



Manoir IV ENR.

720 boul. Montpellier, bureau 108
Saint-Laurent, MtL, QC, H4L 5B5

Tél. : (514) 747-5019
Télé. : (514) 747-0293

Saint-Laurent, 05-10-2018

À tous les copropriétaires de Manoir IV

To all Co-owners of Manoir IV

OBJET : convocation

Subject: convocation

Assemblée générale spéciale des copropriétaires

General Assembly Special Meeting

de Manoir IV

for the co-owners of Manoir IV

le **mardi 16 octobre 2018 à 19 h**
à la salle de réception.

Tuesday, October 16th, 2018 at 7:00 pm
In the Reception Hall.

ORDRE DU JOUR

AGENDA

1. Ouverture de l'assemblée
2. Adoption de nouveaux règlements concernant le cannabis :
 - a. Dans les parties communes
 - b. Dans les parties communes à usage restreint
 - c. Dans les parties privatives
3. Clôture de l'assemblée

1. Opening of the Assembly
2. Adoption of new rules for cannabis:
 - a. In the common portions
 - b. In the common portions reserved for the exclusive use of the co-owners
 - c. In the exclusive portions
3. Closing of the Assembly

Mohammed Hirnamouchi

Jorge Zylberberg

Denise Arcand

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU MANOIR IV
(ci-après le « Syndicat »)

Résolutions 2018-001
visant l'adoption de règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis
dans les parties communes de la copropriété

ATTENDU que la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* (R.L.R.Q., c. L-6.2) prescrit qu'il est interdit de consommer des produits du tabac dans les parties communes intérieures (c'est-à-dire celles qui sont fermées comme les halls d'entrée, les couloirs, les ascenseurs, les salles communes, etc.) d'une copropriété;

ATTENDU qu'un acte de modification à la Déclaration de copropriété reçu devant Me Rachel Couture, notaire, le 4 mai 1983 et publié le 6 mai 1983 sous le numéro 3 354 583 prévoit qu'il est interdit de fumer dans certaines parties communes intérieures de la copropriété et que cette interdiction vise le tabac et les produits dérivés du tabac;

ATTENDU qu'il ne serait pas approprié, au regard des objectifs de la susdite loi et de la modification susdite, de permettre aux copropriétaires, locataires et occupants de fumer du cannabis dans les parties communes intérieures ou extérieures de la copropriété;

ATTENDU qu'il est capital de protéger la qualité de vie des copropriétaires, locataires et occupants de l'Immeuble, ce qui implique un environnement où la qualité de l'air est autant que possible exempt de fumée secondaire et/ou d'odeurs désagréables ou persistantes;

ATTENDU que la Chambre des communes du Canada a adopté la *Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances*, le *Code criminel* et *d'autres lois*, laquelle décriminalise la consommation et la culture de cannabis au Canada;

ATTENDU que le gouvernement fédéral du Canada a indiqué qu'il entend mettre en vigueur la susdite loi en date du 17 octobre 2018, de telle sorte que, d'ici à cette date, le fait de consommer du cannabis ou d'en cultiver demeure une infraction pénale (sauf pour les personnes s'étant fait prescrire du cannabis thérapeutique);

ATTENDU que l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière* et que le gouvernement du Québec entend la mettre en vigueur incessamment;

ATTENDU qu'il convient de ne pas permettre aux copropriétaires, locataires et occupants de s'approprier les parties communes de la copropriété en vue d'y faire la culture de plants de cannabis, pour des raisons de sécurité de l'immeuble et des personnes qui y vivent;

ATTENDU qu'il convient de créer une clause pénale spécifique aux règlements afférents à l'interdiction de consommer et de cultiver du cannabis dans la copropriété, laquelle n'abroge d'aucune manière toute clause pénale qui pourrait être stipulée à la Déclaration de copropriété et ses modifications, le cas échéant, et s'y ajoute de manière complémentaire;

ATTENDU qu'en parallèle des présentes sont adoptées des résolutions visant à établir des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes à usage restreint et dans les parties privatives de la copropriété;

ATTENDU qu'il importe d'adopter un régime cohérent de règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété;

ATTENDU que le conseil d'administration a mandaté l'étude De Grandpré Joli-Cœur, senci1, pour préparer les règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes de la copropriété, remis aux copropriétaires avec l'avis de convocation à la présente assemblée;

IL EST RÉSOLU PAR L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES :

- **D'ADOPTER** les règlements qui suivent, concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes de la copropriété :

Interdiction de fumer du cannabis dans les parties communes

1. Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties communes

2. Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes (intérieures ou extérieures) de l'Immeuble.

Clause pénale spécifique aux règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété

3. Pour les fins d'application des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété, il est constitué la présente clause pénale, spécifique aux contraventions à ces règlements :

- a) Un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble qui contrevient aux règlements afférents au cannabis est passible des pénalités suivant les montants établis ci-après. Ces pénalités sont payables au syndicat, à demande. Les sommes dues par un tel copropriétaire, locataire ou occupant portent intérêt au profit du syndicat, à compter de la date où elles sont exigibles, au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centèmes pour cent (26,82 %) par année, ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires de temps à autre.
- b) Pour chaque contravention relevant de la consommation de cannabis, le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$); le second avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent vingt-cinq dollars (125,00 \$); tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième 175,00 \$, quatrième 225,00 \$, etc.).
- c) Pour chaque contravention relevant de la culture de plant(s) de cannabis, l'avis initial d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinq cent dollars (500,00 \$), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis initial donnant lieu en plus à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$) par jour où l'infraction continue, jusqu'à ce que le conseil d'administration soit en mesure de constater que le copropriétaire, locataire ou occupant concerné a cessé de faire la culture de plant(s) de cannabis.
- d) La période de référence est l'exercice financier du syndicat. Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.
- e) Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.
- f) Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa partie privative.
- g) Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas les règlements afférents à l'interdiction de fumer du cannabis (ou tout produit dérivé) ou de cultiver un ou des plants de cannabis, dans une perspective de santé publique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les parties communes et privatives de l'immeuble. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des

personnes sera assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

- h) Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre le copropriétaire, le locataire ou l'occupant défaillant pour s'assurer du respect des susdits règlements, y compris l'obtention d'une ordonnance d'injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts.
- i) Les montants de pénalités ne constituent pas des charges communes.

- **DE DONNER INSTRUCTIONS**, et par les présentes instructions sont données, à l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de verser les susdits règlements, tout comme la clause pénale qui leur est spécifique, au registre de la copropriété, de veiller à leur application et, au besoin, d'imposer des pénalités à ceux qui y contreviendraient ou d'assurer le respect de ces règlements par tout autre moyen.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU MANOIR IV
(ci-après le « Syndicat »)

Résolutions 2018-002

visant l'adoption de règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis
dans les parties communes à usage restreint de la copropriété

ATTENDU qu'en parallèle des présentes sont adoptées des résolutions visant à établir des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes et dans les parties privées de la copropriété;

ATTENDU qu'il importe d'adopter un régime cohérent de règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété;

ATTENDU qu'il est capital de protéger la qualité de vie des copropriétaires, locataires et occupants de l'Immeuble, ce qui implique un environnement où la qualité de l'air est autant que possible exempté de fumée secondaire et/ou d'odeurs désagréables ou persistantes;

ATTENDU que, pour atteindre cet objectif, il importe d'interdire la consommation de cannabis dans les parties communes à usage restreint, notamment sur les balcons, etc., pour éviter que la fumée secondaire et les odeurs se répandent dans les parties communes, vers d'autres balcons, etc., ou dans les parties privées, suivant les courants d'air et autres phénomènes relatifs à la circulation de l'air;

ATTENDU que la Chambre des communes du Canada a adopté la *Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois*, laquelle décriminalise la consommation et la culture de cannabis au Canada;

ATTENDU que le gouvernement fédéral du Canada a indiqué qu'il entend mettre en vigueur la susdite loi en date du 17 octobre 2018, de telle sorte que, d'ici à cette date, le fait de consommer du cannabis ou d'en cultiver demeure une infraction pénale (sauf pour les personnes s'étant fait prescrire du cannabis thérapeutique);

ATTENDU que l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière* et que le gouvernement du Québec entend la mettre en vigueur incessamment;

ATTENDU que, pour des raisons de sécurité de l'immeuble et des personnes qui y vivent, il convient d'interdire aux copropriétaires, locataires et occupants de faire la culture de plants de cannabis dans les parties communes à usage restreint, notamment sur les balcons, etc.;

ATTENDU que le conseil d'administration a mandaté l'étude De Grandpré Joli-Cœur, sencri, pour préparer les règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes à usage restreint de la copropriété, remis aux copropriétaires avec l'avis de convocation à la présente assemblée;

IL EST RÉSOLU PAR L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES :

- **D'ADOPTER** les règlements qui suivent, concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes à usage restreint de la copropriété :

Interdiction de fumer du cannabis dans les parties communes à usage restreint

1. Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties communes à usage restreint

2. Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes à usage restreint (intérieures et extérieures) dont les copropriétaires ont la jouissance exclusive.

- **DE DONNER INSTRUCTIONS**, et par les présentes instructions sont données, à l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de verser les susdits règlements au registre de la copropriété, de veiller à leur application et, au besoin, d'imposer des pénalités à ceux qui y contreviendraient ou d'assurer le respect de ces règlements par tout autre moyen.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU MANOIR IV
(ci-après le « Syndicat »)

Résolutions 2018-003

visant l'adoption de règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis
dans les parties privatives de la copropriété

ATTENDU qu'en parallèle des présentes sont adoptées des résolutions visant à établir des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis dans les parties communes et dans les parties communes à usage restreint de la copropriété;

ATTENDU qu'il importe d'adopter un régime cohérent de règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans la copropriété;

ATTENDU qu'il est capital de protéger la qualité de vie des copropriétaires, locataires et occupants de l'Immeuble, ce qui implique un environnement où la qualité de l'air est autant que possible exempte de fumée secondaire et/ou d'odeurs désagréables ou persistantes;

ATTENDU que, pour atteindre cet objectif, il importe d'interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives, pour éviter que la fumée secondaire et les odeurs se répandent dans les parties communes, dans les parties communes à usage restreint et/ou dans les autres parties privatives de la copropriété, évitant ainsi aux copropriétaires, locataires et occupants des troubles de voisinage;

ATTENDU que la Chambre des communes du Canada a adopté la *Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois*, laquelle décriminalise la consommation et la culture de cannabis au Canada;

ATTENDU que le gouvernement fédéral du Canada a indiqué qu'il entend mettre en vigueur la susdite loi en date du 17 octobre 2018, de telle sorte que, d'ici à cette date, le fait de consommer du cannabis ou d'en cultiver demeure une infraction pénale (sauf pour les personnes s'étant fait prescrire du cannabis thérapeutique);

ATTENDU que l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière* et que le gouvernement du Québec entend la mettre en vigueur incessamment;

ATTENDU que, pour éviter l'occurrence, dans les parties privatives, de dégâts d'eau, d'accumulation d'humidité favorisant les moisissures et champignons, d'odeurs pouvant se répandre vers les parties communes, les parties communes à usage restreint et/ou les parties privatives de la copropriété, et autres nuisances, il convient d'interdire aux copropriétaires, locataires et occupants de faire la culture de plants de cannabis dans leur partie privative;

ATTENDU que le conseil d'administration a mandaté l'étude De Grandpré Joli-Cœur, sencl, pour préparer les règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis dans les parties privatives de la copropriété, remis aux copropriétaires avec l'avis de convocation à la présente assemblée;

IL EST RÉSOLU PAR L'ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES :

- D'ADOPTER les règlements qui suivent, concernant la consommation et la culture de cannabis dans les parties privatives de la copropriété :

Interdiction de fumer du cannabis dans les parties privatives

1. Il est interdit de fumer du cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble. Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

La présente interdiction n'est pas applicable aux copropriétaires, locataires ou occupants qui consomment, dans leur partie privative, du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, à condition que tel copropriétaire, locataire ou occupant transmette par écrit au conseil d'administration une demande de dérogation à l'interdiction qui précède.

Dans cette demande de dérogation, le copropriétaire, locataire ou occupant doit expliquer pour quelle(s) raison(s) il consomme du cannabis à des fins médicales ou thérapeutiques, et fournir tout document nécessaire au soutien de sa demande (ordonnance du médecin traitant, rapport médical, etc.). Pour autant qu'elle soit adéquatement motivée et soutenue par tout document nécessaire, le conseil d'administration ne peut refuser d'accéder à une telle demande de dérogation, sauf s'il en résultait une contrainte excessive pour le syndicat ou les autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'Immeuble. Tant la demande de dérogation que les documents transmis au soutien de celle-ci sont confidentiels, et le conseil d'administration a l'obligation de les conserver sous scellés.

Dans l'éventualité où il résulterait une contrainte excessive du fait qu'un copropriétaire, locataire ou occupant bénéficie d'une dérogation à l'interdiction de consommer du cannabis dans sa partie privative, le conseil d'administration peut, au moyen d'un avis écrit transmis au copropriétaire, locataire ou occupant

concerné, soit établir des limitations à l'exercice de la dérogation initialement accordée, soit la révoquer.

Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties privatives

2. Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis dans les parties privatives de l'Immeuble.

- **DE DONNER INSTRUCTIONS**, et par les présentes instructions sont données, à l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de verser les susdits règlements au registre de la copropriété, de veiller à leur application et, au besoin, d'imposer des pénalités à ceux qui y contreviendraient ou d'assurer le respect de ces règlements par tout autre moyen.