



Syndicat des Copropriétaires de Terrasse Neufchatel

Guide du copropriétaire

Édition 2015

**(Révisée et approuvée par le Conseil d'administration
en décembre 2015)**

(Ce guide remplace celui publié en 2010)

**Originellement rédigé par Mesdames Denise Gagnon et Elaine Lemay
Mis à jour par Monsieur Grégoire Tremblay en 2004
Mis à jour par Monsieur Pierre Mailloux en 2007
Mis à jour par Mesdames Sophie-Anne Beaudry et Manon Mallamo en 2010
Mis à jour par Mesdames Marie-Eve Thibault et Manon Mallamo en 2015**

Syndicat des Copropriétaires de Terrasse Neufchatel

Table des matières – Guide du Copropriétaire

Chapitre 1

Fondement légal de la copropriété Terrasse Neufchatel 4

- 1.1 L'importance de la Déclaration de copropriété 4
- 1.2 Propriétaire et copropriétaire 5
- 1.3 L'administration de la copropriété 6
- 1.4 Les instances de communication 8

Chapitre 2

Liste des situations particulières nécessitant une approbation préalable du conseil d'administration 10

- 2.1 Travaux à l'intérieur des unités 10
- 2.2 Travaux à l'extérieur des maisons de ville 10
- 2.3 Location d'une maison de ville 11
- 2.4 Formulaire à utiliser 11

Chapitre 3

L'harmonie, l'équité et l'uniformité : les règles de la réussite 12

- 3.1 Aires d'amusement 12
- 3.2 Circulation dans les voies piétonnières 13
- 3.3 Civisme 13
- 3.4 Détecteurs de fumée 13
- 3.5 Éclairage extérieur 14
- 3.6 Égouts sanitaires 14
- 3.7 Entretien de la porte avant 14
- 3.8 Fête des copropriétaires 14
- 3.9 Foyers 14
- 3.10 Location d'une maison de ville 15
- 3.11 Rénovations intérieures 15
- 3.12 Salles à ordures 15
- 3.13 Trottoirs avant 16

Syndicat des Copropriétaires de Terrasse Neufchatel

TERRASSE NEUFCHATEL

La construction de « Terrasse Neufchatel », un complexe résidentiel de 163 unités, s'est achevée en 1973. Au fil des ans, de nombreux propriétaires se sont succédés. Certains y demeurent depuis le début, d'autres reviennent après quelques années d'absence à cause des conditions de vie qu'ils avaient appréciées. La bonne réputation de Terrasse Neufchatel s'est faite graduellement au cours des années, et ceux qui choisissent d'y habiter le font pour plusieurs raisons :

- Habitations confortables et fonctionnelles
- Frais de copropriété raisonnables
- Administration sérieuse et responsable
- Proximité des services
- Environnement sécuritaire pour les enfants
- Aménagement paysager soigné
- Parties communes bien entretenues
- Équité et bonne entente entre les copropriétaires

L'harmonie qui s'est créée a suscité des efforts et la collaboration de tous et chacun¹. La vie en copropriété exige un minimum de participation de la part des copropriétaires. Concilier les intérêts et les attentes de 163 copropriétaires n'est pas une mince affaire, et ne peut se faire arbitrairement au gré des pulsions du moment; l'administration des copropriétés est avant tout basée sur l'application des règles établies dans la Déclaration de copropriété.

Le respect des droits de chacun et des droits communs est assuré par des règles de fonctionnement que les copropriétaires se sont données au cours des années. Ces règles, garantes de la continuité, de l'homogénéité et de l'uniformité que la vie en copropriété impose, assurent également l'équité entre les copropriétaires.

Cette nouvelle version du Guide du copropriétaire est une synthèse des points à connaître pour bien s'adapter et s'intégrer à la vie des copropriétés Terrasse Neufchatel. Elle vise à bien éclairer les propriétaires actuels et éventuels sur l'ensemble des dispositions présentement en vigueur dans l'administration et la gestion du complexe.

Le premier chapitre de ce Guide porte sur la Déclaration de copropriété et dégage les aspects de base qui marquent l'administration de la copropriété; les deuxième et troisième chapitres traitent de l'ensemble des règles que les administrateurs, de même que chaque copropriétaire, sont appelés à respecter pour se conformer aux décisions déjà prises et aux ententes de bon fonctionnement existantes. Les règlements du Syndicat en vigueur sont regroupés sous l'onglet RÈGLEMENTS.

¹ Afin d'éviter toute lourdeur qu'entraînerait la répétition systématique des termes masculins et féminins, le présent document a été rédigé en utilisant en général le masculin pour désigner les personnes.

En cas de litige, le copropriétaire doit évidemment se référer à **la Déclaration de copropriété** telle qu'amendée au Code civil du Québec ainsi qu'aux règlements en vigueur.

Nous invitons tous les copropriétaires de Terrasse Neufchatel à lire ce guide, à en connaître le contenu et à l'utiliser comme source de référence. Il sera complété ou modifié lorsque des changements devront être pris en considération.

Chapitre 1

Fondement légal de la copropriété Terrasse Neufchatel

Il apparaît important dans ce guide de référence d'aborder certains aspects de la Déclaration de copropriété qui, avec le Code civil, constituent le fondement légal de la copropriété. Ces aspects sont : l'importance de la Déclaration de copropriété, la division et la définition des parties, son administration, et les instances de communication.

1.1 L'importance de la Déclaration de copropriété

La Déclaration de copropriété de Terrasse Neufchatel a été établie le 11 avril 1973, amendée le 29 mars 1985, amendée une deuxième fois le 27 février 1995, et de nouveau le 21 mai 2014. Elle est assujettie aux dispositions des articles 1038 à 1109 du Code civil du Québec. Le Syndicat des copropriétaires de Terrasse Neufchatel constitue une **personne morale** dont la responsabilité consiste dans la conservation de l'immeuble et de sa destination (propriétés résidentielles), l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la propriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

La Déclaration de copropriété **lie tous les copropriétaires dès l'achat de leur maison de ville**. Chaque propriétaire possède une fraction des biens, soit une **partie privative** qui est une maison en rangée et un **pourcentage des parties communes**. Tous les copropriétaires ont donc des droits individuels et collectifs. La Déclaration de copropriété comporte notamment la description des différentes parties privatives et communes. **Elle précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs des administrateurs et du Syndicat de l'assemblée des copropriétaires**. Comme il s'agit d'un contrat d'ordre public, toutes les parties doivent en respecter les termes.

Être ou devenir copropriétaire d'une **maison de ville** à Terrasse Neufchatel implique donc **la reconnaissance du Syndicat comme personne morale et des pouvoirs qui lui sont dévolus, une adhésion aux objectifs** poursuivis par ce Syndicat, et **un engagement formel à respecter la Déclaration de copropriété** régissant son administration et sa gestion. Il est donc important pour chaque propriétaire d'avoir en sa possession une copie de la Déclaration de copropriété et de ses

amendements, de la lire, de s'y référer, de s'y conformer et, le cas échéant, de l'utiliser pour défendre ses droits.

La Déclaration de copropriété peut être **modifiée par les copropriétaires lors d'assemblées générales ou spéciales** dans le respect des règles spécifiques à cet effet.

1.2 Propriétaire et copropriétaire

Il n'est pas toujours facile ou évident, dans la foulée de l'action ou au fil des ans, de distinguer le **bien individuel** de chacun du **bien commun** dont chaque copropriétaire détient une quote-part et pour lequel il assume des **responsabilités personnelles ou communes**. La Déclaration de copropriété définit et fixe les limites des **droits de chacun et des droits communs** en divisant le complexe en trois types de parties : les parties exclusives ou privatives, les parties communes à usage restreint, et finalement les parties proprement communes. Voici leurs caractéristiques :

- **Les parties exclusives ou privatives**

Les parties exclusives ou privatives sont les parties des bâtiments qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a un usage exclusif. Les parties exclusives ou privatives comprennent tous les parements à l'intérieur de l'unité, à savoir les cloisons, les portes, le système de chauffage, les canalisations électriques, la plomberie, les conduits d'évacuation d'air, etc. Toutes les parties exclusives se trouvent à l'intérieur des unités.

Le propriétaire a le droit de jouir de sa partie exclusive en tant que résidence unifamiliale à condition de ne pas enfreindre les droits des autres copropriétaires. Le propriétaire est tenu également de maintenir en bon état sa partie exclusive, c'est-à-dire de voir à l'entretien et aux réparations de son unité. Il doit s'abstenir de faire quelque travail susceptible d'altérer la structure de l'immeuble ou de déranger indûment ses voisins.

- **Les parties communes à usage exclusif (usage restreint)**

Les parties communes à usage restreint sont toutes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et dont l'usage restreint peut être réservé exclusivement à un seul.

Les parties communes à usage restreint comprennent, à titre d'exemple, les fenêtres, les portes d'entrée et de patio, le patio, les places de stationnement intérieur, l'emplacement sur le toit où est installé une thermopompe ou un climatiseur, le bac à fleurs du toit terrasse et le trottoir d'entrée menant au trottoir commun.

- **Les parties communes**

Les parties communes comprennent les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires (quote-part indivise de chacun) et qui servent à leur usage commun. Les parties communes désignent notamment les toitures des unités et des garages, les murs extérieurs des unités, les garages, les aires de stationnement extérieur, la totalité du

terrain comprenant les espaces gazonnés et les espaces réservés aux loisirs : piscine et terrain de jeu, les biens mobiliers achetés aux fins de l'utilisation, de l'entretien et de l'exploitation de l'immeuble.

1.3 L'administration de la copropriété

Depuis sa constitution, le Syndicat des copropriétaires de Terrasse Neufchatel assure l'administration du complexe en s'appuyant sur :

- **Le Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration du Syndicat de Terrasse Neufchatel est composé présentement de sept membres. Ce nombre peut varier entre six (6) et neuf (9). Élus lors de l'assemblée annuelle, les membres du Conseil d'administration se partagent l'ensemble des fonctions selon leurs habiletés, leurs expériences et leur disponibilité. Ces fonctions sont les suivantes : président, vice-président, secrétaire, trésorier, administrateur responsable des dossiers importants : terrain, bâtiments et piscine. Agissant à titre bénévole, ils se réunissent une fois par mois ou plus selon les besoins et les projets en cours. **Ils agissent au nom du Syndicat et doivent agir dans les limites de leur mandat fixé par la loi, la Déclaration de copropriété et les règlements.**

Ils exercent tous les pouvoirs et fonctions prévus à la Déclaration de copropriété. Leur responsabilité première consiste dans le maintien en bon état de la copropriété, et le respect des règles de fonctionnement. Ils doivent également s'assurer que les droits et obligations des copropriétaires sont respectés conformément aux règles établies dans la Déclaration de copropriété ou au Code civil, si la Déclaration de copropriété est silencieuse sur certains aspects.

Les comptes rendus des réunions du Conseil d'administration seront disponibles sur le site Internet du Syndicat, terrasseneufchatel.ca.

- **Le gestionnaire**

Sous l'autorité du Conseil d'administration, nommé par ce dernier et rémunéré à même les fonds du Syndicat, le gestionnaire est chargé de la conservation, de l'entretien et de la gestion globale des immeubles, le tout en conformité avec la Déclaration de copropriété. Il doit donc coordonner, planifier, superviser et diriger les activités liées à la gestion des ressources humaines, matérielles et financières requises.

Le gestionnaire assiste aux réunions du Conseil d'administration mais n'a pas droit de vote.

Le contrat du gestionnaire est renouvelable à tous les deux ans et à défaut d'un renouvellement, un appel d'offres doit être fait.

Seul le Conseil d'administration, réuni en assemblée, a le pouvoir de donner des instructions au gestionnaire. En cas d'urgence ou de force majeure, le président ou son délégué peut prendre toutes décisions nécessaires.

- **Les contractuels**

La majeure partie des travaux est effectuée par des contractuels qui sont chargés de faire des réparations usuelles et à moyen terme, de même que le programme d'entretien préventif établi par le gestionnaire et approuvé par le Conseil d'administration. Enfin, des contractuels saisonniers, supervisés par le gestionnaire, peuvent être embauchés pour des contrats spécifiques tels l'aménagement paysager, l'entretien, la surveillance de la piscine, etc.

Le budget est déterminé en fonction des sommes nécessaires pour rencontrer les dépenses découlant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble et en particulier celles nécessaires à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. Les principales entrées de fonds proviennent des cotisations mensuelles des copropriétaires.

Les dépenses sont réparties en deux fonds, soit le fonds d'opération et le fonds de prévoyance. Le fonds d'opération couvre les dépenses courantes devant être faites durant l'exercice financier, y compris une allocation pour les dépenses imprévues. Le fonds de prévoyance couvre les dépenses d'entretien exceptionnelles qui se produisent moins d'une fois l'an, de même que les réparations ou les remplacements requis dans le cas de dommage, de dépréciation, etc. Par rapport au budget global, le pourcentage du fonds de prévoyance doit représenter un minimum de 5 % des contributions aux charges communes comme le stipule le Code civil. D'autres fonds peuvent être créés au besoin pour couvrir des dépenses majeures.

Les copropriétaires réunis en assemblée générale sont consultés sur le budget déposé par le Conseil d'administration.

- **Les cotisations**

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer à toutes les charges relatives aux parties communes pour, notamment, leur conservation, leur entretien et leur administration. Ces services d'entretien des parties communes concernent les toitures, les murs extérieurs, les cheminées, les garages, les aires de stationnement, la piscine, les terrains de jeu, les clôtures, l'aménagement paysager, la coupe de gazon et l'enlèvement de la neige dans les entrées de garage, les aires de stationnement et sur les voies piétonnières, etc.

Les cotisations régulières et spéciales sont établies par le Conseil d'administration en fonction du budget, au prorata du type **de maison**. Elles sont **payables au premier jour de chaque mois**, soit par chèques postdatés couvrant un an de cotisations, soit par débits pré-autorisés.

Tout retard dans le paiement des cotisations entraîne des frais d'intérêt de 1,5% chaque mois à compter de la date d'échéance. De plus, un avis de privilège ou une hypothèque légale

pourraient être enregistrés par le Conseil d'administration sur une **maison de ville** dont le propriétaire est en défaut de paiement.

Lorsqu'il y a vente d'une **maison de ville**, la quote-part de la cotisation accumulée au fonds de prévoyance appartient au Syndicat et ne peut être remboursable en aucun temps. Toutefois, elle pourrait être négociée entre le vendeur et l'acheteur et le montant négocié serait pris en compte dans leur transaction. Le gestionnaire fournit sur demande au propriétaire vendeur l'information concernant le montant en réserve.

- **L'assurance**

Chaque année, les membres du Conseil d'administration assurent les parties communes et les parties privatives de la copropriété. Un certificat d'assurance est remis aux copropriétaires avec les documents de l'assemblée générale annuelle. L'assurance de la copropriété prévoit la reconstruction des lieux dans leur état original et non pas à l'état rénové. Les copropriétaires doivent donc protéger leurs biens personnels, les améliorations locatives apportées depuis la construction de leur **maison** et couvrir leur responsabilité civile au moyen d'un contrat d'assurance habitation personnel.

1.4 Les instances de communication

L'obligation de payer des frais mensuels de copropriété servant à l'entretien et à la conservation des parties communes donne à chaque propriétaire le droit d'être informé sur l'administration de la copropriété. Différentes instances de communication sont prévues pour le renseigner sur les décisions relatives au fonctionnement et à l'administration. Ces instances de communication sont :

- **L'assemblée annuelle**

Chaque année, une assemblée générale a lieu au mois de mars. Les copropriétaires en sont avisés au moins vingt (20) jours à l'avance. Comme l'année financière se termine le 31 décembre, l'assemblée annuelle doit se tenir dans les 90 jours suivant cette date.

Lors de cette assemblée, les copropriétaires sont appelés, entre autres, à recevoir les états financiers de l'année écoulée, approuver la nomination des vérificateurs pour l'année suivante, procéder à l'élection des administrateurs et discuter de toute autre question qui peut être soulevée par un copropriétaire présent à l'assemblée. Pour faire ajouter un article à l'ordre du jour, un co-propriétaire doit en faire la demande au Conseil d'administration par écrit au moins cinq jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale. Le Conseil présente à cette assemblée le budget de l'année à venir. Chaque copropriétaire peut ainsi suivre l'évolution de la gestion de la copropriété et poser aux membres du Conseil d'administration les questions qu'il juge pertinentes.

Le quorum pour cette assemblée est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Un retard de plus de 3 mois dans le paiement de sa cotisation aux charges communes prive tout propriétaire de son droit de vote aux assemblées.

- **Les assemblées spéciales**

Une assemblée spéciale de tous les copropriétaires peut être convoquée soit par les administrateurs, soit par au moins le quart des voix de tous les propriétaires, et doit porter sur les seuls points mentionnés à l'avis de convocation.

- **Les votes**

Lorsque des décisions requièrent un vote, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix selon le type de **maison** qu'il possède: 3 chambres (centre), 3 chambres (coin), 4 chambres (centre), 4 chambres (coin). En général, les décisions sont prises à la majorité des voix.

- **Les procurations**

Un copropriétaire qui prévoit être absent à ces assemblées peut donner à un administrateur ou à un autre copropriétaire mandat de le représenter (procuration) avant la tenue de toute assemblée. **Des formulaires appropriés aux besoins sont toujours joints aux avis de convocation aux assemblées. Il est souhaitable, notamment aux fins de quorum, que les copropriétaires absents se fassent représenter.**

- **Les réunions du Conseil d'administration**

Tout copropriétaire peut aussi faire part aux membres du Conseil d'administration de ses constatations, intérêts et attentes face au fonctionnement de la copropriété. Il peut demander à être reçu à une réunion mensuelle du Conseil d'administration pour faire part de son point de vue. Il appartient au Conseil d'administration de prendre ces demandes en considération et de voir à en disposer, le cas échéant. Une telle démarche peut par ailleurs amorcer une réflexion qui pourrait mener à des décisions bénéfiques pour l'ensemble des copropriétaires.

- **Le site Internet**

En 2016, **Le complexe** Terrasse Neufchatel s'est doté d'un site **Internet** qui permet de trouver les principales informations sur la copropriété, sur les assemblées annuelles, **celles** du Conseil d'administration, et toutes les **communications** courantes. Le site permettra aussi de communiquer avec **le gestionnaire** de la copropriété. Son adresse courriel : terrasseneufchatel.ca

Chapitre 2

Liste des situations particulières nécessitant une approbation préalable du conseil d'administration

Pour rendre aussi efficace et équitable que possible la gestion de la Déclaration de copropriété et des règlements que les copropriétaires se sont donnés au fil des ans, le Conseil d'administration doit être mis au courant de certains travaux ou projets que les copropriétaires veulent entreprendre; le Conseil doit donner son approbation à leur exécution, au cas où les parties communes seraient directement ou indirectement concernées. **Cette mesure ne vise pas à limiter les droits des copropriétaires; elle sert à éviter que des transformations ne causent des dommages ou n'altèrent les parties communes ou la structure de l'immeuble; elle permet aussi de maintenir l'uniformité dans l'ensemble du complexe, sauvegardant ainsi la plus grande valeur des maisons de ville.**

La demande d'approbation doit être soumise au Conseil d'administration par écrit et être accompagnée de plans et devis précis indiquant la nature des travaux et, s'il y a lieu, les dimensions, les matériaux utilisés, etc. Ces demandes doivent être présentées au moins trois semaines avant le début prévu des travaux. À défaut de l'approbation du Conseil d'administration et en cas de non-respect des normes établies, le copropriétaire sera obligé de modifier ses travaux pour faire en sorte qu'ils respectent les règlements et ce, à ses propres frais. L'approbation pour travaux doit être obtenue pour:

2.1 Travaux à l'intérieur des unités

- Rénovations qui touchent les cloisons, les plafonds : enlèvement de murs, installation d'appareils ménagers particuliers.
- Changement de fenêtres ou de la porte patio.

2.2 Travaux à l'extérieur des maisons de ville

- Installation sur le toit : (aux frais du co-propiétaire).
 - Antenne parabolique, climatiseur central, thermopompe.
- Plantations :
 - Boîte(s) à fleurs aux fenêtres de cuisine
 - Plantation d'arbres et d'arbustes en avant et en arrière des unités.
- Modifications au patio :
 - Agrandissement et changement de matériaux.

- Boîtes à lettres, boîtes à journaux.

2.3 Location d'une maison de ville

- Engagement écrit du locataire à respecter les règlements (article 3.10).

2.4 Formulaire à utiliser

- Voir l'onglet Formulaires.

Chapître 3

L'harmonie, l'équité et l'uniformité : les règles de la réussite

Ce chapitre porte sur les **différentes règles** à respecter pour assurer une qualité de vie sur le complexe. Certaines de ces règles ont été **adoptées par le Conseil d'administration ou par l'ensemble des copropriétaires en assemblée annuelle et sont reconnues comme règlements**; quelques-unes ont fait l'objet de **modifications à la Déclaration de copropriété**.

Les règles sont présentées par ordre alphabétique pour permettre à chacun de mieux s'y retrouver.

3.1 Aires d'amusement

Une piscine, une pataugeoire, un terrain de pétanque, un enclos de ballon-panier et un terrain de jeux sont à la disposition des copropriétaires au centre du complexe.

La piscine et la pataugeoire sont ouvertes de la fin de juin à la Fête du travail. L'horaire et les règlements de la piscine sont distribués aux copropriétaires à chaque année et affichés à l'entrée. Tous les jours, de 18 h à 19 h, la piscine est réservée aux adultes de 16 ans et plus, de même que les 15 dernières minutes de chaque heure. Des sauveteurs sont sur place par quart de travail pendant les heures d'ouverture; cependant les enfants de moins de sept ans doivent toujours être accompagnés d'un adulte dans la piscine ou sur le bord de la piscine.

Sur le terrain de la piscine, chaises longues et parasols sont disponibles. Il n'est permis de fumer qu'aux endroits réservés, soit au fond du terrain, là où se trouvent les cendriers. Aucune consommation de boisson alcoolique et de nourriture n'est acceptée à la piscine et aux alentours.

Une pataugeoire est aussi à la disposition des jeunes enfants. Il va sans dire que chaque parent est responsable de la surveillance de son ou ses bambins jouant dans la pataugeoire, compte tenu que cette dernière n'est pas surveillée par le sauveteur de la piscine.

On retrouve au parc adjacent à la piscine, carré de sable, balançoires, glissoire servant au divertissement des jeunes enfants. En vue d'assurer une meilleure hygiène pour les bambins, **il est demandé aux propriétaires d'animaux d'empêcher ceux-ci de faire leurs besoins dans le sable.**

L'aire de jeu pour le ballon est appréciée par les enfants et les adolescents. Les clôtures qui l'entourent sont dispendieuses. **On demande principalement aux adolescents de collaborer à les maintenir en bon état en évitant d'y grimper.**

Après 21 h, ces aires d'amusement sont fermées. Les copropriétaires qui demeurent à proximité peuvent ainsi profiter de la tranquillité.

3.2 Circulation dans les voies piétonnières

Les **motocyclettes, mobylettes et autres véhicules motorisés tels camions de fournisseurs et de déménagement** ne doivent pas emprunter les voies piétonnières de la copropriété.

Les bicyclettes doivent rouler à vitesse réduite et le cycliste doit toujours être prêt à arrêter pour éviter de blesser un enfant ou un piéton qui y circule. Il en est de même pour les patins à roues alignées, les rouli-roulants et les trottinettes. À cause du bruit qu'ils occasionnent, ces sports ne devraient pas être pratiqués après 21 h.

3.3 Civisme

La proximité des **maisons** oblige les copropriétaires à être conscients que leur comportement, celui de leur famille ou de leurs visiteurs peut affecter la qualité de vie des autres résidents et réciproquement, leur propre qualité de vie est tributaire du comportement des autres.

Il est opportun de rappeler que l'insonorisation des **maisons** n'est pas suffisante pour empêcher les voisins d'entendre les bruits exagérés provenant de téléviseurs, d'appareils audio ou autres.

La surveillance et l'entraide entre voisins sont les meilleurs moyens d'éviter des incidents désagréables. **Lorsque quelque chose semble louche, il ne faut pas hésiter à avertir le corps policier.**

Le respect des parties communes est aussi l'affaire de tous. En effet, leur détérioration prématurée entraîne des coûts pour chacun puisqu'elle a un impact direct sur les frais de copropriété. Aussi, les parents d'enfants responsables d'actes de vandalisme seront avisés par lettre des dommages causés à la copropriété et seront tenus de payer les frais de réparation, le cas échéant.

Le civisme est, en tout temps, une des qualités les plus importantes pour bien vivre à Terrasse Neufchatel.

Il appartient à chacun de faire respecter les règlements municipaux (ex : bruit après 23 h). En cas de manquement, il faut faire intervenir le **service de police ou les inspecteurs compétents.**

3.4 Détecteurs de fumée

Le règlement municipal exige que chaque résidence soit munie d'un détecteur de fumée à pile fonctionnel sur chaque étage. Il revient à chacun de se conformer à cette exigence.

3.5 Éclairage extérieur

Une vérification systématique de l'éclairage extérieur est faite régulièrement sur le terrain. Par ailleurs, si un copropriétaire se rend compte qu'une des ampoules est brûlée, il peut avertir le gestionnaire pour la faire remplacer. Il en est de même pour les ampoules des voies piétonnières ou des aires de stationnement.

3.6 Égouts sanitaires

Il est important de ne jamais jeter dans les toilettes les couches jetables, les serviettes sanitaires, les litières de petits animaux, la soie dentaire, etc., afin d'éviter de payer des coûts de nettoyage du système de drainage commun qui dessert les parties exclusives, coûts qui sont habituellement élevés et qui augmentent inutilement les dépenses de la copropriété.

3.7 Entretien de la porte avant

Les portes avant sont en acier de haute qualité. Le fabricant suggère de laver régulièrement la porte à l'eau savonneuse ainsi que le petit panneau d'aluminium sous la fenêtre. Il est aussi adéquat d'y appliquer une couche de cire (cire d'auto non abrasive) une fois par année. Un lubrifiant en aérosol (Jig-a-Loo) est recommandé de temps à autre sur les coupe-froid du contour, les charnières intérieures et le passe-lettres.

Il n'est pas permis de perforer la porte d'entrée pour y installer un heurtoir ou des décorations puisque la perforation lui ferait perdre son étanchéité et annulerait la garantie.

Il est possible de se procurer un crochet de plastique (en forme de S) spécialement conçu pour suspendre des décorations.

3.8 Fête des copropriétaires

La saison d'été favorise le bon voisinage. Pour permettre aux copropriétaires de se connaître, deux fêtes sont organisées, sur le terrain de la piscine : la première, un party de hot dog, au début de l'été, souligne l'ouverture de la piscine; la deuxième, une épluchette de blé d'Inde, est tenue en août.

3.9 Foyers

Il est important de **ne brûler que du bois** dans les foyers pour ne pas augmenter la formation de créosote sur les parois. Il faut éviter tous les autres produits tels le plastique, le carton plastifié, etc. qui laissent émaner des gaz qui pourraient être toxiques.

Le ramonage des cheminées se fait à tous les printemps. Un avis est alors transmis pour indiquer de fermer le registre et les portes du foyer afin de prévenir les infiltrations de suie dans la **maison**.

Il revient à chaque copropriétaire d'entretenir l'âtre de son foyer et de faire faire un ramonage en profondeur de sa cheminée selon ses propres besoins.

Le bois d'allumage doit être gardé à l'intérieur de **la maison**, compte tenu de son risque plus élevé d'inflammation, alors que le bois de chauffage, une corde seulement, est toléré par la Ville dans le garage (voir Règlement N° 5).

3.10 Location d'une maison de ville

Un copropriétaire peut donner **sa maison** en location. Il doit alors informer le locataire des règlements en vigueur, et ce dernier est évidemment tenu de les respecter. Il doit de plus fournir au Syndicat le nom et les coordonnées du locataire. Une lettre, dont la formule est prévue dans la Déclaration de copropriété et par laquelle le locataire s'engage à se conformer aux règlements en vigueur, doit être signée en présence du locataire, du propriétaire et du gestionnaire et conservée dans les archives du Syndicat. On peut trouver le formulaire à compléter dans l'onglet FORMULAIRES. Le propriétaire qui loue sa fraction n'est pas déchargé de ses obligations envers la copropriété.

Par ailleurs, la Déclaration de copropriété interdit aux propriétaires de louer une partie seulement de **sa maison de ville** ou de transformer cette dernière en chambres meublées en vue de les louer.

3.11 Rénovations intérieures

Pour éviter que des transformations intérieures ne causent des dommages à la structure de l'immeuble (partie commune), le propriétaire qui veut apporter des modifications aux divisions intérieures existantes de **sa maison** a l'obligation de **soumettre ses plans et d'obtenir une approbation** du Conseil d'administration avant de procéder aux travaux, **même s'il s'agit d'une partie exclusive ou privative**. Dans le cas du non-respect de cette règle, le copropriétaire est responsable de tous les dommages faits à la structure, le cas échéant.

3.12 Salles à ordures

Les ordures sont ramassées une fois par semaine, soit le lundi, et les bacs de récupération une fois par semaine, le jeudi. Les contenants sont alors sortis à l'extérieur par le contractuel.

Des salles à ordures sont situées dans chacun des garages. Il est très désagréable de traverser un garage nauséabond ! Il est essentiel que chacun contribue à garder les salles à ordures aussi propres et fonctionnelles que possible.

Les ordures ménagères, les couches jetables et les litières pour les animaux doivent être mises dans des **sacs de plastique QUI DOIVENT ÊTRE DÉPOSÉS DANS LES GRANDS BACS NOIRS**. Il est très important de bien fermer les sacs verts ou noirs et de bien nouer les sacs blancs d'épicerie qui servent de sacs de poubelles. Des sacs mal fermés entraînent

la formation de vers qui contaminent les bacs ou le ciment s'ils sont laissés par terre. Toutes les ordures doivent être jetées dans les contenants prévus à cet effet.

Le papier et les cartons propres doivent être déposés dans les bacs orange et bleus de récupération. Les boîtes devraient être écrasées ou défaites avant d'être déposées à l'intérieur des bacs.

Le verre, le plastique et les canettes doivent être déposés dans les bacs orange et bleus de récupération. Afin d'éviter les mauvaises odeurs, rincer les bouteille, les pots et les canettes avant de les déposer dans les bacs.

Pour les cendres et briquettes de BBQ : il est nécessaire de les laisser refroidir avant de les jeter dans les contenants à ordures, pour éviter les incendies.

Les ordures très lourdes (terre, pelouse, etc.) ne devraient pas être jetées dans les contenants à ordures. Le contractuel pourra les ramasser selon l'entente que le copropriétaire prendra avec lui par téléphone.

Pour les gros objets (lits, matelas, meubles, appareils ménagers) téléphonez à Éric Tinkler au : 514-222-3436. **Ne les déposez pas dans les bacs noirs, ni dans les salles à déchets. Placez-les dans le garage, le long du mur de votre unité.**

Les déchets de construction ne peuvent être déposés dans les salles à déchets ou dans les grands bacs noirs. Ils devront être évacués par les entrepreneurs.

Les déchets dangereux (peinture, pneus, solvants, etc.) ne doivent pas être entreposés dans les salles à ordures. Le copropriétaire devra transporter ces déchets au centre de collecte des « DDD » à l'un ou l'autre des trois Écocentres de l'Agglomération de Longueuil.

3.13 Trottoirs avant

Il incombe à chaque résidant de déblayer la neige sur le trottoir de sa porte d'entrée avant jusqu'au trottoir commun. Pour éviter d'abîmer la porte d'entrée, une pelle de plastique est suggérée.

Afin de protéger le toit terrasse, **il est interdit d'épandre du sel ou du déglaçant sur les trottoirs.** Seuls le sable et **la poussière de pierre sont permis.**

3.14 Vente d'une maison de ville

L'affichage est interdit sur les parties communes pour **éviter de perforer la membrane** des toits terrasses. Deux **panneaux**, l'un sur le boulevard Simard et l'autre sur l'avenue Victoria, sont réservés à l'affichage aux fins de vente. Il est aussi possible d'afficher sobrement dans une des fenêtres avant de **la maison.** Dès la vente conclue, l'affiche doit être immédiatement enlevée.