

**ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV**  
(600 rue de la Montagne, Montréal)

**Règlements 2018**  
(Adoptés par le conseil d'administration et  
Ratifiés par l'assemblée générale du 7 mai 2018)

## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

### RÈGLEMENT # 18 1104-01

#### Règlement sur les renseignements requis des copropriétaires

Le *Règlement de l'immeuble*, au Chapitre VIII « DISPOSITIONS DIVERSES », est modifié pour y ajouter la section 9 « RENSEIGNEMENTS REQUIS DES COPROPRIÉTAIRES » et l'article 99 qui se lit comme suit :

**Article 99** *Le copropriétaire d'une unité de condo est tenu de fournir promptement au syndicat les renseignements que le conseil d'administration juge utiles afin de s'acquitter de ses obligations et de permettre une gestion optimale de la copropriété. Les renseignements devant être fournis au syndicat par le copropriétaire d'une unité sont les suivants :*

- 1. Le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et l'adresse courriel du ou des copropriétaire(s) de l'unité;*
- 2. Le nom, le numéro de téléphone et l'adresse courriel du locataire, le cas échéant;*
- 3. Une déclaration relative à tout résidant qui pourrait nécessiter une aide particulière en cas d'urgence;*
- 4. Le nom et les coordonnées d'une personne devant être contactée en cas d'urgence affectant la ou les personnes résidentes;*
- 5. Le nom et l'adresse de tout créancier hypothécaire ainsi qu'une déclaration relative à tout transfert du droit de vote en faveur d'un créancier;*
- 6. Une copie des principales sections du bail de location, le cas échéant, incluant l'identification du locateur et du locataire ainsi que la date effective et la durée du bail;*
- 7. Une preuve d'assurance du copropriétaire et, le cas échéant, du locataire avec une couverture d'assurance responsabilité minimum d'un million de dollars;*
- 8. Déclaration relative aux animaux de compagnie résidants dans l'unité;*
- 9. Tout autre renseignement pertinent que le syndicat juge nécessaire de temps à autre pour s'acquitter de ses obligations et de permettre une gestion optimale de la copropriété.*

*Le syndicat pourra imposer une amende de 100 \$ à tout copropriétaire qui omet de fournir les renseignements demandés ou qui fournit des renseignements erronés ou incomplets. Le syndicat devra aviser le copropriétaire s'il juge que le copropriétaire n'a pas fourni les renseignements demandés ou a fourni des renseignements erronés ou incomplets. L'avis devra mentionner les renseignements requis, la date à laquelle les renseignements doivent être fournis et la date à partir de laquelle une amende*

## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

*pourra être imposée. De plus, le copropriétaire sera responsable de tous les frais encourus par le syndicat pour obtenir les renseignements jugés nécessaires qui ne sont pas fournis volontairement par le copropriétaire.*

RÈGLEMENT ADOPTÉ À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce onzième jour du mois d'avril 2018, au cours d'une réunion du conseil d'administration valablement tenue.

---

### **RÈGLEMENT # 18 1104-02**

#### **Règlement sur les travaux de réparation ou rénovation**

Le *Règlement de l'immeuble*, au Chapitre III « DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES », à la section 2 « CONDITIONS D'UTILISATION DES "PARTIES EXCLUSIVES" », est modifié pour que le paragraphe 180 de l'article 20 se lise dorénavant comme suit :

**180.** *Toute modification qu'un copropriétaire prévoit faire à l'intérieur de sa partie privative doit être préalablement soumise au conseil d'administration du syndicat avec les plans de conception à l'appui, ainsi que le nom de chacun des contracteurs qui effectueront les travaux, et ce, au moins trente (30) jours avant le début des travaux.*

*Les plans impliquant des modifications à la structure ou touchant la tuyauterie, l'électricité, le recouvrement de plancher, intérieur comme extérieur, ou le système de climatisation, doivent obligatoirement être soumis à l'administration. Ces modifications doivent être strictement conformes à toutes les lois et réglementations applicables en l'espèce. De plus, l'utilisation d'une membrane acoustique de qualité est obligatoire sous tous les recouvrements de plancher intérieur.*

*Le conseil d'administration ne peut refuser d'approuver les plans soumis à moins que les modifications ou réparations envisagées ou la manière d'y procéder ne soient de nature à endommager une autre partie privative ou une partie commune, ou à diminuer la valeur du bâtiment ou celle d'une autre partie privative. Si le conseil d'administration le juge approprié eu égard à la nature des travaux envisagés, il peut exiger que ces travaux soient effectués sous la surveillance d'un architecte ou ingénieur choisi par le syndicat mais dont les honoraires sont alors à la charge du copropriétaire en question.*

*Les travaux devront être effectués par un entrepreneur qualifié, accrédité et possédant une licence RBQ « Régie du bâtiment du Québec » ainsi qu'une assurance responsabilité professionnelle. Toute intervention touchant la plomberie ou l'électricité doit nécessairement être faite par des techniciens qualifiés. Le copropriétaire devra soumettre au syndicat, sur demande, une copie des factures des contracteurs et techniciens responsables des travaux.*

## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

*Le copropriétaire doit prendre les mesures nécessaires avec l'entrepreneur pour assurer l'enlèvement des rebuts et la protection des parties communes incluant, notamment, les ascenseurs, les corridors et les tapis. Les débris de construction ne peuvent être jetés avec les déchets domestiques. Au besoin, le copropriétaire ou son entrepreneur doit louer un conteneur à déchets afin de disposer des débris de construction. Le copropriétaire est responsable de tous les dommages causés à l'immeuble pendant la durée des travaux et, le cas échéant, de tous les coûts supplémentaires encourus par le syndicat pour le suivi des travaux et l'enlèvement des rebuts.*

*Pour préserver la quiétude des résidents, les heures de travail sont de 8h00 à 17h00 et les travaux sont interdits les fins de semaine et les jours fériés. Cette restriction ne s'applique qu'aux travaux d'entretien et de rénovation; les travaux qui n'occasionnent pas de bruit, tels les travaux de peinture ou de branchement de câble ne font pas l'objet de cette restriction. Tous les travaux de réparation ou rénovation non autorisés ou effectués à l'extérieur des heures permises entraîneront une amende automatique de 100 \$ par jour d'infraction au copropriétaire de l'unité.*

RÈGLEMENT ADOPTÉ À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce onzième jour du mois d'avril 2018, au cours d'une réunion du conseil d'administration validement tenue.

---

### RÈGLEMENT # 18 1104-03

#### Règlement sur la location

Le *Règlement de l'immeuble*, au Chapitre VI « MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE », à la sous-section 5 « LOCATIONS » de la section 2 « MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ » est modifié pour que les articles 86 et 87 se lisent dorénavant comme suit :

**Article 86** *La location des fractions est autorisée conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété pour un terme d'au moins un an. Toutefois, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. De plus, toute location ou sous-location d'une unité à la journée, à la semaine, au mois ou tout autre période de moins d'un an est strictement interdite.*

*Le copropriétaire doit aviser le syndicat lorsqu'il loue son unité. Il doit transmettre au syndicat les coordonnées complètes du locataire ainsi qu'une copie des principales sections du bail de location incluant l'identification du locateur et du locataire ainsi que la date effective et la durée du bail.*

*Le copropriétaire doit remettre au locataire une copie de tous les règlements de l'immeuble avant la signature du bail. Le copropriétaire doit confirmer au syndicat qu'il a*

## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

*remis au locataire une copie des règlements. Il doit également remettre au syndicat une preuve d'assurance du locataire.*

*Conformément à la loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une fraction lorsque le locataire ne respecte pas la déclaration de copropriété et ses règlements ou occasionne par ses actions ou inactions un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.*

**Article 87** *Le copropriétaire-locateur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fonds de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.*

RÈGLEMENT ADOPTÉ À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce onzième jour du mois d'avril 2018, au cours d'une réunion du conseil d'administration validement tenue.

---

### **RÈGLEMENT # 18 1104-04**

#### **Règlements sur l'usage du tabac et du cannabis dans l'immeuble**

Le *Règlement de l'immeuble*, au Chapitre III « DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES » est modifié pour y ajouter à l'article 20 de la section 2 « CONDITIONS D'UTILISATION DES "PARTIES EXCLUSIVES" », le paragraphe 230 qui se lit comme suit :

**230.** *Il est strictement interdit de fumer ou de cultiver tout produit du cannabis ou autre produit dérivé à l'intérieur des parties exclusives de l'immeuble.*

Le *Règlement de l'immeuble*, au Chapitre III « DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES » est également modifié pour y ajouter à l'article 21 de la section 3 « CONDITIONS D'UTILISATION DES "PARTIES COMMUNES" », le paragraphe 160 qui se lit comme suit :

**160.** *Il est strictement interdit de fumer tout produit du tabac ou du cannabis dans les parties communes à l'intérieur de l'immeuble.*

RÈGLEMENTS ADOPTÉS À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce onzième jour du mois d'avril 2018, au cours d'une réunion du conseil d'administration validement tenue.

## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

### RÈGLEMENT # 18 1104-05

#### Règlement sur les animaux de compagnie

Les Règlements annexés à la *Déclaration de copropriété* sont modifiés pour que les articles 4.8 et 5.2 se lisent dorénavant comme suit :

##### **Article 4.8 Animaux de compagnie**

*Il est permis d'avoir des animaux de compagnie dans l'immeuble. Cependant, les animaux bruyants ou malodorants ne seront pas tolérés. De plus, un résident ne peut garder plus de deux chats ou chiens. C'est la responsabilité du propriétaire d'être en contrôle de son animal.*

*Les copropriétaires, locataires et occupants doivent :*

- *Entrer et sortir avec l'animal par la porte des piétons située à côté de l'entrée du garage au niveau SSI;*
- *Ramasser les besoins de leur animal et nettoyer ceux faits accidentellement dans les parties communes;*
- *Avoir leur chien en laisse en permanence lors d'un passage dans les parties communes (couloirs, ascenseurs, et garage).*

*Les copropriétaires, locataires et occupants ne doivent pas :*

- *Laisser leur animal faire ses besoins dans les parties communes à l'intérieur de l'immeuble ou sur la pelouse autour de l'immeuble;*
- *Laisser leur chien aboyer à l'intérieur de l'immeuble ou sur les balcons ou terrasses.*

##### **Article 5.2 Animaux de compagnie**

*Il est important de faire attention au bruit généré par votre animal. Les plaintes concernant un bruit continu, dérangeant et sans raison apparente seront traitées comme suit :*

- *Première plainte : un avertissement verbal sera donné au propriétaire de l'animal en question;*
- *Seconde plainte : un avertissement écrit sera envoyé au copropriétaire et, le cas échéant, au locataire;*
- *Troisième plainte : une mise en demeure sera transmise au copropriétaire par l'avocat du syndicat et, le cas échéant, au locataire demandant que des mesures*

## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

*immédiates soient prises pour faire cesser le bruit excessif généré par l'animal sans quoi des mesures appropriées seront prises pouvant inclure l'éviction de l'animal ou des recours légaux visant à faire terminer le bail d'un locataire ou à forcer la vente de l'unité,*

*Après la troisième plainte, le syndicat pourra imposer au copropriétaire une amende de 100 \$ pour chaque nouvel incident de bruit continu, dérangeant et sans raison apparente. De plus, tous les frais juridiques encourus pour faire cesser le bruit excessif, faire terminer le bail d'un locataire ou forcer la vente d'une unité seront facturés aux copropriétaires de l'unité.*

*Les résidents incommodés par de tels incidents sont invités à contacter le Surintendant ou un membre du conseil d'administration afin de les signaler. Les résidents peuvent également contacter la police pour signaler ce type de problème.*

RÈGLEMENTS ADOPTÉS À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce onzième jour du mois d'avril 2018, au cours d'une réunion du conseil d'administration validement tenue.

---

### **RÈGLEMENT # 18 1104-06**

#### **Règlement sur les déménagements**

Les Règlements annexés à la *Déclaration de copropriété* sont modifiés pour que l'article 7.1 se lise dorénavant comme suit :

##### **Article 7.1 Déménagement**

*Les déménagements se font du lundi au samedi, entre 8 h 00 et 17 h 00.*

*Le syndicat exige des frais 150 \$ pour couvrir les frais de gestion relatif au déménagement incluant la supervision du déménagement et la mise-à-jour des dossiers.*

*Le syndicat exige également un dépôt de 150 \$ pour couvrir les dommages possibles aux parties communes et les frais relatifs au déménagement.*

*Un montant de 300\$ correspondant aux frais et au dépôt doit être remis à l'Association Condo Floralties IV au moins 5 jours avant la date du déménagement.*

*On doit aussi:*

- Aviser le surintendant au moins 5 jours à l'avance du déménagement afin qu'il puisse installer les couvertures de protection dans l'ascenseur;*
- Respecter les heures de déménagement;*

## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

- *Toujours s'assurer d'avoir quelqu'un pour surveiller l'entrée du garage si celle-ci demeure ouverte entre les chargements;*
- *L'hiver, éviter de laisser la porte de garage ouverte entre les chargements;*
- *Disposer des rebus et des boîtes vides aux endroits indiqués au niveau SS1;*
- *Les boites vides doivent être défaites et regroupées près des bacs de recyclage;*
- *Aviser le surintendant lors d'un bris dans les parties communes.*

*On ne doit jamais :*

- *Effectuer de déménagement par la porte principale;*
- *Laisser la porte de garage ouverte sans surveillance;*
- *Troubler la quiétude des autres résidents par un bruit excessif dans les couloirs.*

*Le dépôt de 150 \$ sera remboursé par le syndicat après le déménagement, mais uniquement après que le syndicat aura eu confirmation qu'il n'y a eu aucun dommage aux parties communes et que toutes les règles ont été respectées incluant les heures de déménagement et la surveillance de l'entrée du garage.*

*Tout déménagement non autorisé ou effectué sans verser le montant de 300\$ correspondant aux frais et au dépôt requis ou effectuer à l'extérieur des heures permises entraînera une amende automatique de 300 \$ au copropriétaire de l'unité.*

*Tout dommage aux parties communes non couvert par le dépôt sera facturé au copropriétaire de l'unité.*

RÈGLEMENTS ADOPTÉS À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce onzième jour du mois d'avril 2018, au cours d'une réunion du conseil d'administration validement tenue.

---

### **RÈGLEMENT # 18 1104-07**

#### **Règlement sur les pneus cloutés**

Le *Règlement de l'immeuble*, au Chapitre III « DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES » est modifié pour y ajouter à l'article 21 de la section 3 « CONDITIONS D'UTILISATION DES "PARTIES COMMUNES" », le paragraphe 170 qui se lit comme suit :

**170.** *Il est strictement interdit de faire entrer dans le stationnement de l'immeuble tout véhicule avec des pneus cloutés, et ce pour ne pas endommager la membrane du stationnement.*



## ASSOCIATION CONDO FLORALIES IV

*Si le véhicule d'un copropriétaire, de son locataire ou d'un de leurs invités pénètre dans le stationnement avec des pneus cloutés, une amende automatique de 100\$ sera facturée au copropriétaire pour chaque incident.*

*De plus, si la membrane devait être endommagée par les pneus cloutés de l'auto du copropriétaire ou de celle son locataire ou de l'un de leurs invités, les frais de réparation de la membrane seraient chargés au copropriétaire.*

RÈGLEMENT ADOPTÉ À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce onzième jour du mois d'avril 2018, au cours d'une réunion du conseil d'administration validement tenue.

---

### **RÈGLEMENT # 17 2310-01**

#### **Règlement sur le recouvrement des honoraires et déboursés extrajudiciaires**

Le *Règlement de l'immeuble*, au Chapitre III « DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES » est modifié pour y ajouter la section 5 « RECOUVREMENT DES HONORAIRES ET DÉBOURSÉS EXTRAJUDICIAIRES ENCOURUS » », et l'article 22.1 qui se lit comme suit :

**Article 22.1** *Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un conseiller juridique sont retenus par le syndicat à la suite du défaut d'un copropriétaire de respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, y compris quant aux paiements dus par un copropriétaire au syndicat en vertu de la déclaration de copropriété, sont à la charge de ce copropriétaire sauf dans les cas où :*

- *À la suite de procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat;*
- *À la suite de procédures judiciaires auxquelles le syndicat est partie, un jugement final mitige les honoraires et déboursés extrajudiciaires qui doivent être payés par le copropriétaire en défaut.*

*Ces frais sont payables à la demande du syndicat par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux termes de la présente déclaration de copropriété ou des règlements qui ont été adoptés subséquemment à sa publication.*

RÈGLEMENT ADOPTÉ À MONTRÉAL à la majorité des voix des administrateurs composant le conseil d'administration ce 23<sup>e</sup> jour du mois d'octobre 2017, au cours d'une réunion du conseil d'administration validement tenue.