

LES RÈGLEMENTS

Introduction

La Déclaration de copropriété en date du 25 janvier 1990 régit la gouvernance de notre immeuble situé au 45 Chemin du Bord-du-Lac Lakeshore. Les règlements proviennent de cette Déclaration et aussi des décisions prises par les divers Syndicats au fil des années. Ces décisions ont été approuvées officiellement par les copropriétaires lors de diverses Assemblées générales annuelles.

Le but de ces règlements est d'assurer un milieu de vie harmonieux, serein et sécuritaire pour les copropriétaires et les autres résidants.

Le Syndicat

Chaque année, les copropriétaires élisent un minimum de trois personnes pour assurer la gestion et l'entretien de l'immeuble tant à court qu'à long terme. Le nom des membres élus et leurs coordonnées sont affichés sur le babillard dans les corridors menant au garage.

Les réunions annuelles

Une assemblée générale de tous les copropriétaires a lieu chaque année, habituellement à la fin de mai ou au début de juin. Une autre réunion a lieu vers la fin de l'année pour discuter de notre situation financière, répondre aux différentes questions et aussi pour présenter le budget pour l'année qui vient.

Les auvents

Certains penthouses ont reçu l'autorisation d'installer un auvent au-dessus de leur balcon. Ces auvents doivent être fermés à la tombée du jour. Ils doivent aussi être fermés lorsque les résidants sont absents.

Les balcons

Les balcons et les terrasses sont des aires communes pour l'usage exclusif des copropriétaires/locataires et de leurs invités. Il est interdit d'y placer des enseignes ou des messages politiques et de suspendre quoi que ce soit à l'extérieur des balcons. Les BBQ sont permis sur les balcons à l'arrière de l'immeuble, à l'exception des penthouses qui n'ont pas de balcons à l'arrière. Ne pas oublier de fermer la valve de la bonbonne de propane immédiatement après avoir utilisé le BBQ. Ne pas entreposer les bonbonnes à l'intérieur.

Toutes les décorations de Noël, y compris les arbres de Noël, doivent être enlevées au plus tard le 10 janvier.

Les bicyclettes

Nous avons mis à votre disposition un abri pour entreposer votre ou vos bicyclettes près de l'entrée du garage. Vous pouvez vous procurer une clé auprès du surintendant. Étant donné l'espace limité, seules les bicyclettes qui sont utilisées régulièrement peuvent y être entreposées. CYCLONORDSUD (514 843-0077) est un organisme qui fait don de bicyclettes non utilisées à des pays du tiers-monde.

Les plaintes

Toutes les plaintes doivent être envoyées par courriel au Gestionnaire de l'immeuble à l'adresse suivante: admin@45lakeshore.com. Si vous n'avez pas de courriel, les plaintes peuvent être déposées dans la boîte installée à l'extérieur de la salle de réception.

Les frais de copropriété

Les frais mensuels de copropriété sont prélevés par débit électronique préautorisé. Pour changer le compte de banque dans lequel ces frais sont prélevés, veuillez communiquer avec le Gestionnaire de l'immeuble au moins 5 jours avant la fin du mois. Des frais d'administration de 1% par mois ou 12% par année sont imposés pour tout compte en souffrance. Tout copropriétaire qui n'acquitte pas ses frais de copropriété pour une période de 3 mois se verra retirer son droit de vote jusqu'à ce que les frais soient payés.

La Déclaration de copropriété

Le document notarié signé le 25 janvier 1990 fait foi du cadre juridique dans lequel nous devons évoluer. Chaque copropriétaire devrait en avoir un exemplaire que le copropriétaire de l'unité devrait remettre à tout nouvel acheteur. Cette déclaration a été rédigée en fonction du Code civil du Québec, lequel est mis à jour de temps à autre. Le Syndicat vous fera part de tout changement majeur et se chargera aussi de la mise à jour de notre Déclaration, au besoin.

Les bouches d'évacuation de la sécheuse

Ces conduits doivent être nettoyés tous les 5 ans afin d'éviter l'accumulation de pelures et le risque d'incendie. Le surintendant a été autorisé à vous fournir ce service à vos frais, en autant que le travail soit effectué en dehors de ses heures normales de travail. Vous pouvez aussi faire appel à un service externe, si vous le désirez.

Les ascenseurs

Chaque ascenseur est doté d'un téléphone d'urgence lequel peut être utilisé lors d'une panne quelconque. Les numéros de téléphone sont indiqués à l'intérieur de la porte du téléphone dans chaque ascenseur. Si vous êtes dans l'ascenseur au moment d'une panne, vous devez suivre les directives suivantes :

- ☐ Téléphoner au surintendant d'abord.
- ☐ Si vous ne pouvez pas le joindre, poussez sur le bouton rouge pour déclencher l'alarme.
- ☐ Si personne ne vient à votre secours, appelez l'entreprise qui gère nos ascenseurs.

L'adresse de courriel

Le Conseil d'administration vous fera parvenir à l'occasion des renseignements d'ordre général. Veuillez vous assurer que votre adresse de courriel soit à jour. Faire parvenir tout changement au: admin@45lakeshore.com. Vous pouvez également déposer une note à cet effet dans la boîte installée près de la salle de réception.

L'accès en cas d'urgence

Nous encourageons les gens d'un certain âge qui vivent SEULS à utiliser les services de MEDIC ALERT or de LIFELINE et de donner le nom de notre surintendant comme premier répondant. Veuillez aussi lire la section intitulée **CLÉ DE SÉCURITÉ**.

La personne-ressource en cas d'urgence

Pour des raisons de sécurité, les propriétaires et les locataires sont tenus de fournir le nom d'une personne avec laquelle nous pouvons communiquer en cas d'urgence. Ils sont aussi tenus de s'assurer que cette information soit à jour en informant le surintendant de tout changement à l'adresse courriel suivante: admin@45lakeshore.com ou en plaçant une note dans la boîte installée près de salle de réception.

Les alarmes

Notre immeuble est muni de détecteurs de fumée et d'un système d'alarme central. Tous les résidents sont tenus de quitter l'immeuble lorsque l'alarme est déclenchée. SVP ne pas verrouiller la porte.

Les foyers

Assurez-vous d'ouvrir le conduit du foyer avant d'allumer le feu. Ne pas jeter les cendres dans les chutes à déchets; veuillez plutôt les placer dans un sac bien fermé et les mettre dans les poubelles à l'extérieur.

Le garage

Vous pouvez accéder au garage avec une clé ou une télécommande. Vous pouvez vous procurer des télécommandes additionnelles auprès du surintendant moyennant certains frais.

VEUILLEZ ATTENDRE QUELQUES SECONDES LORSQUE VOUS ENTREZ OU SORTEZ de bon goût sont permises. Toutes les décorations doivent être enlevées au plus tard le 10 janvier. DU

GARAGE AFIN DE VOUS ASSURER QUE LA PORTE SOIT BIEN REFERMÉE DERRIÈRE VOUS.
Vous éviterez ainsi qu'une personne non autorisée ait accès au garage.

Les espaces de stationnement sont la propriété des copropriétaires. Vous ne pouvez pas louer votre espace de stationnement à des personnes de l'extérieur.

Tous doivent respecter les espaces qui leur sont assignés.

Ne rien entreposer dans le garage ni y garder des voitures qui ne fonctionnent pas.

Ne pas utiliser ces espaces pour faire de travaux de mécanique.

Il est interdit de permettre à des non-résidents de garer leur voiture dans le garage.

Les déchets

Les chutes à déchets placées à chaque étage doivent être utilisées pour les déchets non-recyclables.
Tous les déchets doivent être scellés

- ☐ dans un sac en plastique et, si possible, deux sacs afin d'éviter l'écoulement de liquides.
- ☐ Ne pas jeter de matières organiques dans la chute. Il faut les apporter dans le garage et les placer dans les bacs verts.
- ☐ Ne pas jeter de déchets non emballés ni du verre, des cendres, de la litière pour chats, des pots de fleurs ou de la terre dans la chute; veuillez plutôt les placer dans le bac à ordures dans le garage.
- ☐ Ne rien jeter dans la chute entre 22 h et 7 h.
- ☐ La porte de la chute à déchets à chaque étage doit être bien fermée en tout temps afin d'éliminer les odeurs et de réduire le risque d'incendie.
- ☐ Les boîtes de cartons doivent être écrasées ou coupées avant de les placer dans les bacs de recyclage. Si vous n'en êtes pas capables, veuillez les laisser dans le garage près du bac de recyclage. Le surintendant se chargera de les couper et de les placer dans le bac. Communiquer avec le superintendant lorsque vous devez vous défaire de biens de grande dimension.

Les broyeurs

Ces appareils sont interdits dans notre immeuble.

Le gymnase

Les animaux ne sont pas permis dans le gymnase ni à la piscine. Veuillez essuyer les appareils après vous en être servis. Nous avons laissé des lingettes dans le gymnase. Veuillez fermer la télévision et replacer la télécommande sur la tablette en bas de la télévision.

Les enfants doivent être surveillés par un adulte lorsqu'ils se servent des appareils. Les résidents sont responsables des dommages causés par leurs invités.

Les corridors

Il n'est pas permis de placer des décorations, de l'équipement, des appareils, des tapis ni des plateaux pour les bottes dans les corridors. Toutefois, durant le temps des Fêtes, certaines décorations

Les chauffe-eau

Le Code civil du Québec exige que les chauffe-eau soient remplacés tous les 10 ans. Le Conseil d'administration garde un registre des dates d'installation et vous avisera lorsque votre chauffe-eau doit être remplacé.

La bibliothèque

Vous pouvez vous procurer des livres sans frais dans les mini-bibliothèques situées au niveau du garage. Il n'est pas nécessaire de retourner les livres que vous empruntez. Vous pouvez aussi vous procurer des circulaires et certaines publications au même endroit.

Vous avez oublié vos clés?

Veuillez communiquer avec le surintendant ou le membre du Syndicat qui a été désigné. Ils seront en mesure de vous dépanner. Veuillez aussi lire la section intitulée **Clé de sécurité**.

Les boîtes aux lettres

Veuillez ne pas laisser de circulaires ni d'autres papiers sur la tablette. Vous pouvez les mettre dans le bac de recyclage.

Le Gestionnaire de notre immeuble

Le gestionnaire de notre immeuble s'occupe de la tenue de livres et d'autres tâches administratives pour le Syndicat. Il relève du président du Syndicat et il est rémunéré selon une entente contractuelle. Vous pouvez communiquer avec lui à l'adresse suivante : admin@45lakeshore.com

Le déménagement

Les copropriétaires ou les locataires qui déménagent ou qui emménagent doivent soumettre une demande au surintendant ou au gestionnaire afin de permettre l'installation d'une toile de protection dans l'ascenseur et de réserver un espace de stationnement pour le camion de déménagement.

Il est nécessaire de faire un dépôt qui sera remboursé en tout, ou en partie, en cas de dommages. Les copropriétaires et les locataires sont responsables des dommages. Les déménagements peuvent

avoir lieu du lundi au vendredi de 8 h à 17 h. Vous pouvez obtenir une copie du formulaire à remplir auprès du Gestionnaire de l'immeuble.

Le bruit

Le bruit provenant des unités et des corridors doit rester discret et ne pas incommoder les autres résidents.

La non-conformité

Le non-respect des règlements peut entraîner les conséquences suivantes :

- ☐ Lettre de plainte qui stipule la nature de la plainte et le délai pour se conformer;
- ☐ Si la situation n'est pas corrigée dans le délai prévu, une amende de \$250 sera imposée;
- ☐ Si la situation n'est pas toujours réglée, une deuxième amende de \$1000. sera imposée;
- ☐ Si la situation persiste, nous intenterons une poursuite contre le copropriétaire, et tous les frais seront imputés au copropriétaire.

Un immeuble sans fumée

Depuis novembre 2017, notre immeuble est un milieu sans fumée. En effet, il n'est plus permis de fumer dans l'immeuble ni dans les unités privatives, y compris les ascenseurs, à l'exception des balcons et des terrasses. Ce règlement s'applique aux copropriétaires et aux locataires. Cette interdiction comprend, mais ne se limite pas à la cigarette, aux cigares, à la cigarette électronique, à la pipe et au cannabis, ainsi qu'à toute autre substance qui produit de la fumée ou une odeur inconfortable. Il est permis de fumer sur le balcon ou la terrasse seulement. Les copropriétaires ou les locataires qui fumaient avant la mise en place de ce nouveau règlement, pourront continuer à le faire jusqu'à la vente de l'unité ou le déménagement du locataire.

Il faut tenir compte des voisins lorsque quelqu'un fume sur un balcon ou une terrasse. Tous les copropriétaires qui désirent louer leur unité doivent s'assurer d'ajouter une clause dans le bail interdisant le droit de fumer des locataires et de leurs invités.

Les aires de stationnement

Les espaces de stationnement à l'arrière et sur le côté de l'immeuble sont réservés aux invités et aux visiteurs. Les copropriétaires et les locataires peuvent y laisser leur voiture pour de courtes périodes seulement. Veuillez noter que les membres de votre famille et vos amis qui partent en vacances ne peuvent pas garer leur voiture dans le stationnement des visiteurs. Seuls les visiteurs qui habitent chez vous peuvent le faire. Veuillez laisser le numéro de l'unité qui vous a été fourni sur le tableau de bord de tout invité qui doit passer une ou plusieurs nuits chez vous.

La salle de réception

Vous trouverez dans la salle de réception un petit réfrigérateur, un micro-onde, une cafetière et un évier. Tous les résidants peuvent utiliser cette salle sans frais pour leurs activités récréatives et leurs réunions. Toutes les activités doivent avoir lieu à l'intérieur de la salle de réception et ne pas s'étendre dans le corridor.

Les résidants sont tenus de nettoyer la salle après l'activité. Veuillez communiquer avec le gestionnaire pour réserver la salle ou placer votre nom sur le calendrier placé près de l'entrée de la salle.

Les animaux domestiques

Les animaux de compagnie sont permis. Veuillez lire la section 6.3 de la Déclaration de copropriété.

Les chiens doivent être tenus en laisse en tout temps dans l'immeuble, les cages d'escalier, les ascenseurs, les entrées et sur la propriété.

Veuillez ne pas laisser les animaux faire leurs besoins naturels sur les balcons.

La preuve de couverture d'assurance

Chaque année, tous les copropriétaires et les locataires doivent fournir une preuve que leur unité est assurée et qu'elle comporte une assurance de responsabilité civile de 2 000 000 \$.

Tous les entrepreneurs qui effectuent des travaux dans l'immeuble, y compris dans les unités privatives, doivent aussi fournir une telle preuve d'assurance.

Le recyclage

Les résidants sont tenus de suivre le guide du recyclage émis par la Ville de Pointe-Claire. Veuillez aussi consulter la section intitulée Déchets.

Les rénovations

Une demande de rénovation avec un dépôt remboursable en tout ou en partie doit être soumise au surintendant ou au gestionnaire de l'immeuble et être approuvée par le Syndicat avant le début des travaux. Le surintendant peut vous fournir une copie du formulaire en question.

Le RGCQ

Nous sommes membres du Regroupement des Gestionnaires et Copropriétaires du Québec. Cette adhésion permet aux copropriétaires de profiter de certains avantages sous forme de rabais chez certains détaillants.

La sécurité

La sécurité de l'immeuble tient principalement à un accès surveillé des portes situées à l'avant et à l'arrière de l'immeuble ainsi qu'au garage.

En aucun cas est-il permis à un copropriétaire ou à un locataire de donner accès à une personne inconnue. Les clients de Vidéotron peuvent identifier les visiteurs en syntonisant le poste 940 sur leur téléviseur.

La clé de sécurité

Le Syndicat détient un double de la clé de la porte de votre unité afin de permettre l'accès en cas d'urgence ou de vous permettre de réintégrer votre domicile lorsque vous oubliez vos clés.

Lorsque vous changez la serrure de votre porte ou que vous ajoutez une deuxième serrure, il est essentiel que vous en discutiez avec le surintendant avant de faire les démarches nécessaires.

Les paniers de provisions

Nous avons mis à votre disposition des chariots qui vous permettent d'apporter votre épicerie ou d'autres objets jusqu'à votre unité. Les copropriétaires sont priés de rapporter ces paniers dans les plus brefs délais.

Le surintendant

Le surintendant est un employé salarié qui travaille à temps plein et qui habite dans l'unité 12. Il est responsable de l'entretien, du nettoyage et des réparations mineures, etc. Le surintendant est autorisé à effectuer des travaux pour vous à vos frais, pourvu que ces travaux soient effectués en dehors de ses heures normales de travail qui sont de 35 heures par semaine.

La piscine et le sauna

Il n'y a pas de supervision à la piscine. Les adultes qui ne savent pas nager et tous les enfants doivent être accompagnés d'un adulte. Les maillots de bain sont requis dans la piscine. Veuillez respecter les consignes affichées près de la piscine.

Les dégâts d'eau

Les dégâts d'eau sont la première cause de sinistres en copropriété. Les dégâts d'eau peuvent provenir de diverses sources - robinet qui fuit, toilette défectueuse, chauffe-eau, tuyau gelé, condensation du climatiseur, etc. Des incidents passés ont causé d'importants dommages à notre immeuble.

Pour cette raison, un système de protection de l'eau a été installé à l'intérieur de chaque unité de condo. En cas de fuite, le système fermera automatiquement la valve principale. Des instructions sont disponibles : [Cliquer ici](#)

☐ Si vous avez besoin d'aide, appelez le surintendant.

- ☐ En cas d'absence pendant plus d'une journée, le système de protection de l'eau fermera la valve principale à l'intérieur de l'unité. Lorsque vous revenez, vous devez passer devant le détecteur de mouvement et la valve s'ouvrira automatiquement.
- ☐ En cas d'absence prolongée, organiser des visites d'inspection régulières par un voisin, un ami ou un membre de la famille de confiance.
- ☐ En hiver, ne baissez pas le thermostat plus bas que 10 degrés.

La taxe d'eau

Il n'y a pas de compteur d'eau dans les unités. La ville de Pointe Claire émet une facture en novembre de chaque année, laquelle est divisée entre les 48 unités. Chaque copropriétaire doit payer sa part.

AOÛT 2020