



# RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Les Villas Inverness  
1 rue Inverness, Lac Brome,  
Québec, J0E1R0

[www.villasinverness.com](http://www.villasinverness.com)  
[administrateurs@villasinverness.com](mailto:administrateurs@villasinverness.com)  
[gerance@villasinverness.com](mailto:gerance@villasinverness.com)

Téléphone : (450) 243-1274

Télécopie : (450) 243-1516



[www.villasinverness.com](http://www.villasinverness.com)

Les Villas Inverness  
1 rue Inverness  
Lac Brome,  
Québec, J0E1R0

Téléphone : (450) 243-1274  
Télécopie : (450) 243-1516

[administrateurs@villasinverness.com](mailto:administrateurs@villasinverness.com)  
[gerance@villasinverness.com](mailto:gerance@villasinverness.com)

---

# RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

---

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les copropriétaires des **Villas Inverness** ainsi que tous les tiers occupant une fraction, en raison d'un bail ou de toute convention d'une forme autre que la location.

Chacun des copropriétaires, locataires et occupants des Villas Inverness est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la déclaration de copropriété et des règlements cis présents.

*(Réf: Déclaration de copropriété p. 290 art. 1.1.8)*

Le copropriétaire qui consent un bail relativement à sa fraction doit remettre au locataire et à tout occupant de sa fraction un exemplaire des **RÈGLEMENTS**.

*(Réf: DC, p. 281 art. 7.2)*

Les présent règlements doivent être respectés afin d'assurer la sécurité des personnes et la bonne condition des immeubles.

---

Édition du 12 mars 2005

Produit par le conseil d'administration des Villas Inverness

## TABLE DES MATIÈRES

---

1	CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE.....	3
1.1	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES.....	3
1.2	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES.....	5
1.3	CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT.....	7
2	RÈGLEMENTS RELATIFS À LA VIE COMMUNAUTAIRE.....	10
2.1	RÈGLEMENTS GÉNÉRAUX.....	10
2.2	RÈGLEMENTS RELATIFS AUX LOCATIONS.....	11
2.3	RÈGLEMENTS RELATIFS AUX PISCINES.....	11
2.4	RÈGLEMENTS RELATIFS AUX TENNIS.....	12
2.5	RÈGLEMENTS RELATIFS AU TRAMPOLINE.....	12
2.6	RÈGLEMENTS RELATIFS À LA MARINA.....	13
2.7	RÈGLEMENTS RELATIFS AUX ANIMAUX.....	14
2.8	RÈGLEMENTS RELATIFS AUX MODIFICATIONS AUX PATIOS ET BALCONS EXISTANTS.....	15
2.9	RÈGLEMENTS RELATIFS AUX STATIONNEMENTS.....	15
	RÈGLEMENTS RELATIFS AUX AUVENTS.....	17
2.10	.....	17
2.11	RÈGLEMENTS RELATIFS AU PAIEMENT DES SOMMES DUES À LA COPROPRIÉTÉ.....	18
3	AMENDES POUR INFRACTIONS AUX RÈGLEMENTS.....	20

## **1 CONDITIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE, À L'USAGE**

### **1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujets aux conditions suivantes:

- 1° La location des fractions est autorisée. En revanche, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.
- 2° Les copropriétaires, locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.
- 3° Il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble ni ailleurs aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque sans avoir obtenu au préalable et par écrit la permission du conseil d'administration du syndicat ou, le cas échéant, du gérant.
- 4° Les portes d'entrée des parties privatives, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être modifiés bien que constituant une partie à usage restreint sans l'autorisation du conseil d'administration du syndicat.
- 5° Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, de bris des fenêtres ou carreaux ou de pénétration d'eau par

inondation ou autrement.

- 6° Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.
- 7° Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.
- 8° Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration et des règlements en vigueur.
- 9° Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.
- 10° Les administrateurs du syndicat, le gérant, les préposés, employés et contractants du syndicat ont libre accès aux parties privatives à toute heure raisonnable pour les fins permises par la présente déclaration de copropriété, avec l'entente toutefois que tel accès est accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.
- 11° Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration du syndicat ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Tout copropriétaire, locataire ou occupant qui garde à l'intérieur de sa partie privative un tel animal domestique considéré nuisible doit, dans un délai de deux semaines depuis la réception d'un avis écrit du conseil d'administration, enlever définitivement cet animal, sous peine de dommages intérêts liquidés d'un montant de CENT DOLLARS (100 \$) par jour de contravention.
- 12° Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à l'exploitation de cette dernière.
- 13° Sujet à l'article 1100 du *Code civil du Québec*, toute modification même partielle par le copropriétaire à sa partie privative doit au préalable être soumise pour approbation au conseil

d'administration du syndicat. Les administrateurs doivent approuver ces modifications à moins qu'elles puissent causer des dommages à une partie privative ou aux parties communes ou qu'elles aient pour effet de diminuer la qualité de la construction de l'immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation.

## **1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES**

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la déclaration de copropriété et sujet particulièrement au présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et suivant la destination de l'immeuble et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sujet aux limitations ci-après énoncées, à savoir :

- 1° Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, d'un membre de sa famille, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui ou à qui il donne accès à l'immeuble.
- 2° Les copropriétaires n'ont pas libre accès à ces parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif du gérant ou du concierge pour les fins d'entretien, d'entreposage d'équipement et de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble. Ils n'ont pas accès aux mécanismes de contrôle du chauffage, d'électricité et d'eau desservant les parties communes.
- 3° Les copropriétaires doivent utiliser les bacs à ordures pour disposer des ordures ménagères lesquelles doivent être convenablement enveloppées avant d'y être déposées. Ces bacs doivent être conformes aux règlements de la municipalité.
- 4° Aucun objet de quelque nature que ce soit, susceptible d'obstruer les bacs à ordures, ne doit y être déposé; de tels objets doivent être transportés par les copropriétaires à l'endroit indiqué par le conseil d'administration du syndicat.
- 5° Aucun copropriétaire ou occupant ne peut utiliser

systématiquement les stationnements réservés à l'usage des visiteurs à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat ou du gérant, le cas échéant.

- 6° Aucun des copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ne peut encombrer les entrées, les cours, trottoirs, voies d'accès, espaces de circulation et de stationnement et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.
- 7° Aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage n'est transporté ou entreposé dans les parties communes; et les déménagements se font suivant les règles édictées par le conseil d'administration. De plus, il ne doit être introduit sur l'immeuble aucune matière dangereuse ou malodorante.
- 8° Aucun animal ne peut être laissé ou gardé sur les parties communes.
- 9° De façon générale, les copropriétaires, les locataires, les membres de leur famille, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux doivent en tout temps respecter les dispositions du présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et de tous les règlements adoptés par le syndicat.

### **1.3 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES À USAGE RESTREINT**

Chaque copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance exclusive dans les parties communes à usage restreint énumérées dans l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ doit les maintenir en bon état de propreté, fonctionnement et réparation et est responsable de la réparation des dommages causés à ces parties réservées à sa jouissance exclusive, que ce soit par son fait, par le fait d'un membre de sa famille, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui, et à son défaut, cet entretien et ces réparations peuvent être effectuées par le syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné.

Sujet aux dispositions du *Code civil du Québec*, à la déclaration de copropriété et particulièrement sujet au présent RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE et aux règlements que le syndicat peut adopter en tout temps, chaque copropriétaire use des biens ci-après énumérés aux conditions suivantes, savoir:

#### **1° Fenêtres, balcons et patios**

- a) Chaque copropriétaire dont la partie privative donne accès à un balcon ou à un patio a la jouissance exclusive de ce balcon ou de ce patio;
- b) Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon ou à un patio doit assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon ou patio; il ne peut en changer l'apparence ni la consistance sauf aux conditions édictées au chapitre 2.8 du présent règlement;
- c) Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres, ou sur les balcons et patios, sans la permission du Syndicat; aucune corde à linge ou séchoir à linge n'est installé sur les balcons et patios. Aucun vase à fleurs ou autre article qui risquerait de toucher ou blesser quelqu'un ne peut être suspendu aux fenêtres ou déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon;
- d) Les poêles à cuisson à flammes directes (style hibachi) sont interdits sur le balcon ou le patio attenant à une partie privative;

- e) Chaque copropriétaire a la jouissance exclusive des fenêtres auxquelles sa partie privative donne accès et des portes extérieures qui permettent la sortie et l'entrée à sa partie privative.

## 2° Espaces de stationnement

- a) Chaque copropriétaire d'une fraction a la jouissance exclusive d'au moins un espace de stationnement conformément aux dispositions de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, ou de son titre de propriété;
- b) Tout copropriétaire d'une fraction qui n'utilise pas l'espace de stationnement qui lui a été attribué, peut le louer à un autre copropriétaire aux termes et conditions qu'il juge à propos.
- c) Le droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement ne peut être aliéné séparément de la fraction lorsque ce droit est accessoire à la partie privative au terme de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ; l'acquisition d'une fraction confère à l'acquéreur ce droit de jouissance exclusive dans l'espace de stationnement attribué au copropriétaire vendeur.
- d) Conformément aux dispositions de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ, le droit de jouissance exclusive dans les espaces de stationnement excédentaires peut être cédé séparément de la fraction. Cette aliénation ne peut avoir lieu qu'en faveur d'un copropriétaire, sous peine de nullité. Tout transfert doit être notifié au syndicat dans un délai de quinze (15) jours et inscrit au registre de la copropriété.
- e) Une personne ne peut détenir un droit de jouissance exclusive dans un espace de stationnement excédentaire si elle n'est pas propriétaire d'une fraction; si, suite à l'aliénation de sa fraction, une personne contrevient au présent alinéa, son droit de jouissance exclusive est transféré de plein droit à l'acquéreur de sa fraction.
- f) À moins d'autorisation du conseil d'administration du syndicat, aucun véhicule moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationné dans quelque espace de stationnement prévu dans les parties communes de même qu'aucune roulotte, tente roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte.
- g) Il ne peut être effectué aucune réparation ou aucun ajustement

à des véhicules moteurs dans les parties communes, sauf en cas d'urgence.

**h)** Radié

## **2 RÈGLEMENTS RELATIFS À LA VIE COMMUNAUTAIRE**

### **2.1 RÈGLEMENTS GÉNÉRAUX**

- 1° Le bruit à l'extérieur doit cesser à 23 heures. De plus, afin d'assurer la quiétude du voisinage, les travaux de réparation ou de rénovation doivent se faire les jours de semaine entre 8 heures et 17 heures et ce par du personnel qualifié.
- 2° Tous les déchets doivent être placés dans des sacs à ordures solides et résistants (ex : sacs verts). Les sacs doivent être fermés de façons étanches et placés dans les boîtes à ordures situées à divers endroits sur la propriété.
- 3° Il est défendu de nourrir les oiseaux marins, tels les goélands, les canards ; ceci ne fait que les attirer dans le voisinage, avec tous les inconvénients que leur présence comporte.
- 4° La vitesse maximale sur la rue Inverness est de 25 km/h. La rue Inverness est une voie à sens unique et toute personne circulant en sens inverse s'expose à une contravention.
- 5° Il est défendu de stationner en dehors des endroits prévus spécifiquement à cet effet.
- 6° Les copropriétaires et les locataires doivent utiliser l'espace de stationnement portant le numéro de l'appartement qu'ils occupent. Leurs invités doivent stationner dans les espaces réservés aux invités sur la copropriété ou au nord du chemin Bondville près du terrain de golf.
- 7° Toute circulation de véhicules est absolument défendue sur la pelouse. Ceci s'applique aux automobiles, aux motocyclettes, aux remorques, aux motoneiges, aux véhicules tout-terrain ou aux camions de livraison ou de déménagement.
- 8° Le stationnement des embarcations sur la plage en bordure du lac, est prohibé. Toutes les embarcations doivent être placées dans les aires d'entreposages réparties sur la copropriété et identifiées à cette fin.
- 9° Il est interdit d'installer une ou des tentes sur le terrain de la copropriété.

- 10° Il est défendu de circuler en véhicule motorisé sur les sentiers pédestres.
- 11° Il est interdit de circuler avec des souliers de golf à crampons de métal dans les escaliers des condos ou sur toute installations de bois.
- 12° Durant la saison hivernale, la température dans les copropriétés doit être maintenue à un minimum de 15 degrés celcius durant l'absence de ses occupants.
- 13° La réserve de bois de chauffage conservée sur les galeries ou balcon ne doit pas excéder 2 pieds de hauteur par 16 pouces de large.
- 14° Il est interdit de planter, d'émonder, d'abattre des arbres et arbuste sans l'autorisation du conseil d'administration.
- 15° Toute installation pour modifications portées aux aménagements extérieures, tel que les écrans, boîtes à fleur permanentes, murs grillagés, toile, ou autre doit faire l'objet d'une approbation écrite du conseil d'administration. Les demandes d'autorisation doivent être acheminées au gérant et porter la signature du propriétaire et des voisins des villas contiguës.
- 16° Les décorations tels que sapins, lumières, couronnes installés durant la période des fêtes de Noël et du Nouvel An doivent être enlevés au plus tard le 15 février.
- 17° Les activités récréatives doivent être pratiquées dans les lieux désignés à cet effet sur les terrains adjacents à la petite piscine et aux terrains de tennis.

## **2.2 RÈGLEMENTS RELATIFS AUX LOCATIONS**

- 1° Tout propriétaire a le droit de louer sa fraction. Toutefois, le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au conseil d'administration au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire et la durée de location.

## **2.3 RÈGLEMENTS RELATIFS AUX PISCINES**

- 1° Les enfants de moins de 10 ans doivent obligatoirement être accompagnés d'un adulte lorsqu'ils sont à la piscine.
- 2° Le port du maillot de bain est obligatoire.
- 3° Il est défendu d'appliquer de l'huile solaire avant d'entrer dans la

piscine.

- 4° Il est interdit d'apporter ou de consommer de la nourriture ou des boissons de toutes sortes dans l'enceinte de la piscine, sauf dans des circonstances extraordinaires pour lesquelles le conseil d'administration a donné son autorisation.
- 5° Il est défendu d'amener des animaux dans l'enceinte des piscines.
- 6° Il est interdit d'utiliser des ballons ou autres objets pour jouer dans la piscine.
- 7° Il est défendu de courir autour des piscines ou d'enjamber les clôtures.
- 8° Lorsqu'une personne quitte l'enceinte de la piscine, elle doit fermer le parasol qu'elle a utilisé. La dernière personne à quitter la piscine a la responsabilité additionnelle de fermer tout parasol resté ouvert.
- 9° Tout plongeur (la tête première) est interdit dans la petite piscine, tant pour les enfants et les jeunes que pour les adultes.

#### **2.4 RÈGLEMENTS RELATIFS AUX TENNIS**

- 1° L'utilisation des tennis est exclusive aux copropriétaires et leurs invités.
- 2° Le port de souliers de tennis et une tenue vestimentaire appropriée sont de rigueur sur les courts de tennis.
- 3° Les terrains ne peuvent être utilisés comme piste cyclable ou de patins à roues alignés.
- 4° La dernière personne à quitter les terrains doit fermer la porte à clé et les lumières s'il y a lieu.

#### **2.5 RÈGLEMENTS RELATIFS AU TRAMPOLINE**

- 1° L'utilisation du trampoline est exclusive aux copropriétaires et leurs invités.
- 2° Le poids maximum de chaque utilisateur ne doit pas dépasser 80 kg
- 3° Une personne à la fois est autorisée à se trouver sur la surface de tremplin, y compris l'aire d'embarquement.

- 4° Les heures d'utilisation sont de 9 :00 heures à 19 :00 heures
- 5° Un enfant de moins de 10 ans doit être obligatoirement sous la surveillance directe d'un parent ou d'un adulte responsable de son comportement.
- 6° En cas d'affluence, chaque utilisateur(trice) doit laisser sa place après un maximum de 10 minutes d'utilisation continue.
- 7° Le conseil d'administration se réserve l'autorité d'édicter tout autre règlement ou de prendre tout action pour assurer le bon ordre, la sécurité des utilisateurs et la quiétude des résidents demeurant dans l'environnement immédiat de l'aire d'utilisation.

## **2.6 RÈGLEMENTS RELATIFS À LA MARINA**

- 1° Le Syndicat ne sera aucunement tenu responsable des dommages qui pourraient être causés à l'équipement d'un propriétaire d'espace de marina (embarcation, élévateur à bateau ou autre), du fait de son transport, de sa manutention ou de son entreposage par un des employés du Syndicat, malgré le fait qu'il réclame des frais pour ce faire. Le Syndicat dispense ce service que pour accommoder les utilisateurs, et ne réclame que le recouvrement des frais qu'il encourt lui-même, sans y ajouter d'élément de profit.
- 2° Chaque copropriétaire d'un espace de marina est tenu de payer les frais relatifs à l'entretien de la marina. Ces frais sont fixés annuellement par le conseil d'administration. Si les frais ne sont pas acquittés dans les délais prescrits, l'utilisateur se verra refuser l'accès à la marina.
- 3° Seuls les copropriétaires ou les locataires d'une unité aux Villas Inverness sont autorisés à occuper une place de marina.
- 4° Chaque copropriétaire ou locataire d'un espace de marina a le devoir et la responsabilité d'entretenir son embarcation, de respecter l'embarcation d'autrui et les installations de la marina. Pour ce faire, chacun doit :
  - a) attacher son embarcation de façon adéquate ; cordage solide et au moins deux amortisseurs de chocs obligatoires;
  - b) conduire avec prudence et respecter les limites de vitesse à l'approche de la marina
  - c) s'abstenir de faire des départs de ski nautique à partir des

quais;

- d) prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires lors du transvidage de l'essence;
- e) ne pas déverser d'huile, d'essence ou tout autre déchet provenant des bateaux.;
- f) si l'embarcation n'est pas sur un élévateur, munir son embarcation d'au moins trois défenses afin de préserver la bonne condition des quais et de son embarcation
- g) toutes autres embarcations tel que élévateur, voilier, canot, kayak, pédalo, planche à voile, doivent être identifiés de manière visible par le numéro civique du condominium de son copropriétaire. Toute embarcation ou équipement non identifié tel que prescrit sera transporté et remisé sur le terrain adjacent au tennis moyennant des frais de 50\$. Les biens non réclamés seront vendus au cours de la vente de garage annuelle.

5° Les dommages encourus aux installations par le fait ou la négligence d'un copropriétaire ou de son locataire sont aux frais du copropriétaire.

6° Chaque copropriétaire doit s'assurer que son embarcation est sortie de l'eau à la limite fixée par le conseil d'administration.

7° Chaque copropriétaire aura la responsabilité de ranger ses biens aux endroits identifiés à cette fin près du lac.

## **2.7 RÈGLEMENTS RELATIFS AUX ANIMAUX**

1° Extrait du règlement no. 52 de Ville de Lac Brome, adopté le 12 avril 1997, article 6 :

Il est défendu au propriétaire ou gardien d'un chien dans la Ville de Lac Brome de permettre à son et ou ses chiens même licenciés d'être en liberté dans les rues, place publique or terrain privé sans le consentement du propriétaire ou occupant de cette propriété. Chaque propriétaire ou gardien d'un chien doit prendre les mesures nécessaires pour que le chien observe ces conditions. Les chiens tenus en laisse ou sous contrôle d'une personne peuvent circuler dans les rues et places publiques de la municipalité.

2° Aucun animal ne peut-être laissé en liberté quelque endroit que ce soit sur les terrains de la copropriété.

3° La personne qui promène un animal, chien ou autre, sur les terrains de la copropriété, doit le tenir en laisse et ramasser tout excrément produit par l'animal pour en disposer adéquatement.

## **2.8 RÈGLEMENTS RELATIFS AUX MODIFICATIONS AUX PATIOS ET BALCONS EXISTANTS**

Les dispositions suivantes, touchent les diverses modifications en titre, lesquelles sont, dans tous les cas, sujettes à l'approbation au préalable du Conseil d'administration, de par la soumission de plans et devis explicites et auxquels le co-proprétaire s'engage à respecter intégralement, une fois ceux-ci approuvés. Les détails des normes et conditions à respecter sont obtenus auprès du Gérant des Villas Inverness.

- 1° Cottages d'extrémités (bas et haut); Duplex (bas et haut);  
Un écran quadrillé blanc peut être installé de chaque côté du patio. Cet écran ne peut dépasser en hauteur la rampe existante de 3 pieds.
- 2° Cottage de centre  
Il est permis d'agrandir les deux patios. La grandeur maximale en profondeur est de 12 pieds. Les marches doivent être encastrés. Du bois neuf à la grandeur du patio est exigé. Seul l'écran séparateur fourni par le syndicat est accepté. Une autorisation doit être obtenue par les propriétaires de chaque extrémité.
- 3° Cottage d'extrémité et bas de duplex  
Il est permis d'égaliser ces patios. Les matériaux doivent être identiques à ceux existants soit par des madriers de 2 pouces par 6 pouces en bois traité. Les rampes doivent être égalisées comme le plancher. Du bois neuf à la grandeur du patio est exigé.
- 4° Cottage d'extrémité  
Dans un but d'intimité avec les résidents du cottage de centre, il est permis de transférer l'escalier de gauche à droite ou de droite à gauche, sans en changer l'architecture. Le patio du haut peut être agrandi de 2 pieds en profondeur à partir du mur extérieur. Du bois neuf à la grandeur du patio est exigé.
- 5° Haut de duplex  
Le balcon peut être agrandi de 2 pieds en profondeur à partir du mur extérieur. En conséquence, la rampe doit également être agrandi, afin d'épouser le pourtour du balcon.

## **2.9 RÈGLEMENTS RELATIFS AUX STATIONNEMENTS**

- 1° Aucun copropriétaire ou occupant ne peut utiliser les stationnements réservés à l'usage des visiteurs à moins d'une autorisation écrite du conseil d'administration du syndicat ou du

gérant, le cas échéant.

- 2° Il est strictement défendu de stationner en dehors des endroits prévus spécifiquement à cet effet sous peine de remorquage aux frais du propriétaire du véhicule en infraction.
- 3° Les copropriétaires et les locataires doivent utiliser l'espace de stationnement portant le numéro de l'appartement qu'ils occupent. Leurs invités doivent stationner dans les espaces réservés aux invités sur la copropriété ou au nord du chemin Bondville près du terrain de golf.

## **2.10 RÈGLEMENTS RELATIFS AUX AUVENTS**

- 1° Le copropriétaire désirant poser un auvent en informera le gérant du Syndicat, au moins 30 jours avant, tout en lui remettant tous les documents et renseignements pertinents à son projet ; le Syndicat s'engage, dans un délai raisonnable, à l'autoriser à procéder, dans la mesure où toutes les dispositions du règlement sont respectées.
- 2° La permission ainsi accordée ne modifie en rien les autres obligations et la responsabilité du copropriétaire prévues à la déclaration de copropriété.
- 3° Le copropriétaire s'engage à contracter pour l'achat et l'installation avec les fournisseurs désignés au paragraphe 7° plus bas, et se conformer aux normes établies par le Syndicat des copropriétaires;
- 4° Advenant le défaut par le copropriétaire de respecter les normes établies par le Syndicat des copropriétaires, ce dernier pourra exercer tous les droits et recours prévus par la loi, y compris le droit d'exiger l'enlèvement de l'auvent et à défaut de s'y conformer, le droit de le faire enlever aux frais du copropriétaire;
- 5° Le copropriétaire s'engage à aviser sa compagnie d'assurances afin d'obtenir la protection requise. Advenant que l'auvent cause des dommages aux parties communes de l'immeuble ou à des tiers, seul le copropriétaire sera responsable des dommages;
- 6° Lorsque l'immeuble est vendue, si l'acheteur désire conserver l'auvent, il devra signer la convention de non responsabilité; dans le cas contraire, le vendeur devra, à ses frais, faire enlever l'auvent et remettre l'immeuble en bon état, à défaut, il demeurera entièrement responsable;
- 7° Fournisseurs:
  - a) Boutique au Foyer Inc.  
350, boulevard Boivin, Granby (Québec) J2G 2K8
  - b) Chic Auvents & Solariums  
5513, chemin Queen Mary, Montréal, (Québec) H3X 1V4  
(514) 489-8900, [chicawnings@videotron.ca](mailto:chicawnings@videotron.ca)

Le Syndicat se réserve le droit d'autoriser tout autre fournisseur.

- 8° Le copropriétaire se conformera aux choix du tissu et de la couleur choisi par le Syndicat. L'auvent devra être recouvert

d'une hotte de métal blanc.

- 9° Dimensions : largeur minimum de 15 pieds et profondeur ne pouvant dépasser la profondeur du patio ou terrasse.
- 10° Contrôle automatique d'ouverture et fermeture : optionnel

## **2.11 RÈGLEMENTS RELATIFS AU PAIEMENT DES SOMMES DUES À LA COPROPRIÉTÉ**

- 1° Les copropriétaires doivent se soumettre aux conditions édictées par le conseil d'administration pour le paiement des sommes qui sont dues au Syndicat.
- 2° Sans limiter la généralité de ce qui précède, la méthode de paiement privilégiée par le Syndicat est le transfert électronique pré autorisé, surtout en ce qui concerne le versement mensuel des frais de copropriété. Toutefois, le Syndicat peut aussi réclamer à l'occasion des frais pour divers services rendus à certains copropriétaires. Dans ces circonstances, la méthode de paiement choisie sera indiquée sur la facture ou tout autre document ou correspondance envoyée au(x) copropriétaire(s) concerné(s).
- 3° Toute somme due au Syndicat doit lui être payée promptement et selon les termes indiqués.
- 4° En cas de manquement à son obligation de payer une somme due au Syndicat selon les termes indiqués dans sa réclamation, le débiteur se verra facturer une pénalité calculée selon le barème ci-dessous.
  - a) Barème des pénalités ajoutées aux sommes dues et déjà réclamées
  - b) Premier manquement à une échéance d'une somme due : 25\$
  - c) Deuxième manquement : 50\$ (qui s'ajoute à la somme due et au premier 25\$)
  - d) Troisième manquement : 75\$ (qui s'ajoute à la somme due et aux deux premières pénalités imposées)
- 5° Toute pénalité sera réputée exacte, conforme et exigible; le débiteur ne pourra en contester le paiement et il devra l'acquitter sur présentation de la réclamation.
- 6° Après paiement de la pénalité et si il considère qu'elle a été appliquée injustement, le débiteur aura le fardeau de démontrer que la pénalité qu'il a payée était injustifiée et le Syndicat pourra

alors la rembourser, ceci à son unique discrétion.

### **3 AMENDES POUR INFRACTIONS AUX RÈGLEMENTS**

1° Outre les situations où des pénalités spécifiques sont prévues (comme dans le cas de retard à acquitter des sommes dues au Syndicat), les dommages résultant du non-respect des règlements imposés par les présentes ne peuvent être compensés équitablement au moyen d'une somme d'argent fixée à l'avance. Conséquemment, le Syndicat pourra choisir, en fonction du règlement et de l'offense, soit d'imposer une amende qu'il considère appropriée à l'infraction, soit d'exercer tout droit ou recours disponible pour empêcher la personne qui y est assujettie d'y contrevenir et réclamer les dommages qu'il aura subis, l'un de ces choix n'excluant pas l'autre.

#### **2° Frais extrajudiciaires**

Le Syndicat pourra, à sa discrétion, et le copropriétaire fautif ne pourra s'y opposer, réclamer et obtenir le remboursement de tous les frais extrajudiciaires qu'il aura raisonnablement encourus pour faire respecter la déclaration de copropriété et / ou pour recouvrer les sommes qui lui sont légitimement dues. Le remboursement de ces frais est exigible sur présentation d'une réclamation à cet égard, pourvu que la réclamation soit suffisamment détaillée et comporte les pièces justificatives requises.