



GUIDE PRATIQUE DU COPROPRIÉTAIRE

Mise à jour le 25-04-2024

PRÉAMBULE

Le présent document est destiné aux copropriétaires et occupants d'Émeraudes des Rives Phase 1. Il réunit, dans un format facile à consulter, les principaux règlements de l'immeuble, certaines lois et législations en vigueur au Québec et dans la municipalité de Repentigny, ainsi que des conseils et des informations utiles qui touchent le côté pratique de la vie en copropriété. Ce document se veut donc un complément pratique de la déclaration de copropriété.

Les règlements de l'immeuble se doivent d'être conformes aux différentes législations provinciales et municipales, comme le Code civil, la Loi du bâtiment et le Code de sécurité en vigueur au Québec, le règlement sur la prévention des incendies et le règlement sur les nuisances de la ville de Repentigny. Ces législations ont préséance sur tous règlements de l'immeuble et ne peuvent en aucun cas être contournées.

De plus, au Québec, les habitations à condominium sont désormais considérées comme des édifices publics et sont soumises, par conséquent, à des lois et règlements régissant de tels édifices, en particulier la Loi sur le tabac et la loi sur la sécurité dans les édifices publics.

L'observation des lois et règlements ainsi que la pratique de la courtoisie, du respect mutuel et du civisme auront un effet déterminant sur la qualité de vie dans l'immeuble et sur les relations de bon voisinage. Ils créeront un climat d'harmonie, de tranquillité et de sécurité qui ne pourra que bénéficier à tous et feront d'Émeraude des Rives Phase 1 un lieu de résidence recherché où il fait bon vivre.

Nos coordonnées:

Syndicat des copropriétaires Émeraude Des Rives - Phase 1

15, rue des Émeraudes
Repentigny (Québec) J6A 8G7

Numéros. de téléphone:

Bureau: 450-582-9021

Urgence: 514-561-9499

Courriels:

emeraudedesrives@videotron.ca

emeraudedesrives@outlook.com

Heures d'ouverture du bureau:

Mercredi de 8:30 à 11:30 heures

Jeudi de 8:30 à 11:30 heures

Sommaire

CHAPITRE I- DÉFINITIONS	7
Parties privatives	7
Parties communes	7
Parties communes à usage restreint	8
CHAPITRE II- DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES, COMMUNES ET COMMUNES À USAGE RESTREINT	8
Destination des parties privatives	8
Destination des parties communes	8
Destination des parties communes à usage restreint	8
CHAPITRE III- PRINCIPES DE BASE RÉGISSANT LA VIE EN COPROPRIÉTÉ.....	9
L'article 1063 du Code civil du Québec	9
La Déclaration de copropriété d'Émeraude des Rives Phase 1	9
CHAPITRE IV- CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES	9
Tranquillité de l'immeuble	9
Interdiction d'afficher.....	9
Location des parties privatives.....	10
Interdiction d'altérer l'harmonie de l'ensemble	10
Antennes et soucoupes extérieures.....	10
Exécution de travaux.....	10
Absence de plus de 6 jours.....	10
Vibrations dans les canalisations.....	10
Négligence	10
Augmentation de risque.....	11
Accès aux parties privatives	11
Propreté et conditions sanitaires	11
Animaux et oiseaux dans les parties privatives et communes.....	11
Modifications aux parties privatives	11
Conduits électriques et canalisations d'eau.....	11
CHAPITRE V- CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES.....	11
Dégradations et usage abusif des parties communes.....	11
Accès interdit à certaines parties communes	12

Mécanismes de contrôle du chauffage, de l'électricité et d'eau	12
Interdiction d'encombrer les parties communes.....	12
Aménagement paysager.....	12
Installations sur les parties communes	12
Corridors, vestibules et entrées	12
Matières dangereuses, insalubres ou malodorantes	12
Chute à déchets.....	13
Interdiction de fumer dans les parties communes et privatives.....	13
Propreté des parties communes	13
CHAPITRE VI- USAGE DES PARTIES COMMUNES À L'USAGE EXCLUSIF DES COPROPRIÉTAIRES...	13
FENÊTRES, BALCONS ET/OU PATIOS	13
Objets désagréables à la vue, paravents et auvents	13
Corde à linge et séchoir à linge	13
Objets permis sur les balcons et/ou patios	13
Entretien, propreté et apparence des balcons et/ou patios.....	14
CASE DE RANGEMENT	14
Apparence des cases de rangement.....	14
Contenu des cases de rangement	14
ESPACES DE STATIONNEMENT (INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR)	14
Utilisation des espaces de stationnement	14
Droit d'utilisation des espaces de stationnement.....	14
Vente et location d'un espace de stationnement	14
Véhicules avec des pneus cloutés ou véhicules à glissières et chaînes métalliques.....	14
Autres interdictions	15
• Aucune construction ou structure quelconque n'est permise sur les espaces de stationnement;.....	15
• Il est interdit d'y effectuer des réparations ou des ajustements à des véhicules-moteurs;	15
Frais pour l'utilisation des espaces de stationnement.....	15
CHAPITRE VII- L'ENTRÉE PRINCIPALE, LES DÉMÉNAGEMENTS ET LA LIVRAISON DE MARCHANDISES	15
Entrée principale	15

Déménagements (et emménagements)	16
Livraison de marchandises volumineuses (meubles, électroménagers, matelas, etc.)	16
CHAPITRE VIII- NUISANCES ET BRUIT	17
Nuisances.....	17
Bruit	17
CHAPITRE IX- MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR	17
Chauffage des parties privatives	17
Alimentation d’eau et chauffe-eau	17
Changement des chauffe-eaux.....	18
Infiltration d’eau dans les fenêtres et portes-patio	18
DéTECTEURS de fuites d’eau	18
CHAPITRE X- LES CHARGES COMMUNES (« FRAIS DE CONDO »).....	18
Le budget annuel.....	18
Composition du budget annuel.....	18
Modalités de paiement de la cotisation aux charges communes.....	19
Défaut de paiement des charges communes.....	19
CHAPITRE XI- ASSURANCES: RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES	19
CHAPITRE XII- PRÉVENTION ET CONSEILS EN CAS D’INCENDIE.....	20
Prévention incendie – ce qu’il faut faire et ce qu’il ne faut pas faire:	20
Si un incendie se déclenche dans votre appartement et/ ou une alarme retentit:.....	20
Si toutes les issues sont bloquées par le feu ou la fumée:.....	21
Si la fumée a déjà pénétré dans votre appartement:	21
CHAPITRE XIII- URGENCES DANS LES ASCENSEURS.....	21
CHAPITRE XIV- CONTRIBUTION DES OCCUPANTS À LA SÉCURITÉ DANS L’IMMEUBLE.....	22
CHAPITRE XV- CONFLITS ET PLAINTES.....	22
Conflits.....	22
Plaintes	22
CHAPITRE XV- RÈGLEMENTS DE LA SALLE D’EXERCICES.....	22
CHAPITRE XVI – RÈGLEMENTS DE LA PISCINE	23
CHAPITRE XVIII – UTILISATION D’UN SAUNA VIKING	23
CHAPITRE XIX - LOI SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS.....	24
CHAPITRE XX - PROCÉDURE POUR INSTALLATION DE CAMÉRA.....	24

Marches à suivre pour installer les caméras sur téléphone ou tablette..... 24
Procédure pour voir les caméras sur l'ordinateur..... 25

CHAPITRE I- DÉFINITIONS

Parties privatives

En langage courant, la partie privative est l'appartement ou le condo. Ce sont les locaux et espaces qui sont affectés à l'usage exclusif du copropriétaire ainsi que leur contenu dont notamment:

- les cloisons intérieures avec leurs portes;
- les carrelages, dalles et, en général, tout revêtement;
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros œuvres qui sont des parties communes);
- les canalisations à l'intérieur des bornes de la partie privative;
- les radiateurs de chauffage, le chauffe-eau;
- les installations sanitaires des salles de bain;
- les cabinets de toilette;
- les installations de la cuisine;
- les installations électriques à l'intérieur des bornes de la partie privative;
- etc.

Les bornes d'une partie privative sont:

- La limite inférieure de chaque partie privative est constituée par la surface visible du plancher;
- La limite supérieure de chaque partie privative est constituée par la surface visible du plafond;
- Les bornes verticales sont constituées du recouvrement visible des murs.

Parties communes

Tout ce qui ne fait pas partie des parties privatives constitue des parties communes dont notamment:

- la totalité du sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels que jardins ou terrasses, espaces verts; les installations d'aqueduc et d'égouts;
- les fondations, la toiture, les planchers, les murs extérieurs, les passages, corridors, hall d'entrée, escaliers, les ascenseurs, la rampe d'accès automobile, le gros œuvre, les plafonds (à l'exception de leur revêtement visible), les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative incluant les portes de balcon, les fenêtres, la porte de garage, etc.;
- les systèmes de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives; tous les effets mobiliers servant à l'usage commun;
- les stationnements extérieurs;
- etc.

Parties communes à usage restreint

Ces parties communes sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives mais doivent être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement et comprennent:

- les portes et les fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;
- les portes d'entrée de chacune des parties privatives;
- les balcons et/ou patios attenants à chacune des parties privatives ainsi que les éléments de séparation et/ou clôtures les entourant;
- les endroits de rangements situés à l'extérieur des parties privatives;
- les espaces de stationnement intérieurs destinés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

CHAPITRE II- DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES, COMMUNES ET COMMUNES À USAGE RESTREINT

Destination des parties privatives

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'habitation résidentielle. Elles ne peuvent en aucun cas être affectées à l'exercice d'un commerce ou d'une profession, même libérale. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et l'entretien des parties privatives stipulées aux Règlements de l'immeuble.

Destination des parties communes

Les parties communes sont destinées à l'usage commun de tous les copropriétaires dans le cadre d'une utilisation exclusivement résidentielle. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et l'entretien des parties communes stipulées aux Règlements de l'immeuble.

Destination des parties communes à usage restreint

Les parties communes à usage restreint sont destinées selon leur vocation propre à l'usage d'un seul copropriétaire et de sa famille, dans le cadre d'utilisation exclusivement résidentielle. Les cases de rangement réservées à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont destinées à l'entreposage des effets de ce copropriétaire et ceux de sa famille. Les espaces de stationnement destinés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur en bon état de marche. Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et l'entretien des parties communes à usage restreint stipulées aux règlements de l'immeuble.

CHAPITRE III- PRINCIPES DE BASE RÉGISSANT LA VIE EN COPROPRIÉTÉ

L'article 1063 du Code civil du Québec

Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter les règlements de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres propriétaires ni à la destination de l'immeuble.

La Déclaration de copropriété d'Émeraude des Rives Phase 1

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semblera de sa partie privative, à la condition 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. Chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice complet et entier du même droit par les autres copropriétaires. Chaque copropriétaire qui bénéficie de l'usage exclusif de certaines parties communes devra les maintenir en bon état de propreté, fonctionnement et réparation et sera responsable de la réparation des dommages causés à ces parties, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui. Autrement, cet entretien et ces réparations pourront être effectuées par le Syndicat, mais à la charge du copropriétaire concerné. Les copropriétaires, leurs invités, les occupants et toutes autres personnes se trouvant sur les lieux de l'immeuble doivent en tout temps respecter les dispositions de la Loi, de la déclaration de copropriété et des règlements en vigueur.

CHAPITRE IV- CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES

Tranquillité de l'immeuble

Les copropriétaires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, en aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service; par conséquent, aucun copropriétaire ne pourra faire ou permettre que soit fait dans sa partie privative quelque chose qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit changer sa destination, soit nuire aux autres copropriétaires à cause du bruit, de l'odeur, des vibrations ou de toute autre cause.

Par conséquent, une attention particulière devrait être apportée au niveau sonore des appareils de radio, de télévision ou des instruments de musique ainsi qu'aux conversations et aboiements de chien, aussi bien à l'intérieur des appartements que sur les balcons et les patios, spécialement après 22 heures. De même, les couloirs, les escaliers de secours et le lobby ne sont pas une extension des parties privatives et, par conséquent, ne doivent pas être utilisés comme des lieux de rencontre ou de réception et les conversations doivent y être maintenues à un niveau acceptable.

Interdiction d'afficher

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.

Location des parties privatives

La location des parties privatives est autorisée mais devra être faite en suivant les formalités prescrites par la déclaration de copropriété et le locataire ainsi que les membres de sa famille, ses invités ou employés, devront respecter toutes et chacune des dispositions de la déclaration de copropriété et des règlements de l'immeuble. Toutefois, la transformation des parties privatives en chambres destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Le copropriétaire qui loue son appartement doit le notifier au Syndicat au moyen d'un avis écrit qui indique également le nom du locataire, toutes les informations le concernant et la confirmation qu'il a communiqué au locataire et à tout occupant de son appartement un exemplaire des règlements de l'immeuble. De plus le propriétaire à l'obligation de remettre annuellement au syndicat une copie de la police d'assurance décrite au chapitre XI. Tout bail ainsi consenti sera sujet aux droits que peut avoir le syndicat dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires. Conformément à la Loi, le syndicat peut, après avoir avisé le copropriétaire-bailleur et le locataire, demander la résiliation du bail lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. La location d'une partie privative pour une période de moins de douze (12) mois est interdite.

Interdiction d'altérer l'harmonie de l'ensemble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, plafond de ce dernier et même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une partie commune à usage restreint sans l'autorisation du Conseil d'administration. La sorte de peinture exclusive à acheter pour repeindre ces parties des condos (marque et numéro) est disponible au bureau d'administration.

Antennes et soucoupes extérieures

L'installation d'antennes radio et d'antennes de télévision extérieures individuelles, sur quelque partie de l'immeuble, est interdite.

Exécution de travaux

Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par les administrateurs ou pour accéder et permettre que soient effectuées les réparations jugées nécessaires dans un appartement voisin, même à l'intérieur des parties privatives.

Absence de plus de 6 jours

En cas d'absence de plus de 6 jours, tout occupant devra laisser les clefs de son ou ses véhicules sur le comptoir de sa cuisine afin que nous puissions le ou les déplacer s'il y avait urgence. Les administrateurs sont autorisés à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence résultant d'incendie, de bris de tuyau, de rupture de circuits électriques, de bris des fenêtres ou et de pénétration d'eau et tous autres événements qui nécessitent une intervention d'urgence.

Vibrations dans les canalisations

Afin d'éviter les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations devront être exécutées sans retard.

Négligence

Tout copropriétaire est responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du Syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est responsable.

Augmentation de risque

Les activités des copropriétaires et des occupants ainsi que leurs effets et accessoires ne doivent jamais donner lieu à une augmentation de primes d'assurance ni à aucune augmentation de risque vis-à-vis les autres copropriétaires. Aucune partie de l'immeuble ne pourra être utilisée par quiconque à des fins qui pourraient entraîner l'annulation de l'une quelconque des polices d'assurance.

Accès aux parties privatives

Les administrateurs, leurs préposés, employés ou contractants ont libre accès aux parties privatives à toute heure raisonnable pour les fins permises par la déclaration de copropriété avec l'entente toutefois que cet accès sera accordé sur rendez-vous préalablement fixé, sauf en cas d'urgence.

Propreté et conditions sanitaires

Chaque copropriétaire est tenu, à ses frais, de maintenir sa partie privative et accessoires ainsi que le balcon et/ou terrasse attenant à sa partie privative, en bon état, propres et conformes aux normes sanitaires.

Animaux et oiseaux dans les parties privatives et communes

Aucun animal autre que domestique ne peut être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Par animal domestique, on entend exclusivement un chien, un chat ou un oiseau. Un (1) seul animal domestique peut-être gardé à l'intérieur d'une partie privative. Le poids maximal de l'animal domestique est de 9 kilogrammes ou 20 livres. Le propriétaire d'un chien doit s'assurer que ses aboiements et son comportement ne dérangent pas les autres copropriétaires. Tout animal domestique considéré nuisible par le conseil d'administration ne pourra pas, et cela à la seule discrétion absolue dudit conseil d'administration, être gardé à l'intérieur d'une partie privative.

Aucun animal domestique ne peut se promener dans les parties communes ce qui comprend tout l'édifice et le terrain. De plus, l'animal doit toujours être transporté dans les bras de son propriétaire ou dans une cage. Le propriétaire est responsable des dommages que l'animal cause, peu importe l'endroit.

Modifications aux parties privatives

Avant d'effectuer des modifications, même partielles, à sa partie privative, le copropriétaire doit au préalable soumettre ses plans aux administrateurs afin d'en obtenir leur approbation.

Conduits électriques et canalisations d'eau

Chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparations aux conduits électriques et aux canalisations d'eau et d'égout se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à l'exploitation de celle-ci.

CHAPITRE V- CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Dégradations et usage abusif des parties communes

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, que ce soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Accès interdit à certaines parties communes

Les copropriétaires n'ont pas libre accès à certaines parties communes de l'immeuble destinées à l'usage exclusif des administrateurs, du concierge pour les fins d'entretien, d'entreposage, d'équipements et de machines nécessaires à l'opération de l'immeuble. Cela inclut le toit de l'immeuble.

Mécanismes de contrôle du chauffage, de l'électricité et d'eau

Les copropriétaires ne peuvent pas actionner les mécanismes de contrôle du chauffage, de l'électricité et d'eau desservant les parties communes (exception faite des robinets d'eau destiné au lavage des voitures au garage ainsi que des robinetteries des salles de douche à la piscine).

Interdiction d'encombrer les parties communes

Aucun des copropriétaires ou occupants ne doit encombrer les entrées, vestibules, paliers, escaliers, 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. Les vestibules d'entrées ne doivent en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes, de voitures d'enfants ou de carrosses. Par conséquent, les chaussures, bottes, chariot, carrosse, parapluie, boîte, sac de déchets ou tous autres objets laissés dans les couloirs ainsi que les tapis placés devant la porte d'entrée des unités sont strictement interdits et seront enlevés sans autre avis.

Aménagement paysager

Il est interdit de briser, détruire, couper, changer ou salir quelque partie de la propriété constituante de l'aménagement paysager, incluant les pelouses, les arbres, les arbustes, les fleurs, les plates-bandes.

Installations sur les parties communes

Aucun endroit des parties communes ne peut être employé par quelque copropriétaire ou occupant pour l'installation et le maintien de cordes à linges, poubelles, jeux, clôtures, caméras, barrières, haies, jardins ou autres plantations.

Corridors, vestibules et entrées

Aucun objet désagréable à la vue ou susceptible de causer un dommage ne peut être transporté dans les corridors, les vestibules et les entrées.

Matières dangereuses, insalubres ou malodorantes

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes, particulièrement des bouteilles de propane.

Chute à déchets

Les copropriétaires doivent utiliser la chute à déchets pour disposer des ordures ménagères après avoir pris soin de les envelopper convenablement.

Les copropriétaires et résidents doivent observer les règles de salubrité:

- Tous les déchets doivent être placés dans des sacs en plastique solides et bien fermés; ne pas placer de substances liquides dans les sacs; ne pas jeter de bouteilles ou autres contenants directement dans la chute à déchets;
- Doubler les sacs si les déchets sont lourds ou mouillés pour éviter qu'ils ne s'éparpillent dans la chute et ne dégagent de mauvaises odeurs;
- Les gros objets et les boîtes de carton aplaties doivent être descendus au garage;
- Les objets en verre, papier, plastique, carton ou métal qui peuvent être recyclés doivent être placés dans les bacs de recyclage appropriés situés aux garages;
- Ne jamais jeter des déchets dans les bacs de recyclage;
- Les litières de chats doivent être mises dans des sacs fermés et déposées aux déchets.

Interdiction de fumer dans les parties communes et privatives.

Il est interdit de fumer dans toutes les parties communes et privatives de l'immeuble et du terrain. Des amendes sévères sont prévues en cas de contravention.

Propreté des parties communes

Des tapis sont installés aux entrées de l'immeuble (rez-de-chaussée et sous-sol) ainsi que dans les ascenseurs afin de maintenir propres les couloirs et le lobby durant les mois d'hiver. Les occupants de l'immeuble sont priés de bien s'essuyer les pieds sur ces tapis pour que la neige, l'eau et la boue ne soient pas transportées de l'entrée principale ou du garage jusqu'aux étages. Par esprit de civisme et de respect mutuel, chaque occupant doit faire sa part pour que la propreté générale des lieux soit préservée, en particulier les murs et les ascenseurs.

CHAPITRE VI- USAGE DES PARTIES COMMUNES À L'USAGE EXCLUSIF DES COPROPRIÉTAIRES

FENÊTRES, BALCONS ET/OU PATIOS

Objets désagréables à la vue, paravents et auvents

Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur où au-dessus des fenêtres ou sur les balcons et/ou patios. Par conséquent, les toiles ou tout autre matériel couvrant les balustrades des balcons sont prohibés.

Corde à linge et séchoir à linge

Aucune corde à linge ou séchoir à linge ne peut être installé sur les balcons et/ou patios. La balustrade des balcons ne peut être utilisée pour étendre du linge ou des tapis.

Objets permis sur les balcons et/ou patios

Les balcons et/ou patios ne doivent pas servir de lieux d'entreposage. Ils ne doivent être ni encombrés ni obstrués. Seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et/ou patios. Par ameublement saisonnier, on entend une table et des chaises de jardin ou de patio, des pots ou boîtes à fleurs, des décorations de Noël et un BBQ électrique. Par conséquent, tout objet encombrant et/ou désagréable à la vue tels que bicyclettes, pneus, congélateurs, boîtes, outils etc. sont strictement interdits sur les balcons et les patios.

Entretien, propreté et apparence des balcons et/ou patios

Chaque copropriétaire dont l'appartement comporte un balcon et/ou patio doit assurer le bon entretien et la propreté de ce balcon et/ou patio. Il ne peut en changer l'apparence ni la consistance.

Le plancher et le plafond des balcons et patios peuvent être peints. Vérifiez avec l'Administration pour obtenir les numéros des coloris autorisés. L'installation de tuiles de céramique est permise sur le plancher des balcons et ce, après autorisation de l'Administration et à la condition que la céramique soit conforme aux dimensions et couleurs initialement autorisées. Il est également interdit de laver les balcons à l'eau courante, qu'il s'agisse d'un boyau ou d'un seau, ou de manière à ce que l'eau de lavage s'écoule sur les balcons ou patios inférieurs. Les boîtes à fleurs ne doivent pas être suspendues à l'extérieur des balustrades des balcons ou de telle manière qu'elles s'écoulent sur un balcon ou patio inférieur lors de l'arrosage ou de l'entretien. Il est interdit de secouer des nappes, des tapis, des vadrouilles, des draps, etc., sur les balcons car cela pourrait incommoder les voisins.

CASE DE RANGEMENT

Apparence des cases de rangement

Le copropriétaire ne peut changer l'apparence ni la consistance de la case de rangement (cagibi) que l'on retrouve dans les unités de stationnement.

Contenu des cases de rangement

Il est strictement interdit d'entreposer des matières dangereuses dans les cases de rangement (essence, propane etc.) et tous autres articles ou produits qui pourraient amener une augmentation des primes d'assurance-incendie. Aucun objet ne doit être placé au-dessus ou au-dessous des cases de rangement.

ESPACES DE STATIONNEMENT (INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR)

Utilisation des espaces de stationnement

Les espaces de stationnement destinés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur (automobile ou moto) en bon état de marche. Durant la saison estivale il est permis de stationner sa bicyclette.

Droit d'utilisation des espaces de stationnement

Chaque copropriétaire possédant un ou plusieurs espaces de stationnement intérieur possède le droit d'y stationner en tout temps un véhicule-moteur (automobile) par espace assigné. Aucun copropriétaire ne peut stationner un véhicule-moteur dans un espace de stationnement qui ne lui a pas été assigné. Les espaces de stationnement extérieur sont destinés principalement à garer les voitures des visiteurs occasionnels.

Vente et location d'un espace de stationnement

Les espaces de stationnement de l'immeuble ne peuvent être cédés, transférés ou loués par un copropriétaire qu'à un autre copropriétaire de l'immeuble. Il est à noter que chaque unité d'habitation doit avoir un minimum d'un (1) emplacement de garage. Par conséquent, pour qu'un copropriétaire puisse vendre un garage, il devrait en posséder au moins deux, et que l'espace de stationnement original lié à son unité de copropriété à la base, ne peut être vendu séparément.

Véhicules avec des pneus cloutés ou véhicules à glissières et chaînes métalliques

Afin de protéger la surface des planchers de notre garage, il est interdit d'y accéder avec des véhicules avec des pneus cloutés. Il est aussi interdit d'accéder avec des véhicules récréatifs qui n'ont pas de roues mais ont des skis et une traction à chaîne métallique.

Autres interdictions

- Aucune construction ou structure quelconque n'est permise sur les espaces de stationnement;
- Il est interdit d'y effectuer des réparations ou des ajustements à des véhicules-moteurs;
- Il est interdit de garer tout véhicule de façon à nuire à la circulation ou à l'accès aux autres espaces de stationnement;
- Aucun copropriétaire ne doit utiliser ou permettre que soit utilisé ou apporté sur son espace de stationnement des liquides inflammables ou des matières explosives ou dangereuses, en particulier des bouteilles d'huile, d'essence et de gaz propane;
- Les utilisateurs du stationnement ne pourront rien faire qui puisse compromettre le maintien et l'installation des systèmes et des éléments électromécaniques s'y trouvant;
- À part un véhicule-moteur, aucun objet ne doit être placé dans un espace de stationnement (boîtes, bicyclettes durant l'hiver, bouteilles, etc.);
- Aucune installation de caméra n'est autorisée.

Frais pour l'utilisation des espaces de stationnement

Les charges communes mensuelles (« frais de condo ») comprennent un montant pour les droits d'utilisation d'un espace de stationnement intérieur. Tous les espaces de stationnement possèdent une quote-part qui est ajoutée à celle de l'appartement, pour former la quote-part totale qui sert à l'établissement de vos frais de condo individuel.

CHAPITRE VII- L'ENTRÉE PRINCIPALE, LES DÉMÉNAGEMENTS ET LA LIVRAISON DE MARCHANDISES

Entrée principale

- Aucun véhicule ne peut être laissé dans l'allée asphaltée menant à l'entrée principale de l'immeuble sans supervision et/ou le moteur en marche;
- Chaque copropriétaire a le devoir et la responsabilité exclusive d'aviser ses déménageurs et, fournisseurs ou visiteurs qu'aucun véhicule de livraison ou de déménagement, de quelques dimensions qu'ils soient, n'est autorisé à circuler ou à stationner sur l'allée asphaltée menant à l'entrée principale.

Déménagements (et emménagements)

- Chaque copropriétaire a la responsabilité d'aviser ses déménageurs ou livreurs que tous les déménagements et livraisons doivent obligatoirement s'effectuer en utilisant la porte de garage A, au rez-de-chaussée. À l'intérieur, vous devez utiliser la porte voisine de la conciergerie pour accéder aux ascenseurs;
- Il est impératif d'informer l'Administration au moins 4 jours avant le déménagement (ou l'emménagement) afin de s'assurer de la disponibilité d'un ascenseur et de l'installation des housses de protection à l'intérieur de celui-ci. La compagnie de déménagement doit être approuvée par le comité de direction de l'édifice et pourrait être refusée si elle ne se qualifie pas à nos règles de sélection. Un dépôt de 300 \$ est exigé pour tout déménagement, emménagement ou rénovation, lequel sera remboursé s'il n'y a pas de dommages constatés;
- Le copropriétaire qui déménage ou emménage doit lui-même ou bien par un de ses subordonnés assurer la surveillance à la porte de garage pour éviter que des intrus puissent s'infiltrer. Dans le cas où le copropriétaire ne pourrait assurer lui-même cette sécurité, une compensation de 100 \$ par déménagement (maximum quatre heures) est exigée avant le jour du déménagement (ou de l'emménagement). Au-delà de quatre heures, un taux horaire de 50 \$ est appliqué. Le concierge supervisera l'opération et facilitera l'accès des déménageurs à l'intérieur de l'immeuble;
- Le copropriétaire gardera toutefois la responsabilité exclusive de s'assurer que les déménageurs prennent toutes les précautions pour ne pas causer des dommages à l'immeuble, particulièrement aux murs, aux portes, à la tapisserie, à la boiserie et aux ascenseurs. Une vérification visuelle avant et après sera faite pour déterminer si des dommages ont été causés. Dans le cas où des dommages auraient été causés, le copropriétaire devra assumer l'entière responsabilité des coûts des réparations.

Livraison de marchandises volumineuses (meubles, électroménagers, matelas, etc.)

(Par marchandises, on entend des objets volumineux et lourds, tels que meubles, appareils électroménagers etc., qui requièrent une manipulation particulière).

- Chaque copropriétaire a le devoir et la responsabilité exclusive d'aviser ses livreurs que toutes les livraisons doivent obligatoirement s'effectuer en utilisant la porte de garage A;
- Il est impératif d'informer l'Administration au moins 48 heures avant la livraison afin de s'assurer de la disponibilité d'un ascenseur et de l'installation des housses de protection des parois à l'intérieur de celui-ci;(il n'y a aucun frais lié à la demande d'installation des housses de protection dans l'ascenseur);
- Le copropriétaire a également la responsabilité exclusive de s'assurer que la porte du garage A ainsi que la porte d'accès au hall d'entrée (voisine de la conciergerie) menant aux ascenseurs soient ouvertes. Il doit s'assurer de fermer ces portes à la fin de la livraison et est responsable que les livreurs prennent toutes les précautions pour ne pas causer des dommages à l'immeuble, particulièrement aux murs, aux portes, à la tapisserie, à la boiserie et aux ascenseurs. S'il y a des dommages, le propriétaire du condo devra assumer le coût des réparations.

CHAPITRE VIII- NUISANCES ET BRUIT

Nuisances

Constituent des nuisances et sont prohibées:

- Installer une trappe ou un piège pour capturer un animal, sauf lorsque requis par la direction pour le bien commun;
- le fait de jeter, de déposer ou de laisser de la nourriture à l'extérieur d'un bâtiment;
- le fait de nourrir sur le terrain de l'immeuble des goélands, des mouettes, des pigeons, des corbeaux, des écureuils ou des chats errants;
- le fait d'émettre des odeurs nauséabondes, de la poussière ou des particules quelconques en utilisant tous produits, objets, déchets ou compost, de nature à incommoder le voisinage ou susceptibles de porter atteinte au bien-être et au confort du public;
- le fait d'installer ou d'utiliser un système d'éclairage extérieur privé dont le faisceau dépasse la limite du terrain privé sur lequel il est situé ou dont la source lumineuse est visible du bâtiment voisin, la lumière étant d'une intensité de nature à incommoder le voisinage;
- le fait de construire des abris temporaires sur les balcons.

Bruit

Constituent également des nuisances et sont prohibés:

- Ne pas faire usage ou de permettre qu'il soit fait usage d'instruments de musique qui produisent un niveau de bruit excessif;
- Ne pas faire usage ou de permettre qu'il soit fait usage d'un outil ou d'un appareil qui produit un bruit excessif de façon à incommoder le voisinage;
- Ne pas exécuter ou de permettre que soient exécutés, dans son unité de condo, des travaux de rénovations ou de réparations durant les périodes suivantes: de 17:30 à 8:00 du lundi au samedi et les dimanches et jours fériés aucun travail ne doit être exécuté;
- Ne pas déménager ou emménager durant les périodes suivantes: de 17:30 à 8:00 du lundi au samedi et les dimanches et jours fériés;
- Éviter le bruit dans les escaliers de service et corridors entre 22:00 et 8:00.

CHAPITRE IX- MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR

Chauffage des parties privatives

La température dans les appartements ne doit jamais être inférieure à 15°C (60°F) durant toute l'année, même en cas d'absence prolongée.

Alimentation d'eau et chauffe-eau

Lors d'une absence prolongée, il est recommandé de fermer l'alimentation d'eau principale de l'appartement. Il est rigoureusement interdit de laisser couler un filet d'eau dans un évier, une baignoire ou une douche dans le but d'éviter le gel.

Hydro-Québec recommande de ne jamais fermer l'alimentation électrique du chauffe-eau; la température de l'eau qui s'y trouve doit impérativement demeurer au-dessus de 60 degrés centigrades pour éviter la formation de bactéries au fond du chauffe-eau.

Changement des chauffe-eaux

Comme le stipule précisément notre règlement d'immeuble, tous les chauffe-eaux, sans exception, doivent être changés à tous les 10 ans. Pour savoir quand le changement du vôtre sera dû, veuillez-vous adresser aux administrateurs. Il est important de noter que les chauffe-eaux garantis à vie ne sont pas encore acceptés par les assurances et ne sont donc pas autorisés par le conseil d'administration.

Infiltration d'eau dans les fenêtres et portes-patio

Lors d'une absence prolongée, particulièrement en hiver, le copropriétaire doit s'assurer de la complète fermeture des fenêtres et de la porte-patio de son appartement.

Détecteurs de fuites d'eau

Tous les condos doivent posséder un détecteur de fuites d'eau fonctionnel. Il est de la responsabilité du propriétaire de s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fuites d'eau et d'assurer sa réparation ou son remplacement si nécessaire. S'il advenait des dommages à l'édifice dû à une négligence, le propriétaire, sera l'unique responsable du coût total à encourir pour les réparations.

CHAPITRE X- LES CHARGES COMMUNES (« FRAIS DE CONDO »)

Le budget annuel

Le budget annuel de l'immeuble, préparé par le Conseil d'administration, détermine le montant total des charges communes prévues qui sont réparties parmi les copropriétaires en fonction de leur quote-part. La quote-part de chaque copropriétaire dans les charges communes est égale à la valeur relative de sa fraction telle qu'établie dans la déclaration de copropriété.

Composition du budget annuel

Le budget annuel comporte:

- Les opérations courantes: ce sont toutes les dépenses normales d'entretien, de réparation, de conservation et d'administration des parties communes devant être faites durant l'année, plus une allocation raisonnable pour les imprévus;

- Le fonds de prévoyance est constitué pour faire face à des travaux d'entretien, de réparations ou de remplacement majeurs des éléments importants de l'immeuble pour cause de désuétude.

Le Code civil du Québec exige que ce fonds soit au moins égal à 5 % du coût de reconstruction de l'immeuble. En 2020, le gouvernement a adopté la loi 16 et cette loi, dont les règlements ne sont toujours pas définis, viendra déterminer les experts qui pourront établir une étude du fonds de prévoyance et les obligations que les gestionnaires devront respecter pour renflouer le fonds. Cette étude future obligatoire du fonds de prévoyance viendra donc déterminer les cotisations minimales pour pourvoir aux travaux futurs.

En cette date, nous devons à tous les cinq ans recourir à une firme d'évaluation pour établir la valeur réelle de notre édifice. Nous utilisons ce document et notre analyse du vieillissement de la bâtisse pour déterminer que le fond de prévoyance est suffisamment approvisionné pour faire face aux éventuels besoins de réparations et d'entretien majeurs pour les années à venir.

Lorsque les règlements seront abrogés, la loi 16 nous obligera en plus à faire faire une étude du fonds de prévoyance à tous les 5 ans ainsi que la révision du carnet d'entretien.

Nous détenons aussi un fond d'auto-assurance afin de pourvoir aux sinistres majeurs pouvant se produire. La somme détenue dans ce fonds est de 50,000 \$ et correspond à notre franchise de la police d'assurance.

Modalités de paiement de la cotisation aux charges communes

Le budget annuel est présenté par le conseil d'administration lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires. Chaque copropriétaire reçoit par la suite un avis de cotisation représentant sa quote-part des frais de condo. À compter du 1er jour du mois suivant, il devra payer sa cotisation mensuelle au Syndicat des copropriétaires en autorisant le retrait automatique périodique de son compte à son institution financière. Si des cotisations spéciales sont planifiées, elles seront aussi inscrites dans l'avis de cotisation avec les dates pour les paiements. Aucun chèque ne sera accepté. Des frais de 20\$ par chèque vous seront facturés si vous ne respectez pas ces modalités.

Défaut de paiement des charges communes

Les arrérages de tous versements ou paiements requis portent intérêt au taux de base plus 3% l'an à compter de la date où ils sont exigibles. En plus une pénalité pour défaut sera chargée après 10 jours de retard.

Tout défaut de paiement à la date prévue ou refus de paiement rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette. Des frais de 80\$ seront chargés pour un manque de fond au compte ou un chèque sans provision.

De plus, selon le Code civil du Québec, le paiement par un copropriétaire de sa contribution aux charges communes est garanti par une hypothèque légale sur l'unité qu'il détient si ce paiement est en retard de plus de 30 jours. Tous les frais, honoraires légaux, procédures ou autres déboursés seront à la charge du copropriétaire.

CHAPITRE XI- ASSURANCES: RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES

(Les copropriétaires sont priés de consulter intégralement le chapitre XIII de la Déclaration de copropriété qui porte sur les assurances (articles 13.1 à 13.4.3) ainsi que les articles du règlement de l'immeuble portant sur la responsabilité des copropriétaires en cas de dommages causés aux parties communes et aux parties privatives).

Chaque copropriétaire devra et sera seul responsable d'obtenir et maintenir en vigueur les couvertures d'assurance suivantes, soit:

- une couverture d'assurance-feu, dégât des eaux et autres pertes semblables contre les dommages à la plus-value donnée à sa partie privative, au mobilier et à tous ses effets personnels, ainsi que contre la perte résultant d'une diminution dans la jouissance de sa partie privative, et telles polices d'assurances devront contenir une renonciation à la subrogation contre les administrateurs de la copropriété, leurs employés, agents, préposés et les autres copropriétaires, membres de leur maisonnée, invités ou locataires, excepté dans le cas de fraude ou d'incendie criminel;
- une couverture d'assurance-responsabilité civile de particulier en raison de dommages corporels ou matériels encourus par des tiers. Il est laissé à la discrétion de chaque copropriétaire d'obtenir des garanties additionnelles.

Toutefois, aucun copropriétaire ne pourra obtenir ou maintenir en vigueur une police d'assurance portant sur sa partie privative d'une teneur inférieure de celle prévue dans la déclaration de copropriété à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite des administrateurs qui auront en tous les cas la discrétion d'accueillir ou de refuser une telle autorisation.

L'assurance générale de l'immeuble, souscrite par le syndicat des copropriétaires, comporte une franchise de 50,000 \$. Par conséquent, toutes personnes qui seraient responsable de dommages aux parties communes de l'immeuble ou à une ou plusieurs autres parties privatives, devra assumer le coût de ces dommages jusqu'à concurrence du montant de la franchise.

Les primes des assurances souscrites par le Syndicat constituent des charges communes. Si toutefois, une surprime était due en raison du fait d'un des copropriétaires ou pour une cause dépendant du copropriétaire, la surprime exigible en raison de ce fait sera à la charge exclusive de ce copropriétaire.

CHAPITRE XII- PRÉVENTION ET CONSEILS EN CAS D'INCENDIE

Prévention incendie – ce qu'il faut faire et ce qu'il ne faut pas faire:

- Il est interdit de toucher ou manipuler les détecteurs reliés au système d'alarme. Ces détecteurs sont très sensibles et peuvent occasionner une fausse alarme. Il doit être entendu que seulement les pompiers peuvent venir arrêter les alarmes et que toutes les procédures devront être suivies comme une vraie alarme. Cette fausse alarme impactera donc tous les copropriétaires;
- Il est de votre devoir de ne jamais encombrer les cages d'escalier, les couloirs et les sorties de secours;
- Les balcons et les patios ne doivent jamais être bloqués ou encombrés, et ne doivent contenir aucune substance dangereuse (comme des bouteilles de propane qui peuvent exploser à des températures aussi basses que 50°C;
- N'entrez jamais des substances dangereuses (comme de l'essence ou du propane) dans votre appartement, dans votre case de rangement ou au garage;
- À part votre véhicule, ne placez aucun objet dans votre espace de stationnement intérieur (boîtes, bouteilles, chariots, meubles etc.);
- N'utilisez jamais les ascenseurs en cas d'incendie; les cages d'ascenseur peuvent contenir des gaz chauds, les circuits de contrôle peuvent tomber en panne et les portes des ascenseurs peuvent s'ouvrir sur un couloir envahi par les flammes et la fumée;
- Repérez les endroits où se trouvent les alarmes de feu et les extincteurs dans les couloirs;
- Soyez vigilants quand vous cuisinez et ne laissez jamais la cuisinière en marche sans surveillance;
- Le barbecue électrique est autorisé sur les balcons et tous les appareils à combustion sont défendus.

Si un incendie se déclenche dans votre appartement et/ ou une alarme retentit:

- Restez calme et quittez l'appartement;
- Prenez vos clés avec vous et fermez la porte derrière vous, sans la barrer;
- Activez l'alarme de feu la plus proche située dans le couloir si l'alarme n'a pas été activée;
- Quittez l'immeuble en empruntant une sortie ou un escalier de secours (notre immeuble a des sorties ou des escaliers de secours à chaque bout des couloirs). N'utilisez pas les ascenseurs;
- Si vous êtes dans votre appartement et le signal d'alarme retentit, vous devez avant d'ouvrir la porte de votre appartement, touchez le haut de la porte et le pourtour de la poignée avec le dos de votre main. Si vous sentez de la chaleur, n'ouvrez pas la porte car il se pourrait qu'il y ait du feu derrière la porte;
- Si la porte est fraîche au toucher, ouvrez-la légèrement en la retenant avec un pied et une épaule;
- Si vous voyez de la fumée, n'empruntez pas le couloir et restez à l'intérieur de votre appartement. Suivez alors les procédures indiquées dans la prochaine section;

- Si vous ne remarquez pas de fumée dans le couloir, quittez votre appartement et fermez bien la porte derrière vous;
- N'utilisez pas les ascenseurs. Dirigez-vous vers la sortie ou l'escalier de secours la plus proche et suivez les procédures données ci-dessus pour vérifier la température de la porte avant de l'ouvrir légèrement;
- Si vous remarquez de la fumée, fermez la porte et utilisez une autre sortie ou un autre escalier de secours. Avant d'ouvrir la porte de ces issues, vérifiez de nouveau la température de la porte et la présence de fumée derrière la porte;
- Si la voie est libre, empruntez cette sortie ou cet escalier en fermant bien la porte derrière vous;
- Sortez de l'immeuble.

Si toutes les issues sont bloquées par le feu ou la fumée:

- Restez calme;
- Gardez la porte de votre appartement fermée mais déverrouillée;
- Scellez les fentes autour de la porte avec un ruban et placez une serviette mouillée au bas de la porte pour empêcher la fumée de pénétrer dans l'appartement;
- Appelez le 911 et indiquez l'endroit où vous vous trouvez. Mentionnez qu'il y a une situation d'urgence dans l'immeuble et que vous êtes dans l'incapacité d'évacuer l'immeuble. L'opérateur du 911 vous donnera les instructions à suivre.

Si la fumée a déjà pénétré dans votre appartement:

- Restez calme et baissez-vous au-dessous de la fumée car celle-ci a tendance à monter en général, et il est plus facile de respirer au niveau du sol;
- Appelez le 911 et donnez votre position en mentionnant que vous êtes piégé par la fumée;
- Accrochez une serviette ou un drap à une fenêtre pour que le service d'incendie sache que vous êtes piégé;
- Si vous avez un balcon, sortez sur le balcon en gardant une position baissée;
- Fermez la porte du balcon derrière vous. Vous pouvez rester sur le balcon seulement s'il n'y a pas de feu au-dessous de votre appartement;
- Restez en position baissée et attendez du secours.

CHAPITRE XIII- URGENCES DANS LES ASCENSEURS

Si le système d'alarme se déclenche ou s'il y a une panne d'électricité alors que vous êtes dans un ascenseur, restez calme:

- Si le système d'alarme se déclenche, l'ascenseur se dirige automatiquement au rez-de-chaussée et les portes s'ouvrent d'elles-mêmes;
- S'il y a une panne d'électricité, l'ascenseur se dirige automatiquement au sous-sol et les portes s'ouvrent d'elles-mêmes;
- En tout temps, vous pouvez communiquer avec la centrale en appuyant sur le bouton, au bas, côté droit du panneau à l'indication secours où il y a un téléphone de gravé sur le panneau, et en appuyant sur le bouton du téléphone d'urgence; une personne vous répondra.

CHAPITRE XIV- CONTRIBUTION DES OCCUPANTS À LA SÉCURITÉ DANS L'IMMEUBLE

Voici quelques consignes qui ne pourraient qu'aider à améliorer la sécurité dans l'immeuble:

- Attention aux gicleurs aux deux niveaux de stationnement;
- La tête d'un gicleur est très fragile; si elle se brise, une inondation et des dégâts majeurs peuvent en résulter.
- Ouvrez la porte d'entrée de l'immeuble par l'interphone qu'aux personnes que vous connaissez ou que vous attendez; demandez-leur de s'identifier;
- La vigilance est de mise afin d'éloigner les intrus, les voleurs et les colporteurs. Avant de faire entrer un visiteur, assurez-vous de visionner la caméra installée dans l'entrée du lobby (canal 950 - Vidéo-tron - ou sur votre cellulaire). Il est interdit d'ouvrir la porte à une personne que vous ne connaissez pas. Vous pouvez aussi surveiller les allées et venues sur les caméras laissés à votre disposition pour fins de sécurité et nous aviser de toutes situations jugées anormales ou de la présence de tout individu dont le comportement vous semble suspect;
- Surveillez la fermeture des portes du garage lorsque vous y pénétrez; des intrus peuvent les utiliser pour s'introduire dans l'immeuble.

CHAPITRE XV- CONFLITS ET PLAINTES

Conflits

Dans la plupart des cas, la courtoisie et le respect des règlements de l'immeuble et de la Loi préviendront les situations conflictuelles entre les résidents. Toutefois, en cas de conflit entre des résidents, les administrateurs de l'immeuble n'interviendront que si les deux parties en cause en font la demande.

Le rôle des administrateurs en pareille circonstance se limitera à celui de conciliateur et n'aura aucun pouvoir coercitif contre l'une ou l'autre des parties impliquées. Les résidents ne devraient jamais laisser une situation dégénérer au point où seul un tribunal pourrait trancher. Sauf lors d'une urgence, le copropriétaire qui désire formuler une plainte à l'endroit de l'Administration, d'un employé ou d'un autre copropriétaire ou résident, devra la formuler par écrit.

Plaintes

Toutes les plaintes doivent être adressées à l'administration. Aucune plainte verbale ne sera reçue ou traitée par les administrateurs. Les plaintes écrites et signées seront traitées avec diligence et en toute confidentialité.

CHAPITRE XV- RÈGLEMENTS DE LA SALLE D'EXERCICES

- Les espadrilles sont obligatoires;
- Utilisez chacun des appareils à votre rythme. Pour éviter les blessures augmentez le niveau de difficulté de manière très graduelle;
- Pour certains appareils, tel le tapis roulant, il peut y avoir des personnes qui attendent pour s'en servir. Dans ces cas veuillez limiter votre temps d'utilisation à 20 minutes;
- Quand on a terminé avec un appareil il faut immédiatement essuyer les poignées, le siège ou toutes autres parties qui auraient été mouillées;
- Quand vous quittez, veuillez-vous assurer d'avoir remis chacune des choses à leur position originale.

CHAPITRE XVI – RÈGLEMENTS DE LA PISCINE

Le terme piscine inclut les douches, les saunas et le bain tourbillon.

- Le terme RÉSIDENT, exclut toute personne qui n'habite pas dans l'immeuble;
- La douche est obligatoire avant la baignade;
- Le temps de douche est limité à 10 minutes;
- Les enfants de moins de 12 ans doivent être accompagnés d'un adulte résident;
- Les produits solaires sont interdits en tout temps, les savons et les shampoings sont autorisés à la douche seulement;
- Les cheveux longs doivent être attachés;
- Aucun aliment ni breuvage ne sont permis;
- Aucune chaussure autre que la sandale de plage n'est permise à la piscine;
- Pas de plongeon ni saut dans la piscine;
- Pas de courses autour de la piscine;
- Pas de ballon, frisbee ou autre équipement sauf autorisation spéciale de l'administration;
- Le nombre des invités par unité de condo est limité à deux adultes et deux enfants de moins de 12 ans;
- Les invités sont obligatoirement accompagnés d'un résident responsable;
- Lorsque le nombre des baigneurs dépasse vingt, les invités doivent se retirer les premiers;
- Pour votre sécurité, il est suggéré de ne pas vous baigner seul;
- L'administration se dégage de toutes responsabilités;
- En tout temps, la piscine doit être verrouillée de l'extérieur;
- Il est défendu de maintenir les portes des vestiaires ouvertes. Ce règlement vise à protéger l'intimité des gens qui sont à l'intérieur.

CHAPITRE XVIII – UTILISATION D'UN SAUNA VIKING

- Prenez une douche bien chaude avec beaucoup de savon. Rincez-vous complètement;
- Ajustez la minuterie au temps désiré. Ne pas préchauffer le bain sauna plus de vingt minutes avant utilisation. Toujours garder la porte fermée;
- Restez dans le sauna de 5 à 20 minutes. Ensuite prenez une douche tiède sans savon;
- Séchez-vous complètement et relaxez jusqu'à ce que le corps revienne à sa température normale avant de vous vêtir;
- La marche à suivre ci-haut peut-être répétée si votre corps est devenu habitué au changement de température rapide;
- La température d'un sauna se limite de 71°C à 90°C (160°F à 194°F);
- On peut prendre un sauna d'une à trois fois par semaine;
- Ne jamais prendre un sauna à la suite d'un grand repas;
- Ce sauna Viking a été construit avec les meilleurs matériaux de la plus haute qualité. Tous les contrôles sont entièrement automatiques et préajustés afin de donner la température et l'humidité qu'il faut, le tout conformément aux normes.

VEUILLEZ FERMER TOUS LES CONTRÔLES APRÈS USAGE, ET ÉTEINDRE LES LUMIÈRES.

REMARQUE : Il est absolument défendu de verser de l'eau sur les éléments ou sur les pierres, car cela endommagerait gravement le système. Le but du sauna Viking est de procurer un bain à chaleur sèche.

ATTENTION : Veuillez consulter votre médecin, si vous avez une maladie du cœur ou autre.

CHAPITRE XIX - LOI SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

La loi 25 sur la protection des renseignements personnels oblige le syndicat à concilier ses besoins en matière de surveillance vidéo et le droit des personnes à la vie privée. Seules quelques personnes désignées par le conseil d'administration, par exemple un administrateur, le gestionnaire ou les personnes responsables de la sécurité de l'immeuble, sont désignés comme personnes responsables des renseignements personnels. Les enregistrements vidéo doivent en aucun cas être diffusés ou transférés à un tiers, sauf aux autorités policières ou judiciaires en cas d'enquêtes.

Cette loi s'applique aussi à la confidentialité des renseignements personnels détenus par le conseil d'administration. Alors tous les documents, relatifs aux propriétaires et ou résidents des condos, détenus à notre bureau sont classés confidentiels.

Pour fin de sécurité, les caméras situées à l'entrée de l'immeuble, devant les deux portes de garages et devant la porte donnant accès à la cour pourront continuer d'être visionnées par les copropriétaires.

Les données recueillies par les caméras seront conservées pendant un mois. Les personnes responsables des enregistrements sont deux membres du Conseil d'administration.

CHAPITRE XX - PROCÉDURE POUR INSTALLATION DE CAMÉRA

Marches à suivre pour installer les caméras sur téléphone ou tablette

1. Aller sur Google Play ou Appstore;
2. Télécharger l'application RX Cam VIEW;
3. Aller dans le coin en haut à droite +;
4. Cliquer sur IPC/NVR/DVR;
5. Scanner le code QR;
6. Entrer le nom d'utilisateur emeraude89
7. Entrer le mot de passe 123456
8. Appuyer sur le triangle play;
9. Sélectionner 15 emeraude en dessus des images;
10. Félicitation, vous avez accès au caméra.



Procédure pour voir les caméras sur l'ordinateur

1. Aller sur Google et taper GSD Group;
2. Cliquer sur support et logiciel;
3. Cliquer sur VMS2_7_91_2022_06_16
4. Après que le téléchargement est complété, extraire le fichier et l'exécuter;
5. Si message empêchant l'installation apparaît, cliquer sur Information complémentaire et exécuter quand même;
6. Suivre instruction jusqu'à "Finish";
7. Autoriser accès
8. Créer mot de passe pour l'application : Em123456
9. Questions de sécurité réponse 1 pour la première et 2 pour la deuxième;
10. Cliquer sur la maison et Device Management;
11. Device name : Emeraude
12. Login type : ID
13. Le ID est UW1B642Y8KWBW73P111A. Copier le code au complet à partir de ce fichier et le coller à l'endroit approprié.
14. http Port : 80
15. User name : emeraude89 Mot de passe : 123456
16. Cliquer sur maison et glisser Root avec la souris sur la droite. Les 4 caméras apparaissent.