

## SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : LES JARDINS DU GOLF- PHASE IV

### RÈGLEMENT RELATIF À LA LOCATION D'UNITÉ DE LOGEMENT

#### Préambule :

Attendu que par la déclaration de copropriété régissant le syndicat des copropriétaires : Les Jardins du Golf- Phase IV, les administrateurs sont chargés de la conservation de l'immeuble, de l'entretien, de la réfection et de l'administration des parties communes et privatives selon leur destination et de toutes les mesures à prendre dans l'intérêt commun;

Attendu que depuis quelques années une tendance commerciale se développe dans les immeubles détenus en copropriété ayant pour but de louer des unités d'habitation pour des courts termes et à répétition;

Attendu que selon les termes de l'article 7.4.3 de notre déclaration de copropriété, un copropriétaire peut louer sa fraction mais sans en déterminer la durée;

Attendu que la dite déclaration de copropriété précise que la destination de l'immeuble consiste en des fractions destinées à des fins résidentielles incluant pour chacune une place de stationnement ou deux selon le cas;

Attendu qu'en référence à la déclaration de copropriété, le présent immeuble connu sous le nom de «Condominium les Jardins du Golf- Phase IV» portant le numéro 1665 de l'avenue Victoria à Saint-Lambert, est situé dans une zone résidentielle et qu'à l'intérieur de cette zone résidentielle existent aussi les Phases I, II, III dont la destination est également à des fins résidentielles;

En conséquence :

VU la destination de l'immeuble à des fins résidentielles prévue à l'acte constitutif et que cette destination et le caractère de l'immeuble sont et ont toujours été celle d'habitation résidentielle exercée pour de longues périodes de temps presque exclusivement par les copropriétaires personnellement ou des membres de leur famille, résultant en une grande stabilité du voisinage que constitue l'immeuble conservant ainsi le but recherché par les copropriétaires en respectant la quiétude, le calme et la qualité de vie dans un milieu stable;

VU le désir des copropriétaires de maintenir la valeur de leur investissement;

VU qu'en référence à l'article 7.1.4 de la déclaration de copropriété, aucun copropriétaire ne pourra faire ou permettre que soit fait dans sa partie exclusive quelque chose qui puisse changer sa destination résidentielle en y exerçant un commerce;

VU que la location répétée et pour de courts termes de parties privatives de l'immeuble constitue un commerce;

VU que l'acquisition de plusieurs parties privatives par des personnes morales de droit privé (des compagnies) à but lucratif dans un but de location constitue un commerce;

VU les obligations prévues dans la déclaration de copropriété concernant la location des parties privatives;

VU qu'il peut être nécessaire pour les administrateurs d'entrer en contact rapidement avec les locataires, à titre d'occupant ou pour fin d'avis et que les administrateurs ne possèdent pas sur ceux-ci l'information requise contrairement au cas des copropriétaires;

VU l'article 1070 du code civil du Québec qui oblige le syndicat à tenir un registre des copropriétaires et des locataires;

VU qu'il y a lieu de doter les administrateurs des moyens nécessaires afin de donner effet aux droits et obligations du syndicat quant aux locataires lorsque requis et de les doter, pour fins d'une plus grande précision et pour éviter les litiges, de critères objectifs leur permettant de déterminer, au minimum, ce qui constitue l'exercice d'un commerce par opposition à l'usage permis du droit de location que peut posséder un copropriétaire au terme de l'acte constitutif de l'immeuble;

Pour ces raisons, le conseil d'administration ajoute au dit article 7.4.3 de la déclaration de copropriété en y apportant des précisions et adopte le présent règlement comme suit :

1. Le préambule du présent règlement en fait partie et sert à l'interpréter;
2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, «court terme» signifie un terme inférieur à douze mois, que ce soit pour une fin de location, sous-location ou au moyen d'un troc de logement;
3. La location ou sous-location d'une partie privative pour un court terme constitue l'exercice d'un commerce et est interdite puisque contrevenant ainsi aux termes de l'article 7.1.1 de la déclaration de copropriété; toutefois, pour des circonstances exceptionnelles, toute période de location inférieure à 12 mois consécutifs devra être évaluée par les membres du conseil d'administration qui rendra une décision;

4. Pour assurer l'application du présent règlement, tout copropriétaire ou locataire qui conclut un bail avec un locataire ou sous-locataire doit en remettre une copie aux administrateurs au plus tard dix jours (10) ouvrables après sa signature;
5. Ce bail doit préciser si la location comprend ou non l'aire de stationnement attribuée à l'unité d'habitation ainsi que son espace de rangement. De plus le copropriétaire doit y énumérer le numéro des clefs mises à la disposition du locataire qui lui seront rendues à la fin du bail;
6. Le copropriétaire ainsi que son locataire ou sous-locataire doivent souscrire et maintenir en vigueur leur propre assurance responsabilité civile pour un montant de deux millions de dollars (2,000,000.00 \$) et doivent également remettre annuellement au syndicat le numéro de police d'assurance, le résumé des conditions ainsi que les noms et adresses des compagnies et des courtiers d'assurance;
7. Il doit s'assurer également de faire respecter la déclaration de copropriété et les règlements internes en lui remettant une copie de chacun de ces documents et faire signer par le futur locataire ou chacune des personnes physiques autorisées par la personne morale à habiter la partie privative la déclaration suivante dont copie sera remise à l'administration :

*« Je déclare avoir reçu un exemplaire à jour de la déclaration de copropriété, avoir pris connaissance des règles qui y sont contenues, être informé de la destination résidentielle de l'immeuble et je m'engage, par la présente à ce que moi-même, les membres de ma famille, mes invités, visiteurs, entrepreneurs et employés et de façon générale, tous les occupants et usagers de la partie privative de logement et de toute partie privative de stationnement ou de rangement et tout espace de rangement que j'aurai loués, nous nous conformions à toutes les dispositions applicables de la déclaration de copropriété et de la loi, telles que modifiées à l'occasion et à toutes les règles et directives en découlant, et ce, pour toute la durée du bail. »*

8. Le copropriétaire-locateur n'est dégagé d'aucunes de ses obligations aux termes des présentes pour lesquelles il demeure solidairement responsable avec son locataire ou sous-locataire;
9. Dans l'éventualité qu'un copropriétaire-locateur, son locataire ou un sous-locataire déroge au présent règlement quant à la longueur minima du terme, les administrateurs se réservent le droit d'aviser la municipalité et le gouvernement;

10. Des frais administratifs non remboursables de 100,00 \$ seront facturés au copropriétaire-locateur pour actualiser le registre des copropriétaires, tel que prévu par la loi, ainsi que le tableau pour visiteurs de l'entrée principale et pour la mise en place de la protection de la cage de l'ascenseur;
11. Un dépôt remboursable de 300,00 \$ sera exigé en garantie du copropriétaire-locateur pour les dégâts constatés dans les parties communes lors de l'aménagement ou le déménagement du locataire;
12. Une amende de 200,00 \$ par jour de location pour le non-respect de la réglementation sera chargée au copropriétaire locateur.

Adopté par le conseil d'administration le 10 octobre 2017.  
**Soumis et adopté à l'assemblée générale le 18 octobre 2017.**