

SDC URBANIA, BLOC-2

AJOUT AUX RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

CLAUSE PÉNALE GÉNÉRALE

Article 1. Un copropriétaire qui contrevient à une ou l'autre des dispositions de la déclaration de copropriété relatives à l'usage des parties communes ou des parties privatives est passible des amendes suivantes envers le syndicat :

- a. Le premier avis d'infraction transmis par les administrateurs pendant le période de référence ne donne lieu à aucune amende. Le second avis d'infraction pendant la période de référence, et ce, que ce soit pour la même infraction ou pour une autre infraction, donne lieu à une amende de CINQUANTE DOLLARS (50,00\$). Tout avis d'infraction additionnel pendant la même période de référence donne lieu à une amende graduellement augmentée de VINGT-CINQ DOLLARS (25,00\$) pour chaque nouvel avis (3è avis, SOIXANTE-QUINZE DOLLARS (75,00\$), 4è avis, CENT DOLLARS (100,00\$), etc.). Tous ces montants porteront intérêt au taux de 1,5% par mois, soit 18% par année et ce, à compter de la date où ils sont exigibles et seront réputés charges communes dues par le copropriétaire.
- b. Pour les infractions continues (travaux illégaux, affichage illégal, garde d'animaux nuisibles, etc.), chaque journée où la violation se continue malgré un avis d'infraction transmis par les administrateurs, constitue une journée d'infraction pouvant donner lieu à l'imposition d'une amende additionnelle. La période de référence est l'année financière du syndicat. Malgré l'imposition d'amendes, le syndicat conserve tous ses autres recours contre les copropriétaires défaillants pour s'assurer du respect de la déclaration, y compris l'obtention d'une ordonnance ou d'une injonction.

Article 2. Les honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus lorsque les services d'un avocat sont retenus par le syndicat suite à un 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 :

- suite à des procédures judiciaires, un jugement final rejette en totalité la demande du syndicat;
- suite à des procédures judiciaires où 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 au syndicat, à demande, par le copropriétaire concerné. Les sommes dues par un tel copropriétaire portent intérêt au profit du syndicat tel que prévu aux présentes. Toute demande de paiement faite par le syndicat en recouvrement de ces frais est considérée comme une cotisation spéciale au copropriétaire concerné et son paiement est garanti par l'hypothèque légale en faveur du syndicat.

Approuvée à l'Assemblée générale annuelle du 25 mars 2015.

SDC URBANIA, BLOC-2

ADDENDUM TO BUILDING REGULATIONS

GÉNÉRAL PENALTY CLAUSE

Article 1. A co-owner who contravenes any of the provisions of the condominium declaration for the use of common or private units is subject to the following fines for the union:

- a. The first notice of violation sent by the directors during the reference period does not give rise to any fine. The second notice of violation during the reference period, and that, either for the same offense or another offense results in a fine of FIFTY DOLLARS (\$ 50.00). Any notice of additional offense during the same reference period results in a gradually increased fine of TWENTY-FIVE DOLLARS (\$ 25.00) for each new notice (3rd notice SEVENTY-FIVE DOLLARS (\$ 75.00), 4th notice ONE HUNDRED DOLLARS (\$ 100.00), etc.). All these amounts bear interest at 1.5% per month or 18% per year, as of the date they are due and will be deemed common expenses due by the co-owner.
- b. For continuing infringements (illegal work, illegal posting, keeps pests, etc.), each day that the violation continues despite infringement notice sent by the directors, is a day of offense giving rise to the imposition of an additional fine. The reference period is the fiscal year of the union. Despite the imposition of fines, the union retains all other remedies against defaulting co-owners to ensure the respect of the declaration, including the receipt of an order or injunction.

Article 2. The fees and extrajudicial disbursements incurred when a lawyer is retained by the union after an absence of a co-owner to comply with the provisions of the condominium declaration, including with respect to payments due to the union by the co-owner under the condominium declaration, are the responsibility of the co-owner, except in cases where:

- following legal proceedings, a final judgment rejects entirely the union's request;
- result in legal proceedings where the union is a party, a final judgment mitigates fees and extrajudicial disbursements that must be paid by the defaulting co-owner.

These fees are payable to the union, on request, by the co-owner concerned. The amounts owed by such co-owner shall bear interest for the benefit of the union as provided herein. Any demand for payment made by the union to recover the costs is regarded as a special contribution to the co-owner concerned and its payment is guaranteed by a legal mortgage in favor of the union.

=====
Approved at the Annual General Assembly on March 25th, 2015.