensement en ligne est le quinze (15) juillet de la même année civile.
4. Afin d'éviter des frais de gestion et d'administration onéreux, tous les copropriétaires et tous les copropriétaires-locateurs devront obligatoirement respecter la date limite.
5. Le copropriétaire locateur doit aussi demander à son locataire de remplir en ligne la "Déclaration du locataire".
6. Le formulaire de recensement doit être dûment envoyé chaque année civile, même si aucune modification ou aucun correctif n'y est apporté par rapport à l'année précédente.
7. Si un locataire déménage, un nouveau formulaire de recensement doit être obligatoirement envoyé aux administrateurs par l'entremise du site web.
8. Des frais d'administration de cent dollars (100 \$) seront portés au compte de tout copropriétaire et/ou de tout copropriétaire locateur, pour tout formulaire de recensement reçu en retard.

## **CHAPITRE 7 – STATIONNEMENTS ET CABANON**

### **1. Usage des stationnements.**

1. Les enfants ne peuvent avoir accès aux aires de stationnement sans la supervision directe d'un adulte, ni y jouer librement.
2. Les automobiles qui ont des fuites d'huile doivent être réparées immédiatement. À défaut ledit véhicule sera remorqué aux frais du copropriétaire ou du copropriétaire-locateur.
3. Tous dommages causés aux stationnements seront à la charge du copropriétaire résidant et/ou du copropriétaire-locateur. Advenant que les administrateurs doivent intervenir pour régler un dommage causé au stationnement par des fuites d'huile ou autres substances dommageables, des frais d'administration ne dépassant pas les deux cents dollars (200 \$) par événement seront facturés et portés au compte des charges communes du copropriétaire fautif et/ou du copropriétaire-locateur. Le copropriétaire visé sera informé de cette mesure. Si le copropriétaire refuse après en avoir reçu la demande de réparer et/ou de faire réparer convenablement ledit stationnement, les administrateurs sans autre avis, engageront aux frais du copropriétaire visé, toute la main d'œuvre nécessaire pour exécuter la réparation dudit stationnement.
4. Nul ne peut être propriétaire d'une aire de stationnement s'il n'est pas propriétaire d'une fraction exclusive (copropriété) dans l'immeuble.

### **2. Usage des stationnements de location.**

1. Le Syndicat dispose de sept stationnements (7) de location mis à la disposition des copropriétaires résidants et des locataires résidants. Les frais de location d'un stationnement sont fixés de temps à autre par l'assemblée des copropriétaires. Le tarif actuel est de 35 \$ par mois selon le dernier vote de l'assemblée.
2. Pour bénéficier d'un stationnement de location, le copropriétaire et/ou le locataire résidant, doit en faire la demande aux administrateurs et en payer les frais mensuels.
3. La location des stationnements est gérée par les administrateurs au bénéfice du Syndicat. Les stationnements sont loués au mois et/ou à l'année, le montant facturé est payable au début de chaque mois.
4. Un copropriétaire et/ou un locataire résidant peuvent abandonner la location de son espace de stationnement en tout temps. Dans un tel cas, les administrateurs pourront relouer à un autre résidant qui en fera la demande.
5. Occasionnellement et exceptionnellement, les administrateurs peuvent permettre à un résident, l'utilisation sans frais d'un stationnement de location, afin de permettre le déneigement des stationnements en période hivernale.
6. Nul ne peut utiliser et/ou permettre l'utilisation des stationnements de location à un tiers, sans en avoir reçu l'autorisation écrite des administrateurs.
7. Si un copropriétaire et/ou locataire, qui utilise un stationnement de location pour garer son véhicule sans en avoir reçu l'autorisation écrite des administrateurs et/ou refuse ou omet de

payer ses frais mensuels de location, les administrateurs feront remorquer ledit véhicule aux frais du propriétaire dudit véhicule.

8. Le copropriétaire locateur est en tout temps responsable des agissements de son locataire, il doit porter une attention particulière à ce règlement et en informer son locataire.

### **3. Usage des stationnements des visiteurs.**

1. Le Syndicat dispose de dix stationnements (10) réservés à l'usage exclusif des visiteurs.
2. L'utilisation des stationnements des visiteurs est strictement interdite en tout temps à tous les copropriétaires et/ou à tous les locataires résidants. Occasionnellement et pour différentes raisons, les administrateurs peuvent permettre l'utilisation des stationnements réservés à l'usage des visiteurs, à un copropriétaire et/ou à un locataire qui en fera la demande au préalable.
3. Les administrateurs feront remorquer aux frais du propriétaire, tout véhicule appartenant à un copropriétaire et/ou à un locataire résidant, qui utilise un stationnement réservé aux visiteurs sans en avoir reçu l'autorisation écrite des administrateurs.

## **CHAPITRE 8 – LES ESPACES DE LOCATION**

### **1. Utilisation et remisage des bicyclettes.**

1. Le cabanon situé près du stationnement avant est utilisé pour l'entreposage de vélos seulement. Cet espace de rangement est loué annuellement sans possibilité de remboursement.
2. Le prix fixé pour un espace de vélo est de vingt-cinq (25 \$) annuellement. Les prix pourront être révisés à l'occasion par l'assemblée.
3. Le Syndicat n'assume aucune responsabilité contre le feu, le vol et/ou le vandalisme, pour toutes bicyclettes dans la remise.
4. Pour s'assurer d'un contrôle des clés, un cadenas Medeco avec des clés non reproductibles sera installé pour barrer la porte du cabanon. Un dépôt de cent dollars (100,00 \$) sera exigé à tous les utilisateurs du cabanon de location pour l'obtention d'une clé. Ce dépôt sera remboursé lors du retour de la clé au S.C.D.L. à la fin de la location.
5. L'attribution des places sera faite selon les premiers arrivés.

### **2. Utilisation des espaces de rangement (lockers).**

1. Le Syndicat possède 8 espaces de rangement qui se louent au prix de cent cinquante dollars (150 \$) par année. Les prix pourront être révisés à l'occasion par l'assemblée.
2. Le Syndicat n'assume aucune responsabilité contre le feu, le vol et/ou le vandalisme.
3. L'entreposage de produits dangereux, de pneus, de vélos y est strictement interdit.
4. L'utilisation de boules à mites est interdite
5. La priorité d'attribution d'un espace de rangement est donnée à un copropriétaire qui n'en loue aucun.
6. Si la demande est plus grande que l'offre, un tirage au sort sera effectué par les administrateurs afin d'attribuer un espace.
7. Le nombre d'espaces de rangement loués par un copropriétaire est limité à un seul à moins que certains espaces soient disponibles. La location d'un autre espace sera alors possible pour une durée assurée de 1 an.
8. S'il y a une demande et que tous les espaces sont pleins, le copropriétaire qui aura plusieurs unités de location se verra demander de libérer un ou plusieurs de ses espaces de location pour la fin de l'année déjà payée. C'est-à-dire à la fin mai.

### **3. Utilisation des espaces pour kayaks.**

1. Le Syndicat possède 18 espaces pour kayaks qui se louent au prix de quarante-cinq dollars (45 \$) par année. Les prix pourront être révisés à l'occasion par l'assemblée.

2. Un copropriétaire qui loue un emplacement et qui n'utilise qu'un seul emplacement se verra facturé une seule fois à condition que ses embarcations ne dépassent pas la largeur du support.
3. Le Syndicat n'assume aucune responsabilité contre le feu, le vol et/ou le vandalisme.

## CHAPITRE 9 – CONDITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION

### 1. Obligations, interdictions et frais d'administration.

1. Il est strictement interdit de cracher ou d'uriner sur le gazon et à tout autre endroit des parties communes. Des sanctions et frais peuvent être imposés à toute personne fautive sans autre avis.
2. Il est interdit de crier et de courir dans les parties communes.
3. Le nettoyage après usage des parties communes extérieures est obligatoire.
4. Il est interdit d'apporter des caisses de bière et il est obligatoire de ramasser toutes bouteilles à la traîne. Les glacières sont acceptées.
5. Il est obligatoire de refermer les parasols après leur utilisation.
6. Il est obligatoire de replacer les tables et les chaises après usage.
7. Les vélos, les motos, les camions et les autos sont interdits sur le gazon et espaces verts en tout temps.
8. Il est interdit de couper les fleurs, les haies de cèdres et les arbustes sans en avoir reçu l'autorisation des administrateurs.
9. Il est interdit de lancer des pierres ou tous autres objets à l'eau.
10. Les radios, systèmes de son ou tout autre instrument faisant du bruit ne doivent pas déranger la tranquillité des autres résidents sur les terrasses.
11. Le droit de passage des bicyclettes et des pneus est strictement interdit dans toutes les parties communes intérieures. De plus, l'entreposage de ceux-ci dans les espaces de rangement y est aussi interdit.
12. Lorsqu'un copropriétaire a reçu l'autorisation des administrateurs pour exécuter des travaux à l'intérieur de sa partie exclusive (rénovation), il aura obligation immédiate de nettoyer toutes les parties communes qu'il aura salies au jour le jour, pour la durée des travaux. À défaut, lesdites parties communes salies seront nettoyées au frais du copropriétaire. Le copropriétaire fautif sera avisé par lettre de ce fait et il devra acquitter la facture de nettoyage, plus les frais d'administration de cinquante dollars (50 \$) qui lui auront été facturés.
13. Il est strictement interdit de laisser des chaussures, des bottes, des tapis, etc. sur les paliers devant les portes des parties exclusives ou à n'importe quel autre endroit incluant les escaliers.
14. Il est strictement interdit, dans les parties exclusives et les parties communes, de tenir les systèmes de son, radios, vidéos et télévision et/ou tout autre instrument faisant du bruit à un volume affectant la tranquillité des autres résidents. Tout copropriétaire incommodé par de tels bruits pourra à sa discrétion absolue, demander l'aide des policiers. La réglementation municipale de Sherbrooke gère ce type d'inconvénient.
15. Il est strictement interdit d'utiliser des antennes extérieures de radio, de télévision ou autre. Seule le câbleau distribution est autorisé dans l'immeuble.
16. Il est strictement interdit de faire le séchage du linge aux fenêtres, balcons ou sur les parties communes de l'immeuble. Toute dérogation à ce règlement entraînera sans autre avis, des frais d'administration de cinquante dollars (50 \$) par événement.
17. Il est strictement interdit d'avoir la présence de matières inflammables explosives, dans les espaces de rangement ainsi que des articles qui sont détériorant ou malodorants (ex. :

denrées alimentaires périssables, boules à mites, articles ou choses malodorants, etc.). Toute dérogation à ce règlement entrainera sans autre avis, des frais d'administration de cinquante dollars (50 \$) par événement et le copropriétaire sera tenu de remédier à la situation immédiatement.

18. Il est strictement interdit de fumer dans tous les endroits communs à l'intérieur de l'immeuble, incluant les espaces de rangement et la remise à vélo.
19. Il est strictement interdit de dévisser, de peindre, manipuler ou modifier les détecteurs de chaleur dans les parties exclusives. Tout résidant demeure directement responsable vis-à-vis tous les autres occupants, de l'administration et des tierces personnes en général pour tout dommage aux parties communes et/ou exclusives, en cas d'incendie. Tous les détecteurs de chaleurs et d'incendie doivent être opérationnels à l'intérieur d'une partie exclusive.
20. Les feux de camp aussi appelés feux à ciel ouvert sont interdits sur toutes les parties communes y compris les balcons et terrasses.
21. Les foyers extérieurs (à bois, au propane, au butane ou à tout autre combustible) sont interdits sur toutes les parties communes y compris les balcons et terrasses.
22. Les chaufferettes extérieures au propane ou autres combustibles sont interdites sur toutes les parties communes y compris les balcons et terrasses.
23. Tous les règlements cités ci-dessous sont sujets à des frais de gestion et d'administration de la part des administrateurs, contre tout copropriétaire qui refuse de s'y conformer.
24. Les chiens sont interdits dans les parties privatives à l'exception des chiens d'assistance.
25. Les BBQ au propane ou électriques sont permis sur les balcons et terrasses (le règlement 22.1, alinéa 4 de la déclaration de copropriété a été abrogé).

## **2. Utilisation de la piscine et de ses accessoires.**

1. Tous les résidants et leurs invités devront observer les règlements de l'immeuble pour une utilisation sécuritaire de la piscine.
2. Les heures d'ouverture et de fermeture sont de 8 heures à 21 heures. Occasionnellement, le préposé à l'entretien de la piscine pourra modifier les heures d'utilisation de la piscine pour permettre le traitement de l'eau et du nettoyage.
3. Il est interdit en tout temps de modifier et/ou d'ajuster les contrôles du chauffe-piscine pour quelque raison que ce soit. Seul le préposé à l'entretien en a l'autorisation.
4. Il est interdit en tout temps d'avoir des objets en verre et/ou des bouteilles de verre ou d'autres matières cassables ou dangereuses à l'intérieur du périmètre de la piscine qui pourraient compromettre la sécurité des utilisateurs.
5. Les petits jouets gonflables sont permis dans la piscine pour les enfants, cependant ils ne peuvent être laissés en tout temps aux abords de la piscine sans la surveillance d'un adulte.
6. Il est strictement défendu en tout temps de courir aux abords de la piscine, et de plonger ou de sauter dans la piscine.
7. Les jeunes enfants de moins de 12 ans doivent être accompagnés en tout temps et sous la surveillance constante d'un adulte qui est à l'intérieur du périmètre de la piscine.
8. La date d'ouverture de la piscine est déterminée par le conseil d'administration, mais elle sera ouverte au plus tard le 24 juin de chaque année et la date de fermeture de la piscine sera le ou vers le 15 septembre de la même année.



9. Il est de la responsabilité de tous de tout faire pour minimiser les risques d'accident et d'assurer l'observance des règlements sur l'utilisation de la piscine. Tous les invités qui utilisent la piscine devront être informés des règlements d'utilisation de la piscine et être accompagnés du copropriétaire résidant et/ou du locataire résidant en tout temps.
10. Pas plus de quatre (4) invités par résidant dans la piscine, incluant les enfants.
11. Les administrateurs autorisent l'utilisation des chaises longues et d'un ensemble de patios à l'intérieur du périmètre de la piscine. Tous les utilisateurs devront les replacer convenablement à leurs départs.
12. Il est interdit de se baigner nu dans la piscine.
13. Il est interdit de se baigner en sous-vêtement dans la piscine, le maillot de bain seulement y est autorisé.
14. Les bébés en âge de porter des couches doivent obligatoirement porter une couche spécialement conçue pour la baignade dans la piscine.
15. Tous les règlements cités ci-dessous sont sujets à des frais de gestion et d'administration de la part des administrateurs, contre tout copropriétaire qui refuse de s'y conformer.

## CHAPITRE 10 – LES QUAIS

### 1. Fonctionnement des quais

1. Tous les quais incluant les escaliers pour s'y rendre sont de nature privée appartenant uniquement à chacun des copropriétaires des quais, formant ainsi l'appellation de la société indivise des Plaisanciers du Domaine. Ils en ont en tout temps la jouissance absolue.
2. Aucun résidant ne peut utiliser et/ou jouir de l'installation des quais sans en avoir obtenu la permission des copropriétaires des quais. Dans tous les cas, la personne autorisée à utiliser les quais devra être accompagnée du copropriétaire de quai en tout temps.
3. Les administrateurs de la société indivise des Plaisanciers du Domaine perçoivent les argents nécessaires aux activités annuelles.
4. La gestion des quais est uniquement sous la responsabilité de la société indivise des Plaisanciers du Domaine.
5. Tous les frais servants à l'exploitation des quais sont à la charge des copropriétaires de quais uniquement.
6. L'entretien général et la réparation des quais sont sous la responsabilité des Plaisanciers du Domaine. Ils doivent les garder propres et sécuritaires en tout temps. Le manque d'entretien et la dégradation des quais, qui auraient pour objet de diminuer les intérêts communs du S.C.D.L. devront obligatoirement être réparés et entretenus rapidement à la demande des administrateurs du S.C.D.L. aux frais des Plaisanciers du Domaine.
7. La réglementation des quais est de la responsabilité de tous les copropriétaires de quais. Un cahier de règlements unique aux copropriétaires de quais est en vigueur.
8. La gestion et l'administration des règlements sont aussi sous la responsabilité des administrateurs des Plaisanciers du Domaine.
9. La gestion des quais est sous la responsabilité commune des administrateurs des Plaisanciers du Domaine et des administrateurs du S.C.D.L. uniquement en ce qui concerne :
  - a) les travaux d'entretien d'aspects visuels dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires du S.C.D.L..
  - b) les travaux liés à la sécurité dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires du S.C.D.L..
  - c) le réaménagement, l'agrandissement ou l'ajout de quais.
10. Le réaménagement, l'agrandissement ou l'ajout de quais doit être autorisé par un vote majoritaire de cinquante pour cent (50 %) plus un (1) lors d'une assemblée des copropriétaires du S.C.D.L.
11. Un permis valide des instances liées à l'agrandissement ou à l'ajout de nouveaux quais est exigé par le Syndicat.

## CHAPITRE 11 – TRIBUNAUX

### 1. Tribunaux au bénéfice des administrateurs.

1. Les membres du conseil d'administration doivent prendre tous les moyens et l'attitude nécessaires pour agir en bon père de famille dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires.
  2. Ils ont le devoir et l'obligation morale, que leurs imposent la Loi sur la copropriété divise, la Déclaration de copropriété et la réglementation de l'immeuble, de prescrire dans l'intérêt commun du Syndicat, des frais de gestion et d'administration à tout copropriétaire qui omet et/ou refuse d'obtempérer à la Loi sur la copropriété divise, la Déclaration de copropriété et à la réglementation de l'immeuble et qui cause par le fait une faute et/ou un préjudice à l'ensemble de tous les copropriétaires.
  3. Différents articles de Lois sur la copropriété divise, garantissent et assurent au Syndicat le paiement de toutes dettes et de toutes contributions aux charges communes impayées et dues au Syndicat par un copropriétaire.
  4. Les administrateurs ne sont ni des avocats, ni des notaires. Dans l'exercice de leurs fonctions, ils peuvent utiliser la voix des tribunaux pour régler certains dossiers dans l'intérêt commun.
  5. Dans cette optique, ils ont recours, en temps et lieu, aux conseils et aux services de leurs avocats et des tribunaux pour garantir au Syndicat le paiement de toute dette due.
  6. Dans le cas d'un copropriétaire qui fait l'objet d'un recours judiciaire commandé par les membres du conseil d'administration, soit pour garantir la perception d'une dette due au Syndicat et/ou pour tout autre motif jugé d'ordre légal par les administrateurs, le dossier du copropriétaire visé sera automatiquement remis un avocat. Le copropriétaire visé par une telle procédure devra obligatoirement traiter son dossier directement avec l'avocat pour en conclure une libération.
  7. Advenant que la copropriété fasse l'objet d'une vente, le notaire traitant l'acte de vente pour son client serait aussi informé de cette procédure légale et il devra conclure une libération dudit dossier directement avec nos avocats au bénéfice du Syndicat.
-