

Manoir IV Enr.

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

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



Manoir IV, vue arrière

DOCUMENT DE BIENVENUE

BIENVENUE

Manoir IV vous félicite chaleureusement d'avoir pris la décision d'acheter un appartement ou de venir y habiter comme locataire et vous souhaite la plus cordiale **bienvenue** dans notre condominium. Il espère que les renseignements qui suivent vous feront mieux connaître et apprécier l'aspect communautaire inhérent à la vie en copropriété. Dans ce document, les termes « Manoir IV », « condo », « administration » ou « syndicat » désignent le Conseil d'administration de l'édifice.

Manoir IV a été construit en 1980-1981 et enregistré à Montréal en 1981. Sa structure est entièrement en béton armé. Dès le départ, sa vocation a été d'être un édifice de logements en copropriété. Il compte actuellement 184 logements répartis sur 16 étages (il n'y a pas de 13^e étage). Il comptait également un petit commerce (dépanneur), mais celui-ci est disparu en 1989 et a été remplacé par le bureau actuel de l'administration. Quelques logements sont en location, mais la vaste majorité appartient à des propriétaires occupants.

Le présent document vous donne les renseignements de base pour aborder certains besoins ou répondre à certaines questions relativement à la vie dans un condominium. Vous devriez aussi consulter certains documents importants tels que :

- La *Déclaration de copropriété*. Celle-ci est bâtie selon les prescriptions du chapitre 3 du Code civil du Québec sur la copropriété divise. Elle définit la destination de l'immeuble, décrit les fractions de propriété, enfin établit les règlements de fonctionnement de l'immeuble et de son administration. Ce document est destiné surtout aux copropriétaires ;
- Les *Règlements internes de la copropriété*. Ceux-ci précisent dans le quotidien la portée de certains règlements de la *Déclaration de copropriété*. Ce document est destiné aux résidents, copropriétaires et locataires.
- *Le Site Web du Manoir IV*.

TABLE DES MATIÈRES

Ce qu'est un condominium.....	2
Le personnel de Manoir IV.....	3
Fonctionnement de Manoir IV.....	3
Premiers gestes à poser.....	5
Les services à votre disposition.....	6
Utilisation de l'Interphone.....	7
Une vie agréable chez vous.....	8
Une vie agréable en communauté.....	11
Les assemblées de condo.....	13
Vous voulez vendre votre propriété?.....	14

CE QU'EST UN CONDOMINIUM

Le mot « condominium » est un québécoisisme pour désigner un édifice en copropriété. La différence majeure entre un condominium et un immeuble à usage locatif tient au fait qu'en plus d'être propriétaire de votre logement, vous êtes aussi copropriétaire des parties communes du condominium, proportionnellement à la superficie de votre logement.

L'édifice compte trois grandes parties :

1. Une partie est dite privative; il s'agit de l'intérieur de chacun des appartements et de tous les accessoires qui s'y trouvent (toilettes, lavabos, robinets, etc.). Par exemple, si un robinet ou une toilette fuit, c'est à vous qu'il revient de vous occuper de la réparation. Il en va de même pour les réparations électriques, l'appareil de climatisation et de chauffage, etc.
2. D'autres parties sont communes à l'ensemble des résidents; il s'agit du terrain, des corridors, des garages. C'est le syndicat qui s'occupe de leur entretien et de leurs réparations sauf en cas de dommages occasionnés par vous, dans quel cas vous serez responsable des coûts reliés aux réparations. Seul le syndicat peut réaliser ou faire réaliser des travaux dans les parties communes.
3. D'autres parties sont dites communes, mais à usage restreint. Il s'agit de parties dont l'entretien appartient au condominium (aspect commun). Toutefois, en tant que copropriétaire, vous seul avez accès à ces parties; c'est le cas par exemple des balcons, fenêtres, portes-fenêtres. Il est évident qu'il vous appartient de laver vos fenêtres, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Toutefois, il appartiendra au conseil d'administration de les calfeutrer. Votre appartement contient deux détecteurs de chaleur reliés à un système central. Ils doivent être inspectés chaque année. Nous vous préviendrons de notre visite à votre appartement pour vérifier l'état des détecteurs de chaleur, occasionnellement de vos fenêtres et de votre galerie.

Une autre caractéristique d'un condo, ce sont les fameux « frais de condo ». Ces frais comprennent deux parties :

- ▶ Des frais généraux pour assumer l'entretien et les opérations de l'immeuble et le paiement du personnel (concierges, administrateurs et autres employés) ainsi que les frais d'électricité, de gaz (eau chaude, chauffage des parties communes, etc.) et les taxes d'eau.
- ▶ Des frais réservés pour alimenter un fonds de prévoyance destiné aux réparations majeures et à l'amélioration des parties communes. Par exemple, la réparation d'un toit ou des façades pour un édifice comme le nôtre peut coûter plus de 500 000 \$_. Ce fonds est bâti à partir d'une analyse détaillée de notre édifice qui a mené à un plan de gestion défini pour les années à venir.

Vous payez ces frais mensuellement par paiement pré-autorisé (méthode préférée) ou par chèques postdatés (minimum de six (6) chèques à la fois). À noter qu'en vertu du Code civil du Québec, ces frais restent la propriété de Manoir IV. Les administrateurs ont des règles à suivre dans l'administration de ces fonds. Le fait pour Manoir IV de disposer d'un fonds de prévoyance adéquat devient de plus en plus un argument en votre faveur en cas de vente de votre propriété.

La dernière caractéristique est la tenue d'assemblées convoquées par le conseil d'administration. Seuls les copropriétaires assistent aux assemblées de Manoir IV. Le vote compte en proportion du volume de l'appartement. Si vous ne pouvez assister à l'assemblée à la date prévue, vous pouvez vous faire représenter en signant une procuration à cet effet. Pour ce faire, un formulaire de procuration existe que vous pouvez compléter en indiquant quelle personne vous désignez pour vous représenter, que vous remettez à l'administration. Si vous voulez vous présenter à un des 3 postes d'administrateur, vous remplissez le formulaire requis que vous faites contresigner par dix (10) copropriétaires.

LE PERSONNEL DE MANOIR IV

Les administrateurs



Denise Arcand
514-443 4865



Mohammed Hmamouchi
514-966 9001



Jorge Zylberberg
514-443 4864

Les employés



Jose Cuevas-Santiago, Concierge
514-744-1409



Sébastien Monette, concierge
514-744-1409

FONCTIONNEMENT DE MANOIR IV

Les administrateurs

Les administrateurs de Manoir IV sont au nombre de trois. Ils sont également les gestionnaires de l'immeuble. Ils sont élus par l'ensemble des copropriétaires. La durée de leur mandat est d'un an et il est renouvelable.

Les administrateurs sont responsables de la planification, de l'implantation, de la surveillance et de l'acceptation des travaux réguliers et spéciaux. Ils doivent préparer le budget annuel et en assurer le suivi mensuel et même quotidien. Ils ont recours à des firmes professionnelles responsables pour inspecter régulièrement tous les équipements et en assurer le bon fonctionnement. Leur rémunération est fixée par l'assemblée générale annuelle. Pour en connaître davantage sur leur rôle, vous pouvez consulter le Titre X de la *Déclaration de copropriété*, p. 19 à 25. Vos administrateurs comptent sur votre **COLLABORATION** et votre **COMPRÉHENSION** dans l'accomplissement de leur tâche et l'application des règlements de l'immeuble pour votre bénéfice et celui de l'immeuble..

Les employés

Manoir IV compte deux concierges. Ils sont entre autres responsables de l'entretien quotidien de l'édifice, de la sécurité générale, de la maintenance et la propreté générale de l'immeuble, de même que de l'application des règlements et du bon ordre dans l'édifice.

Dans l'exécution de leur travail, ils relèvent **TOTALEMENT** et **EXCLUSIVEMENT** des administrateurs. Il ne leur est donc pas permis d'effectuer des tâches pour les résidents sur leur temps de travail. Pour signaler une anomalie dans l'édifice pendant la journée (entre 8 h et 16 h), appeler au 514-744-1409.

Les officiers d'assemblée

Les officiers d'assemblée ont pour rôle de maintenir le bon ordre durant l'assemblée et de prendre en note les décisions prises par les copropriétaires. Pour en savoir davantage, vous pouvez consulter la *Déclaration de copropriété*, articles 11.5 et 11.6, p. 27 et 28. Vous trouverez à la p.13 les caractéristiques des assemblées et leurs règles de fonctionnement. Nous souhaitons que vous les ayez bien en tête. Vous contribuerez ainsi à son bon déroulement. Nous vous remercions à l'avance de votre précieuse collaboration.

Les informations transmises par l'administration

L'administration transmet de temps à autre des bulletins ou des avis. Les avis importants (les dates d'assemblée, les élections...) sont livrés à votre porte, ou par courrier / courriel pour les copropriétaires non-résidents. D'autres avis (directives à suivre pendant certains travaux dans, sur ou autour de l'édifice ou toute autre situation particulière...) sont affichés périodiquement sur les babillards, devant les ascenseurs à chaque étage. D'autres annonces ne se trouvent qu'au rez-de-chaussée, près du bureau de l'administration, devant les cases postales et devant les ascenseurs. Il est très important de prendre connaissance des avis émis par l'administration. Nous vous demandons de vous y conformer afin de ne pas vous trouver en situation de subir des inconvénients, faute de les avoir lus.

EN CAS D'URGENCE

Manoir IV est un édifice qui dispose d'une surveillance 24 h par jour, 7 jours par semaine, assurée par nos deux employés. Les soirs à partir de 16 h, les nuits et les fins de semaine, un des deux employés est dit « sur appel » pour **seulement les urgences** qui ne peuvent attendre le lendemain. **Par urgence, nous entendons : feu, fumée, dégâts dus à l'eau, vandalisme, tout incident qui met en cause la sécurité, la salubrité ou l'hygiène dans l'édifice.**

Pour les rejoindre : 514-744-1409.

Poste

Vous êtes averti de l'arrivée de la poste par un petit drapeau près de l'emplacement des casiers. Une boîte postale est aussi disponible pour faciliter la livraison de colis. Dans un tel cas, le facteur vous déposera la clé de la boîte postale dans votre casier. Avec cette clé, vous pourrez prendre les plus grands colis dans la boîte postale assignée.

Dépliants publicitaires

Vous avez accès aux dépliants de votre choix et à l'hebdo local à l'entrée de l'immeuble à côté du système d'appel téléphonique.

Quotidiens

Les principaux quotidiens peuvent être livrés à votre porte. Appelez le service d'abonnement de votre journal.

Caméras de surveillance

Les abonnés de Vidéotron branchés à Illico peuvent surveiller l'entrée de l'édifice par le canal 950, ceux du câble par le canal 78. Les abonnés de Bell n'ont pas ce service pour le moment.

Affichage

Dans l'espace de cases postales, un babillard est à la disposition des résidents qui veulent placer une annonce. Il s'agit du seul endroit autorisé pour les résidents (Règlements internes, article 14). NOTE : Manoir IV ne tolérera aucun affichage à caractère commercial ou politique à l'intérieur de l'édifice. (Règlements internes, article 8.4).

PREMIERS GESTES À POSER

Dès que l'acte de vente est conclu, il appartient à la personne qui vous a vendu de vous donner le numéro de téléphone du bureau de Manoir IV (514-747-5019), l'adresse courriel (manoirquatre@gmail.com) ou le numéro de cellulaire d'un des administrateurs. Vous devez prendre rendez-vous avec l'administration. Les bureaux sont ouverts les mercredis de 19 h à 21 h. Lors de votre visite, vous devrez :

Au départ :

- Remplir le formulaire d'enregistrement (obligatoire en vertu du Code civil au Québec);
- Apporter votre copie de la 1^{ère} page de l'acte de vente ou votre copie de bail;
- Apporter une copie de la police d'assurance habitation avec une assurance en responsabilité civile de 2 000 000\$;
- Remplir et signer le formulaire de paiement préautorisé de frais de condo;
- Fournir un chèque avec la mention « ANNULÉ » pour le paiement préautorisé des frais de condo (obligatoire);
- Déterminer la date de déménagement et remplir le formulaire approprié; et
- Faire un chèque de dépôt de 200 \$ pour le déménagement (remis s'il n'y a pas eu de dommages).

Par la suite :

- Si vous avez des rénovations majeures à faire, remplir le formulaire approprié et décrire la nature des travaux;
- Obtenir l'autorisation de la ville de Montréal pour faire des aménagements majeurs dans votre unité;
- Faire un chèque de dépôt de 200 \$ pour ces rénovations (remis s'il n'y a pas de dommages);

- Rencontrer l'administration si vous avez une ou des bicyclettes à entreposer; et
- Fournir aux administrateurs copies des clés de l'appartement à déposer dans le coffre-fort (obligatoire).

De son côté, l'administration fera les gestes suivants :

- Fournir votre code d'entrée et vous assigner une place de stationnement intérieur;
- Fournir jusqu'à deux (2) vignettes autocollantes pour le stationnement intérieur; un seul véhicule à la fois dans le garage intérieur;
- Fournir une carte de stationnement « résident » si vous avez un 3^e véhicule; stationnement dans le stationnement extérieur arrière seulement; tout autre véhicule peut être stationné dans le stationnement arrière avec un carton visiteur, si des espaces marqués « visiteur » sont disponible, sinon il doit être stationné sur la rue;
- Fournir des cartes de stationnement « visiteurs »; stationnement à l'avant ou à l'arrière, dans les espaces marqués à cet effet;
- Fournir une commande à distance pour la porte de garage (une seule par condo) (55 \$ pour tout remplacement);
- Fournir des puces magnétiques pour accéder à l'édifice et au garage; 2 puces « résident » et 1 puce « visiteur » (25\$ pour toute puce additionnelle ou puce perdue);
- Fournir une clé d'accès à votre espace de rangement (25 \$ pour tout remplacement);
- Fournir un Document de bienvenue de Manoir IV (gratuit);
- Fournir une copie de la Déclaration de copropriété (prix : 25 \$)
- Fournir une copie des Règlements internes de Manoir IV (prix : 25 \$);
- Fournir une photocopie du formulaire Enregistrement dûment rempli et signé.

UTILISATION DE L'INTERPHONE

Le service d'interphone de Manoir IV permet la composition et l'appel sur un numéro de téléphone, ligne fixe ou cellulaire. Le système permet les communications entre l'entrée de l'immeuble et les logements, et permet un contrôle de l'ouverture de la porte aux invités ou visiteurs après identification.

Code d'accès :

Le code d'accès jumelé à votre nom sur la console ne coïncide pas avec le numéro de votre appartement. Lorsque vous commandez la livraison d'un colis, il est recommandé de donner votre code d'accès à votre fournisseur. Le code d'accès est un code à 4 chiffres qui doivent être obligatoirement composés. (eg. : le code « 25 » est composé « 0025 »). Pour laisser entrer une personne après l'avoir identifiée, pressez la touche « 6 » pendant environ 2 secondes et raccrochez ; la porte d'entrée se déverrouillera automatiquement. Pour refuser l'entrée, raccrochez tout simplement.

POUR UNE VIE AGRÉABLE CHEZ VOUS

Entretien de votre appartement

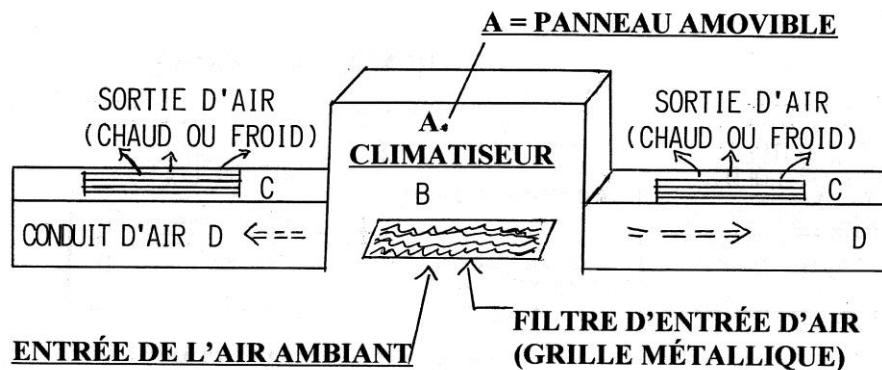
Que vous soyez copropriétaire ou locataire, il vous appartient d'entretenir adéquatement votre condo en faisant régulièrement le ménage pour éviter les saletés et poussières, propices à l'installation de vermine et d'autres nuisances. Il y a lieu aussi de rappeler que certains équipements nécessitent une attention particulière et une surveillance constante, notamment la robinetterie, la tuyauterie, les lavabos, les toilettes, les bains, la laveuse et le lave-vaisselle. Vous serez

responsable de tout dommage ou nuisance occasionnée à l'immeuble ou à un voisin en provenance de votre condo ou découlant de vos activités. Il est nécessaire de nettoyer régulièrement les filtres de votre hotte de cuisine, les ventilateurs des salles de bain, de votre sècheuse et ceux de votre système de chauffage et de climatisation. Quant à la tuyauterie, il est fortement recommandé d'en faire la vérification et le remplacement au besoin par un plombier certifié.

Entretien de votre appareil de chauffage et de climatisation

Votre appareil de chauffage et climatisation est conçu pour la taille de votre appartement. Il est essentiel d'en prendre soin et de l'entretenir régulièrement. Les filtres doivent être nettoyés au moins deux fois l'an. Enfin, pour assurer un bon fonctionnement de cet appareil, nous vous suggérons fortement de le faire vérifier au moins une fois l'an par les employés d'une compagnie responsable (voir la liste de dépannage).

Schéma simplifié de votre appareil. Les 5 ½ de coin en ont deux, les autres appartements, un seul.



- Pour y accéder, enlever le panneau amovible «A».
- Oter de son support le filtre à air «B» en aluminium (longueur : 83 cm env.).
- Le laver dans la baignoire, à l'eau chaude et au détergent. Bien rincer.
- Enlever les grilles «C» situées sur le dessus de ces conduits, nettoyez-les (aspirateur ou lavage à l'eau).
- Nettoyer les conduits «D» qui transportent l'air dans votre appartement en y introduisant le boyau de votre aspirateur de maison.

Assurances

Deux ou trois contrats d'assurance sont en vigueur : celui du syndicat, celui de chaque copropriétaire et celui du locataire le cas échéant. Selon la nature et l'étendue des dommages subis, il est possible que l'indemnisation se fasse par l'un ou l'autre des contrats, ou par les deux ou les trois. Il est important de garder la liste des améliorations locatives apportées aux espaces communs ainsi que dans chaque unité, même celles acquises lors de la transaction d'achat du condo. Ceci facilite le règlement des sinistres. Il est essentiel, lors d'un sinistre, que chaque copropriétaire ou locataire touché informe son assureur afin de prendre les dispositions de partage des dommages requises.

Lors d'un dégât d'eau, ou de tout autre sinistre, le Syndicat prendra les mesures d'urgence nécessaires pour tarir la source des dommages, autant que possible, le plus rapidement possible, et passera ensuite aux autres étapes les plus pressantes. Les sinistres doivent être déclarés immédiatement aux diverses compagnies d'assurances concernées. Une fois que les experts en sinistre ont terminé leur travail, il importe de retenir les services d'un entrepreneur pour faire les réparations qui s'imposent.

Le syndicat

Le condo dispose d'une assurance qui couvre les parties communes, les parties privatives (état d'origine « unité de référence » – excluant les améliorations qui y ont été apportées) et les biens meubles du Syndicat, du type « tous risques ». Seuls les sinistres accidentels sont couverts. L'assurance inclut aussi une couverture en responsabilité civile envers les tiers. De plus, l'assurance du Syndicat inclut une couverture en responsabilité civile des administrateurs et des officiers d'assemblée. Celle-ci rembourse tout dommage causé aux parties communes et aux appartements touchés (état original) par un sinistre provenant d'une source extérieure : par exemple, un dégât d'eau important ou un incendie.

Le copropriétaire

Il doit disposer d'une assurance pour couvrir ses biens personnels, les améliorations locatives de son appartement et la responsabilité civile. Il doit fournir à l'administration une copie de son assurance lorsqu'il la renouvelle annuellement.

Le locataire

Il doit disposer d'une assurance de responsabilité civile et de dommages pour ses biens personnels. Il doit fournir à l'administration une copie de son assurance lorsqu'il la renouvelle annuellement.

Le condo est muni d'un système de protection contre les incendies qui est inspecté régulièrement. Votre appartement dispose de détecteurs de chaleur et le système d'alarme incendie est relié au poste de pompiers qui peut intervenir rapidement.

En revanche, les dégâts d'eau sont l'élément le plus risqué dans les tours à condos. Heureusement que les condos au Manoir IV ne sont pas équipés chacun d'un chauffe-eau, l'eau chaude courante étant distribuée à partir de réservoirs centraux. N'hésitez pas à le mentionner à votre assureur !

Il n'en demeure pas moins qu'il faut mettre en place toutes les dispositions de prévention possibles afin d'éviter des dégâts d'eau occasionnés par exemple par le lave-vaisselle, la laveuse, leur raccordement ou encore une robinetterie usée et vétuste et des conduits de baignoire, évier ou lavabo ayant atteint leur durée de vie, s'ils ne font pas l'objet de mesures préventives de la part des résidents. Ils affectent facilement les appartements inférieurs, provoquent des maux de tête quand vient le temps des réclamations d'assurance. Par-dessus tout, LES ASSURANCES ET LES FRANCHISES sont de plus en plus élevées pour le syndicat, ce qui affecte les frais de condo.

Prévenir Les Dégâts D'eau

Voici donc quelques **conseils pratiques de prévention** :

- ▶ Sachez où se situent les valves et robinets dissimulés dans les armoires, de même que les valves principales de votre unité.
- ▶ Dès que vous constatez une fuite d'eau, si petite soit-elle, qu'elle provienne de la robinetterie ou de l'évacuation (drains), ne tardez pas à la faire réparer par un plombier certifié.
- ▶ Les boyaux d'eau chaude (laveuse et lave-vaisselle) devraient être de caoutchouc résistant à l'eau chaude et revêtus d'un treillis souple en métal.
- ▶ Les boyaux de raccordement à la laveuse et au lave-vaisselle doivent être remplacés au moins tous les cinq (5) à six (6) ans et doivent être inspectés annuellement.
- ▶ Il est recommandé de fermer les robinets de votre laveuse après chaque lavage et de vous assurer que les valves des robinets sont fonctionnelles.
- ▶ Si vous quitter votre condo pour plusieurs jours, fermez l'arrivée d'eau principale située dans un mur mitoyen entre la salle de bain et la chambre à coucher principale (et la 2^e entrée sous l'évier de cuisine pour les appartements de coin) ;
- ▶ Si votre absence doit durer plus d'un mois, il est **obligatoire de procéder à cette fermeture et d'en aviser votre**

assurance et le syndicat. Il en va du remboursement en cas de dégât d'eau.

- ▶ Munissez-vous de détecteurs d'eau qui fonctionnent à piles. Il serait bon d'en mettre dans la cuisine, près de la laveuse et dans la ou les salles de bain.
- ▶ Si malgré ces précautions il y a une importante fuite d'eau, téléphonez **d'urgence au 514-744-1409** et **fermez** les valves principales de votre maison.

Électricité

Un panneau électrique se trouve dans votre appartement. En cas d'interruption de courant et après ne vérification de la présence de courant chez vos voisins et dans le quartier, vérifiez les disjoncteurs. Si le trouble persiste, il est obligatoire de confier la réparation à un électricien certifié.

Absence prolongée

Si vous devez vous absenter plus d'un mois, vous devez remplir un formulaire auprès de l'administration. N'oubliez pas de faire interrompre le courrier. Nous vous conseillons fortement de prévenir votre assurance.

Clés

Vous devez remettre à l'administration copie de la ou des clés de votre appartement au cas où il faudrait y accéder d'urgence. Les situations d'urgence sont définies dans la *Déclaration de copropriété*. Vos clés sont codées et placées en sécurité dans le coffre-fort de l'administration.

Inspections

La compagnie d'assurance oblige Manoir IV à subir une inspection annuelle des détecteurs de feu qui se trouvent dans votre appartement et qui sont reliés à un système central. Cette inspection se fait le jour. Nous vous prévenons des dates de visite par un avis affiché à chaque étage au-dessus des boutons des ascenseurs. Si vous n'êtes chez vous à la date prévue, nous nous servons de votre ou vos clés pour pénétrer dans votre appartement. L'inspection prend 2 ou 3 minutes. Le technicien sera toujours accompagné d'un administrateur ou d'un employé. Il doit également inspecter les alarmes dans les corridors.

Travaux majeurs

Si vous avez l'intention de refaire des pièces (cuisines, salle de bain...), vous devez remplir un formulaire et faire un dépôt de 200 \$ en garantie contre les dommages. Si le travail consiste à refaire les planchers, **vous devez d'abord** rencontrer l'administration et remplir un formulaire spécial, car il y a des étapes à suivre pour le choix du produit et la méthode d'installation.

POUR UNE VIE AGRÉABLE EN COMMUNAUTÉ

Nous l'avons dit plus haut : Manoir IV compte 184 logements. Le fonctionnement d'un tel édifice est forcément complexe. Les propriétaires doivent se donner des règles de fonctionnement afin de créer un endroit où il fait bon vivre. Pour cela les promoteurs initiaux ont doté l'édifice d'un cadre juridique. Deux documents fournissent ce cadre : la *Déclaration de copropriété* et les *Règlements internes de la copropriété*.

Déclaration de copropriété

Ce document de portée générale est un document légal qui peut être aride à lire. Vous auriez toutefois intérêt à consulter surtout les titres qui règlementent la vie en copropriété. Les pages qui suivent nous apparaissent importantes :

Titre	Sujet	En particulier les articles...	Page(s)
VI	<i>Utilisation des parties communes</i>	Au complet.	10 à 13
VII	<i>Utilisation des parties privatives, unités d'habitation</i>	Au complet.	13 à 16
IX	<i>Entretien et réparation</i>	9.2 à 9.6	17 à 18
X	<i>Conseil d'administration</i>	À partir de 10.2.1 A jusqu'à la fin	19 à 25
XI	<i>Assemblée des copropriétaires</i>	11.1 à 11.5.2 et 11.6 à 11.10	25 à 26; 27 à 30
XII	<i>Charges communes</i>	Au complet.	30 à 33

Règlements internes de la copropriété

IL vous appartient de connaître et d'appliquer les règlements internes encadrant la vie commune à l'intérieur de Manoir IV. Ces règles peuvent subir des changements au fil du temps. Elles ont toutefois un caractère officiel et légal, car elles doivent être sanctionnées à la majorité par l'assemblée générale et, dans certains cas, enregistrées auprès du Bureau de publicité et des droits.

On peut diviser ces règlements en trois catégories :

Règlements concernant les parties communes :
Articles 1 à 10, 12, 14, 24, 29, 32
Règlements concernant les parties privatives et communes à usage restreint
Articles 11, 13, 15 à 19, 21 à 23, 30, 33, 34
Règlements à caractère administratif
Articles 20, 25, 26 à 28, 31

Lorsque vous voudrez utiliser un service (piscine, salle de réception...) ou entreprendre des travaux chez vous (planchers, cuisine...), nous vous invitons à consulter l'index des *Règlements* pour retrouver les articles nécessaires afin de faire exécuter vos travaux selon les normes requises par le condominium. Des guides existent pour certains travaux. N'hésitez pas à consulter les administrateurs qui se feront un plaisir de vous guider. **En aucun cas, vous ne pourrez plaider l'ignorance si les travaux ne sont pas conformes et que l'administration exige de les reprendre.**

Quelques règles de civisme

Pour la quiétude et la bonne humeur de tous, nous demandons à tous les résidents de suivre les règles de base ci-dessous :

- ▶ Ne pas faire de bruit ou des travaux après 23 h (même après un déménagement) (Déclaration de copropriété, article 7.1.4).
- ▶ Ne pas fumer dans les parties communes, le garage et les accès à l'immeuble.
- ▶ Eviter de fumer dans les condos, il s'agit d'une nuisance majeure à vos voisins et source de nombreuses plaintes ;.
- ▶ Sont interdits :
 1. Les chiens, et ce, dans tout l'édifice;
 2. Les BBQ sur les balcons et sur le terrain (règlement municipal);
 3. Les antennes paraboliques (règlement municipal);
 4. Les affiches, les drapeaux, etc. dans les fenêtres;
 5. Les affiches à caractère commercial ou politique.

Quelques règles de sécurité

- ▶ N'ouvrez pas la porte à quelqu'un que vous ne connaissez pas. Laissez-la communiquer par l'Interphone.

- ▶ En ouvrant la porte de garage, assurez-vous que personne n'entre dans le garage
- ▶ Si vous observez des personnes suspicieuses ou inconnues qui errent dans l'édifice ou à l'extérieur, communiquez aussitôt au 514-744-1409.

Balcons

Ils doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- ▶ On ne jette rien du haut de son balcon (cigarettes, poussière...);
- ▶ On ne secoue pas ses tapis ou du linge;
- ▶ On ne lave pas son balcon à grande eau pour qu'elle ne dégoutte pas sur les balcons inférieurs;
- ▶ On ne nourrit pas les oiseaux ou les écureuils qui viennent sur votre galerie et on ne les attire pas avec de la nourriture;
- ▶ Si on veut peindre son balcon, il faut utiliser et payer la peinture fournie par Manoir IV. Vous contactez le concierge au 514-744-1409;
- ▶ Tout tapis doit être amovible;
- ▶ Si vous voulez poser de la tuile sur votre balcon, consultez l'administration afin de recevoir les instructions adéquates.

Stationnement

Voici un sujet sensible qui fait parfois l'objet de frustrations de la part des personnes qui ont constaté le remorquage de leur voiture. Le Manoir IV est situé près de 2 cégeps que les étudiants peuvent facilement rejoindre en passant par le cimetière ou la voie ferrée. Afin de s'assurer que les stationnements serviront uniquement aux résidents et à leurs invités, Manoir IV fournit des collants pour les autos qui stationnent dans les garages et des cartons de stationnement pour les invités ou la seconde voiture. Il vous appartient de lire attentivement les règlements (article 10 des *Règlements internes de la copropriété*) et d'en informer vos invités.

Il est strictement interdit aux résidents (copropriétaires occupants ou locataires) de stationner en avant de l'immeuble. Cet espace est strictement réservé aux visiteurs occasionnels. Les résidents ayant plus d'une voiture, tout comme les visiteurs d'ailleurs, ont la possibilité de stationner à l'arrière de l'immeuble, pourvu d'avoir une vignette ou d'afficher un carton de résident ou de visiteur. À noter que les visiteurs doivent se stationner seulement dans les espaces marqués « visiteurs » au fond du stationnement. Les résidents devraient stationner dans les espaces marqués « résident », à moins qu'ils soient tous occupés.

Les administrateurs et les concierges font des vérifications régulières des véhicules dans nos stationnements extérieurs pour identifier les véhicules qui ne sont pas adéquatement identifiés soit par une vignette ou un carton « résident » ou « invité ». Bien que nous tenterons d'aviser les propriétaires des véhicules en contravention de bouger leur véhicule, nous n'hésiterons pas à faire remorquer ces véhicules.

Vous avez des questions? Des travaux à planifier? La salle de réception à louer? Des documents à déposer? Des commandes à distance, des clés, des cartons de stationnement à obtenir? Le bureau de l'administration est ouvert au moins un soir par semaine, le mercredi de 19 h à 21h. Le numéro de téléphone est: 747-5019.

LES ASSEMBLÉES

Les types d'assemblées de Manoir IV

Dans son fonctionnement, Manoir IV utilise habituellement trois types d'assemblées :

1. L'assemblée générale
Elle doit avoir lieu autour du 20 octobre de chaque année. On doit étudier les états financiers de l'année précédente et les prévisions budgétaires de l'année à venir, ratifier les amendements à la Déclaration de copropriété ou aux Règlements internes, approuver des dépenses extraordinaires et procéder à l'élection des administrateurs et des officiers de l'assemblée des copropriétaires.
2. L'assemblée d'information
Cette assemblée a un caractère informel et consultatif. Elle se déroule au besoin.
3. L'assemblée extraordinaire (appelée aussi spéciale)
Elle peut être convoquée en tout temps à la demande du Conseil d'administration ou de copropriétaires. Elle doit porter sur des sujets précis qui doivent être mentionnés à l'ordre du jour. On ne peut aborder aucun autre sujet lors de cette assemblée.

La nature des votes et les majorités requises

Le tableau qui suit indique de façon succincte les majorités requises et les décisions qui les requièrent :

<u>Majorité simple</u> ; 50 % + 1 des membres présents ou représentés; À main levée ou scrutin secret.	Les règlements d'immeuble et les corrections techniques; La nomination des membres du conseil d'administration; La consultation sur le budget.
<u>Double majorité</u> Majorité en nombre; Équivaut à la majorité des $\frac{3}{4}$ des copropriétaires; Scrutin secret	Acquisition ou aliénation d'immeuble; Transformations de parties communes et répartition des coûts; Construction de bâtiments pour créer des fractions; Modification de l'acte constitutif ou des fractions.
<u>Majorité extraordinaire</u> Majorité des $\frac{3}{4}$ des copropriétaires; Équivaut à 90 % des copropriétaires; Scrutin secret.	La fin de la copropriété; Le changement de destination de l'immeuble; L'habitation périodique et successive d'une fraction; L'aliénation de parties communes essentielles à la destination de l'immeuble.

Pour une bonne marche de l'assemblée générale, il est nécessaire de suivre les règles suivantes.

1. L'intervenant doit se présenter au microphone, parler à son tour et ne pas interrompre les autres intervenants.
2. L'intervenant s'identifie par son prénom, son nom et son numéro d'appartement. Il n'y a qu'un intervenant par appartement, car il n'y a qu'un seul votant.
3. L'intervenant s'adresse toujours au président de l'assemblée.
4. L'intervenant peut poser une seule question ou émettre un seul commentaire et son intervention ne doit pas dépasser trois (3) minutes.
5. Chaque intervenant a droit à trois (3) interventions pendant l'assemblée, pour permettre à d'autres de s'exprimer.
6. Les interventions doivent être concises et limitées aux points de l'ordre du jour.
7. L'intervenant doit employer un langage acceptable qui respecte les autres copropriétaires et le président.
8. Le silence est requis dans la salle quand une personne intervient au microphone.

9. Le président a pleine autorité pour faire observer les règles de procédure.
10. Le président peut faire expulser de l'assemblée un intervenant qui a déjà été rappelé à l'ordre deux fois.
11. Les problèmes personnels ou les litiges entre copropriétaires doivent être discutés en dehors de l'assemblée, lors d'une rencontre avec le Conseil d'administration.

VOUS DÉMÉNAGEZ ?

Locataires

Les gestes à poser sont relativement faciles, mais il est essentiel de les poser :

- ▶ Avertir l'administration de la date de déménagement;
- ▶ Faire un dépôt de 200 \$ en argent comptant en garantie contre les dommages, qui vous sera remis le jour du déménagement;
- ▶ Remettre au copropriétaire vos clés pour les espaces de rangement, les puces magnétiques et les télécommandes..

Propriétaires

Il est nécessaire de prévenir l'administration de votre intention de vendre votre unité, car l'administration doit préparer la documentation nécessaire pour vous et pour le notaire de l'acheteur. Les gestes suivants vont faciliter cette tâche :

- ▶ Annoncez à l'administration votre intention de vendre votre unité et de la date approximative de votre déménagement.
- ▶ Donnez le nom de votre agent immobilier. Si cette personne a besoin de renseignements, l'administration sera mieux à même de les lui fournir rapidement.
- ▶ N'hésitez pas à mentionner, non seulement vos frais de condo, mais également ce que comprennent ces frais :
 1. Des frais généraux pour payer l'électricité, le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, les frais d'entretien et le personnel (employés, administrateurs);
 2. La contribution au Fonds de prévoyance,

De même que la hauteur du fonds de prévoyance destiné aux réparations majeures et à l'amélioration des parties communes.

Au besoin, référez-vous aux dernier états financiers et rapports annuels pour le montant actuel du fonds et les réparations majeures récentes et à venir. Au besoin, consultez l'administration.

- ▶ Dès que vous connaissez le nom de votre acheteur, transmettez à l'administration son nom, son numéro de téléphone, le nom et le numéro de téléphone du notaire.
- ▶ Avertir l'administration de la date définitive de votre déménagement;
- ▶ Faire un dépôt de 200 \$ en argent comptant en garantie contre les dommages, qui vous sera remis le jour du déménagement;
- ▶ Remettre vos clés pour les espaces de rangement, vos puces magnétiques et vos télécommandes. Si c'est à l'acheteur que vous remettez ces outils, prévenez l'administration.