RÉSOLUTION AGA-2019-01

OBJET: L'incorporation des obligations et des règles à observer par les copropriétaires (ci-après désignées « **les Obligations** ») à l'article 107 alinéa 8 du Règlement de l'immeuble du Syndicat des copropriétaires du 831 Rockland (ci-après désigné « **le Syndicat** »).

ATTENDU QUE l'Assemblée nationale du Québec a adopté la loi 141 qui modifie certaines dispositions du Code civil du Québec régissant le fonctionnement des syndicats de copropriété;

ATTENDU QUE les nouvelles dispositions obligent chaque syndicat de copropriété à remettre en état les parties privatives, à l'exception de leurs améliorations locatives, et les parties communes affectées par un sinistre;

ATTENDU QUE les nouvelles dispositions font de l'assurance de chaque syndicat de copropriété une assurance en première ligne et lui imposent des conditions auxquelles il pourra réclamer, auprès des copropriétaires fautifs, le remboursement des frais engagés par la suite d'un sinistre (ci-après désignés « **les Frais engagés** »);

ATTENDU QUE sous réserve des dispositions applicables du Code civil du Québec et de la Déclaration de copropriété, le Syndicat entend réclamer, auprès des copropriétaires fautifs n'ayant pas respecté lesdites Obligations, le remboursement des Frais engagés;

ATTENDU QUE l'article 107 alinéa 8 de la Déclaration de copropriété fait partie du Règlement de l'immeuble (ci-après désigné « **le Règlement** ») et que, conformément à l'article 40 alinéa 3 de la Déclaration de copropriété, l'Assemblée des copropriétaires, agissant à la majorité des voix, peut modifier ledit Règlement;

EN CONSÉQUENCE, IL EST RÉSOLU DE:

a) faire du préambule partie intégrante des présentes;

b) modifier l'article 107 alinéa 8 de la Déclaration de copropriété par l'ajout des obligations et des règles à observer suivantes:

« Les copropriétaires ont l'obligation de:

1. s'assurer que tous les occupants de leur unité, y compris les enfants, connaissent les emplacements des valves d'entrée d'eau et des valves d'arrêt (de l'entrée d'eau principale, de la sortie d'eau chaude du chauffe-eau, de la laveuse, du lave-vaisselle, du réfrigérateur s'il est équipé d'un distributeur d'eau ou de glaçons, des toilettes et des lavabos) et savent s'en servir en cas de nécessité;

2. fermer les fenêtres et les portes des balcons chaque fois qu'ils s'absentent de leur unité pour éviter l'infiltration d'eau de pluie, de la neige ou le gel de conduits ou de gicleurs durant la saison froide;
3. éloigner la neige qui pourrait s'accumuler près de la porte du balcon et s'assurer que les joints de mortiers entre la dalle de béton et le mur de briques restent dégagés en tout temps (en prenant soin de ne pas jeter la neige en bas du balcon);
4. fermer la valve de l'entrée d'eau principale et vidanger les conduits avant de s'absenter pour une période prolongée (plus d'une semaine);
5. laisser le chauffage de leur unité en fonction lors de leurs absences prolongées (plus d'une semaine) durant la saison froide afin de maintenir une température minimale de 15 °C et éviter ainsi tout risque de gel de conduits ou de gicleurs;
6. appeler immédiatement le plombier si leur évier, lavabo ou toilette refoule ou si son conduit d'évacuation est obstrué;
7. ne jamais installer de broyeur à déchets dans leur évier puisque l'accumulation des débris dans les conduits d'évacuation pourrait causer le refoulement dans leur unité ou celles d'autres copropriétaires;
8. nettoyer régulièrement (au moins 4 fois par année) le filtre du conduit d'évacuation de la laveuse pour éviter les dégâts d'eau causés par les débordements;
9. nettoyer régulièrement (au moins 4 fois par année) le filtre du conduit d'évacuation de la sécheuse et la grille de sortie extérieure de la ventilation (localisée au balcon) pour éviter les dégâts d'eau causés par la condensation;
10. remplacer les boyaux d'alimentation de la laveuse en caoutchouc par des boyaux renforcés d'acier tressé;
11. si les valves d'arrêt de la laveuse sont accessibles, les fermer après chaque lavage;
12. vérifier les boyaux de la laveuse au moins une fois par année et les remplacer tous les 5 ans ou au moindre signe de détérioration;
13. utiliser seulement des boyaux d'alimentation du lave-vaisselle en acier tressé et vérifier régulièrement son boyau d'évacuation;
14. nettoyer régulièrement, avec une éponge et un produit dégraissant, la bande en caoutchouc autour de la porte du lave-vaisselle pour en assurer l'étanchéité;
15. remplacer le chauffe-eau tous les 10 ans ou au moindre signe de détérioration;
16. vérifier régulièrement le boyau d'alimentation en eau d'un réfrigérateur s'il est équipé d'un distributeur d'eau ou de glaçons;
17. vérifier régulièrement l'étanchéité du joint autour du bain et de la douche, de la porte de douche et du réservoir de la toilette;

18. placer des détecteurs de fuites tels que ROOST RSW-200B, configurés pour transmettre des alarmes de façon instantanée à un téléphone intelligent, derrière le lave-vaisselle, la laveuse, le réfrigérateur s'il est équipé d'un distributeur d'eau ou de glaçons et à proximité du chauffe-eau ou installer tout autre système de détection ou de prévention de fuites approuvé au préalable par le conseil d'administration;
19. ne jeter que du papier toilette dans la toilette;
20. utiliser une crépine pour prévenir l'accumulation de cheveux dans le drain d'évacuation de la baignoire et de la douche. »