

# CODE D'ÉTHIQUE DES COPROPRIÉTAIRES



## LES ÎLOTS DU HAVRE

Dernière version approuvée : Décembre 2022

**En cas de litige, la copie papier officielle a préséance et c'est le président du conseil d'administration qui l'a en sa possession.**

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION.....	5
I. POUR UN ENGAGEMENT COMMUN.....	5
1. Déclaration de copropriété.....	5
II. POUR UNE GESTION EFFICACE.....	6
1. Formulation de plaintes.....	6
2. Exceptions en cas d'urgence.....	6
3. Année financière.....	6
4. La perception des frais de charges communes.....	7
5. Les Assurances.....	8
III. TRAVAUX D'URGENCE DANS LES CONDOMINIUMS (AUX FRAIS DES COPROPRIÉTAIRES).....	9
1. Droits d'entrée dans les condominiums.....	9
IV. PRÉVENTION.....	9
1. Vigilance.....	
2. Serrure additionnelle et système d'alarme.....	
3. Matières dangereuses.....	
V. POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE.....	10
1. Déchets et rebuts.....	
2. Récupération.....	
3. Conduits d'eau.....	
4. Animaux domestiques.....	11
a) Champs d'application.....	
b) Quelques définitions.....	
c) Nombre de chiens et de chats.....	
d) Nuisances.....	
e) Chien d'attaque ou de protection.....	
f) Infractions et peines.....	
g) Attestation.....	
5. Bruits excessifs – éclats de voix — cris.....	15
6. Travaux d'aménagement des condominiums.....	
7. Agencement paysager.....	16
8. Installation de climatiseur.....	
9. Barbecue à gaz et barbecues électriques.....	
10. Secouement par la fenêtre ou sur le sol.....	
11. Activités commerciales.....	
12. Éclairage extérieur.....	17

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

13. Cannabis, consommation et culture .....	17/20
14. Cigarette et autre fumée à la piscine .....	20/21
<b>VI. POUR UNE PLUS GRANDE FIERTÉ.....</b>	<b>22</b>
1. Mangeoires d’oiseaux et nourriture .....	
2. Séchage sur les balcons.....	
3. Propreté des balcons et terrasses.....	
4. Auvents, toiles et treillis .....	
5. Décorations de Noël.....	
6. Antennes .....	
7. Distribution des journaux — La Presse, le Journal de Montréal, The Gazette, etc. ....	
8. Véhicules récréatifs et autres .....	
9. Sollicitation et affichage .....	
<b>VII. POUR DE MEILLEURS SERVICES À LA COMMUNAUTÉ .....</b>	<b>24</b>
1. Copropriétaire qui loue son condominium .....	
2. Copropriétaire qui vend son condominium.....	
3. Nouveau propriétaire .....	
4. Absences prolongées.....	
5. Stationnement intérieur confié en location .....	
6. Ordre et propreté des garages .....	
7. Stationnements extérieurs .....	
8. Stationnements extérieurs et gazon.....	
9. Dénéigement des stationnements extérieurs .....	
<b>VIII. DES ACTIFS AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ .....</b>	<b>27</b>
1. Piscine.....	
2. Circulation sur le site .....	
3. Circulation motorisée.....	
<b>IX. INFRACTIONS ET PEINE.....</b>	<b>29</b>
1. Contravention.....	
2. Recours civils.....	
<b>X. STANDARD MOTIFS ET/OU INSTALLATIONS .....</b>	<b>30</b>
1. Climatiseurs .....	
2. Treillis « intimité » pour balcons .....	
3. Boîte aux lettres .....	
<b>POLITIQUE D'ENTRETIEN .....</b>	<b>31</b>
<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX.....</b>	<b>..</b>
<b>PRINCIPES DIRECTEURS .....</b>	<b>33</b>
<b>ENGAGEMENT DES ADMINISTRATEURS .....</b>	<b>33</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>33/34</b>

**Message important à tous les copropriétaires :**

**Le code d'éthique et l'acte  
de copropriété sont des  
documents importants qui  
doivent être consultés à  
chaque fois qu'un  
copropriétaire se questionne  
sur une règle de  
fonctionnement.**

## PRÉSENTATION

En plus de fournir certaines informations utiles, le présent document rappelle les directives et principaux règlements dont l'application ne vise qu'un but :

**« Assurer à l'ensemble des résidents des Ilots du Havre (ci-après appelés : les «Havres») la meilleure qualité de vie possible. »**

Les règlements (ci-après appelés : les « **Règlements** ») énoncés proviennent de trois sources :

1. Ceux que nous retrouvons directement dans la déclaration de copropriété des Havres.
2. Ceux qui ont été adoptés par le Conseil d'administration ou par l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires.
3. Ceux qui découlent des règles de base de civisme et de savoir-vivre normalement acceptées dans une communauté sociale où l'on croit à la fois aux droits individuels et au respect des personnes.

### **IMPORTANT :**

**Tous les résidents des Havres, qu'ils soient copropriétaires ou locataires, sont soumis à ces règlements. Leurs invités le sont également.**

Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de respecter et de faire respecter les dispositions de la loi, des présentes et des Règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires, par tous ses invités, préposés et membres de sa famille. Sans limiter ce qui précède, aucun copropriétaire ne doit faire ou tolérer que soit fait quelque chose qui est contraire aux statuts, lois, règlements et ordonnances des gouvernements et municipalités.

Si le copropriétaire loue son condominium, le locataire doit respecter toutes les dispositions de la Déclaration de copropriété et des Règlements adoptés par les administrateurs ou les copropriétaires.

## I. POUR UN ENGAGEMENT COMMUN

### *1. Déclaration de copropriété*

La vie en condominium comporte de nombreuses règles qui sont énoncées dans un important document notarié appelé « Déclaration de copropriété » (ci-après appelé la « **Déclaration** »).

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

Notre Déclaration contient, en plus des règlements généraux et de destination (c.-à-d. la vocation de l'immeuble), les règles de procédures des assemblées, celles concernant les assurances, la préparation des budgets, la gestion des fonds, etc.

La Déclaration appartient à chacun des copropriétaires. Lorsque nous achetons un condominium, au moment de la signature chez le notaire, nous acceptons de nous approprier la Déclaration existante. Autrement dit, quand je fais l'acquisition d'une copropriété divise, l'article 1062 du Code civil m'oblige à acheter aussi la Déclaration; je deviens donc lié comme si j'avais moi-même signé, et je dois m'y soumettre.

Parmi les diverses rubriques de cette Déclaration, nous retrouvons les règlements des Havres.

Pour assurer la qualité de vie souhaitée par tous, chaque copropriétaire ou occupant est tenu de respecter et de faire respecter par ses invités l'ensemble de ces règlements.

### NOTE :

On peut se procurer une 2e copie de la « Déclaration » et le code d'éthique des Havres et ses annexes en s'adressant au secrétariat, moyennant des frais de 20,00 \$ chacun.

## II. POUR UNE GESTION EFFICACE

### *1. Formulation de plaintes*

Toutes plaintes concernant l'application des présents règlements doivent être formulées par écrit et déposées auprès des administrateurs de votre îlot ou par le biais du site Internet : [www.lesilotsduhavre.com](http://www.lesilotsduhavre.com)

### *2. Exceptions en cas d'urgence*

Tout copropriétaire témoin d'une situation d'urgence doit communiquer verbalement l'information à l'un ou l'autre des administrateurs afin que la situation soit corrigée le plus rapidement possible. Par exemple, dans le cas où la santé et l'intégrité physique d'une personne sont en cause ou encore lorsque la protection d'un élément des actifs de copropriété est menacée.

## 3. Année financière

L'année financière de Syndicat des copropriétaires des Ilots du Havre (ci-après appelé le **Syndicat**) s'étend du 1<sup>er</sup> novembre au 31 octobre.

La réunion de l'assemblée générale annuelle du Syndicat s'y tient généralement en novembre.

## 4. La perception des frais de charges communes.

Les frais de charges communes sont payables mensuellement le **premier jour du mois.** (\* Amendé le 2 décembre 2015 à double majorité)

**(Amendement : 2 décembre 2015 – Vote à double majorité)**

Le paragraphe qui suit sert à rendre officielle une procédure qui a toujours été en vigueur depuis la création du syndicat des Ilôts du Havre, dans un but de clarté et de transparence.

Le conseil d'administration du syndicat à l'horizontal mandate les 12 syndicats à la verticale de percevoir les frais de charges communes dédiés à la gestion des coûts reliés aux espaces communs du site des Ilôts du Havre, tel que présentés à l'assemblée générale annuelle. ~~Une série de douze (12) chèques postdatés de chaque syndicat à la verticale devra être remise avant le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année au trésorier du syndicat à l'horizontal. Ces derniers couvrant les frais mensuels de charges communes du dit syndicat, pour la période du 1<sup>er</sup> novembre au 31 octobre.~~ Ces frais de charges communes dédiés à la gestion des coûts pour les espaces communs seront perçus via un retrait bancaire électronique dans chacun des comptes bancaire des syndicats à la verticale entre le 1<sup>er</sup> et le 5 du mois concerné. Ces frais sont calculés en rapport avec la quote-part de chaque copropriétaire, tel que stipulé dans l'acte de copropriété. Les syndicats à la verticale auront la responsabilité de percevoir leurs propres frais de charges communes dédiés à la gestion de leurs immeubles respectifs, ainsi qu'aux espaces communs à usage restreint.

### **IMPORTANT :**

Les frais de charges communes payés en retard ou payés par chèque sans provision entraînent des frais d'administration qui seront déterminés par le syndicat à la verticale, en plus des frais bancaires depuis la date de leur exigibilité. Si les frais de charges communes demeurent impayés sur une période de plus de trois (3) mois et si aucune entente n'a été conclue entre le Syndicat la verticale et le copropriétaire, un avis d'hypothèque légale sur l'édifice pourra être déposé au bureau du registraire, puis signifié au copropriétaire fautif.

### 5. Les Assurances – AMENDEMENT DECEMBRE 2019

Le Syndicat à l'horizontal a l'obligation légale d'assurer tout le complexe des Ilots du Havre. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels, le vandalisme, le vol, couvrant la totalité du site des Ilots du Havre comprenant les terrains adjacents, la piscine, le stationnement, etc. Les syndicats à la verticale ont la responsabilité d'assurer les bâtiments sous leur gestion, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur de la reconstruction des immeubles. Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

#### Le Syndicat à la verticale doit :

Assurer la structure entière des immeubles, y compris les portes, les murs à l'intérieur des parties privatives, les planchers de béton, les équipements électriques et mécaniques, etc. (C. c. Q. art. 1073)<sup>1</sup>

Le copropriétaire qui désire assurer ses biens personnels n'a pas à inclure « l'immeuble » dans sa police d'assurance. Les copropriétaires ont cependant la responsabilité :

D'assurer « les améliorations » et « les réparations importantes » qui ont été apportées à leur partie privative. (Tapis, miroirs, marbre, céramique, armoires de cuisine, équipement de salles de bain, etc.) De plus, le copropriétaire devra assurer les biens personnels tels : mobilier, vêtements, accessoires domestiques, etc. (C. c. Q. art. 1073)<sup>2</sup>

#### **IMPORTANT :**

Tous les copropriétaires doivent souscrire une assurance responsabilité civile contre les réclamations que les tiers pourraient lui présenter en raison des dommages survenant du fait de son unité de copropriété ou de son contenu ou de ses activités de vie privée.

**Le montant minimum pour cette couverture est de 1 000 000,00 \$.**

Un copropriétaire qui loue son appartement se doit de démontrer à son locataire l'importance de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité personnelle. Ce qui ne dispense nullement le copropriétaire concerné de souscrire lui-même une assurance responsabilité comme propriétaire de l'appartement qu'il loue.

---

<sup>1</sup> Code civil du Québec

<sup>2</sup> Code civil du Québec

### III. TRAVAUX D'URGENCE DANS LES CONDOMINIUMS (AUX FRAIS DES COPROPRIÉTAIRES)

#### Information

Nous vous demandons d'informer l'administrateur de votre îlot respectif le plus tôt possible, lors d'une panne ou d'une défectuosité de votre système électrique ou de plomberie qui pourrait avoir un impact sur les autres copropriétaires.

#### *1. Droits d'entrée dans les condominiums*

Les administrateurs ont le droit de visiter les parties exclusives et les parties réservées à l'usage d'un seul copropriétaire, à toute heure raisonnable, avec l'entente d'un rendez-vous préalablement fixé avec le copropriétaire, **sauf en cas d'urgence**; le tout afin de leur permettre d'inspecter les lieux, d'évaluer un sinistre, de faire des réparations nécessaires, de remédier à toute violation d'une clause des polices d'assurance, de corriger un état de fait qui pourrait occasionner des dommages à l'immeuble.

### IV. PRÉVENTION

#### *1. Vigilance*

Avertir l'administrateur de votre îlot de tout article volé ou incident de vandalisme qui surviendrait dans l'immeuble ou sur les terrains ou appeler le **911**.

Toujours bien verrouiller votre véhicule, qu'il soit stationné à l'intérieur ou à l'extérieur du garage. Votre « émetteur électronique codé » servant à ouvrir à distance la porte du garage pourrait être volé et permettre ainsi à des intrus d'entrer facilement et en tout temps.

La vigilance de tous est requise et ne peut que nous être favorable.

Avertir l'un des administrateurs au moment même où vous êtes témoin de la présence non désirée d'un individu sur notre propriété.

Les portes d'accès aux parties communes tel le garage doivent être verrouillées en tout temps.

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

L'hiver, portez une attention particulière au déneigement des terrasses pour deux raisons : pour la sécurité en cas d'urgence et les dommages qui pourraient être causés par le poids et la fonte des neiges. De plus, chaque copropriétaire doit fermer le ou les robinets extérieurs à l'automne afin d'éviter que les tuyaux gèlent.

**Important :**

**Si, malgré cette précaution, vous vous rendez compte de la disparition de votre émetteur, avertissez immédiatement l'administrateur de votre îlot qui verra à changer le code de l'émetteur de chacun des copropriétaires ayant accès au garage concerné.**

### C'EST UNE QUESTION DE SÉCURITÉ

#### *2.Serrure additionnelle et système d'alarme*

Tout occupant doit laisser les clés et au besoin un code de son système d'alarme de sa partie privative aux administrateurs du syndicat ou au responsable de l'immeuble, le cas échéant. Le détenteur des clés n'est autorisé à pénétrer dans la partie privative qu'en cas d'urgence résultant notamment d'incendie, de bris de tuyau, de rupture des circuits électriques, des bris de fenêtres ou carreaux ou d'infiltration d'eau par inondation ou autre.

#### *3.Matières dangereuses*

Il est interdit pour tous les copropriétaires et tous les locataires d'utiliser, ou de permettre l'utilisation, d'un liquide ou d'une substance explosive ou dangereuse pour la vie ou la propriété ou toutes autres substances tel que décrites dans les normes sur les dangers d'incendies de la Ville de La Prairie (Département des incendies), et ce, à l'intérieur de sa partie privative, sur son unité de stationnement ou à l'intérieur des parties communes.

Il est recommandé d'effectuer un test d'étanchéité annuel pour les bonbonnes de gaz propane pour les foyers.

## V. POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

#### *1.Déchets et rebuts*

Aucun déchet ne doit être gardé à l'extérieur des parties privatives ainsi que sur les balcons et/ou entrées principales, escaliers, garages, etc. Les déchets doivent être déposés dans les contenants à déchets. Aucun sac ou tout autre contenant ne

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

doit être déposé à côté du conteneur. Les boîtes de carton doivent être déformées de manière à ce qu'elles occupent un volume minimal dans le conteneur ou les bacs de recyclage.

**C'EST AVANT TOUT UNE QUESTION D'HYGIÈNE ET DE CIVISME.**

### *2.Récupération*

Il est important de respecter les indications placées sur les bacs de recyclage qui indiquent clairement le type de matière à recycler. De plus, nous vous demandons de défaire les boîtes de carton que vous placez au recyclage afin de maximiser l'espace dans les bacs.

### *3.Conduits d'eau*

Il est suggéré de toujours fermer les robinets d'alimentation de votre lessiveuse après chaque usage afin d'éviter des dommages causés par un bris de conduits.

### *4.Animaux domestiques*

#### **a) Champs d'application**

Le présent règlement fait, en partie, référence au Règlement #1076-M de la Ville de La Prairie (ci-après appelé : « **1076-M** ») relativement aux chiens et aux autres animaux.

Si un individu contrevient à toute disposition du présent règlement sur les animaux domestiques, il est passible, en plus des sanctions prévues dans le présent document, de sanctions de la part du service de la Sécurité publique (police) de la Ville de La Prairie (ci-après appelée : la « **Ville** ») ou de toute autre personne ou organisme nommé par la résolution du conseil de ville et autorisé à percevoir le coût des licences de chiens, à appliquer le présent règlement sur les animaux domestiques et à donner des constats d'infraction. (Art. 1.3.3, 3.1, 1076-M)

Le présent document s'applique à tout animal et à tout gardien d'animal se trouvant dans les limites de la copropriété des Ilots du Havre.

## b) Quelques définitions

### **Animal d'agrément**

Un animal, mâle ou femelle, jeune ou adulte, dont l'espèce est depuis longtemps apprivoisée et plus particulièrement, mais de façons non limitatives un chien, un chat, une tortue, un poisson, un hamster, les passereaux (pinsons, serins, alouettes, mésanges, rossignols, colibris ou autres oiseaux de même nature), les grimpeurs (perroquets, coucous, toucans, perruches ou autres oiseaux de même nature) ou un oiseau autre qu'un rapace, un gallinacé, un columbidé ou un anatidé (Art. 1.3.1, 1076-M)

### **Chiens guide**

Un chien dressé pour aider une personne ayant un handicap visuel ou à tout autre handicap physique (Art. 1.3.5, 1076-M)

### **Chien d'attaque ou de protection**

- (i) un chien utilisé pour le gardiennage qui attaque, à vue ou sur ordre, un intrus;
- (ii) un chien qui attaque sur un commandement de son gardien ou qui va attaquer lorsque son gardien est attaqué;
- (iii) un chien de race Bull-Terrier, Staffordshire Bull-Terrier, American Bull-Terrier, American Staffordshire Bull-Terrier ou Pit-Bull;
- (iv) tout chien hybride issu d'une race mentionnée au paragraphe (iii) du présent article et d'un chien d'une autre race, tel qu'établi par un expert choisi par l'autorité compétente;
- (v) tout chien de race croisée qui possède les particularités d'un chien d'une race mentionnée au paragraphe (iii) du présent article, tel qu'établi par un expert choisi par l'autorité compétente. (Art. 1.3.6, 1076-M)

### **Gardien**

Est réputé être un gardien sujet aux obligations le concernant, toute personne qui possède, accompagne, donne refuge, nourrit ou qui pose à l'égard d'un animal d'agrément des gestes de nature à laisser croire qu'il en est le gardien ainsi que toute personne responsable de lieux où l'animal est gardé que ce soit à titre de propriétaire, locataire ou à tout autre titre et tout père, mère, tuteur ou répondant d'un mineur qui satisfait les exigences de la présente définition. Un animal peut avoir plus d'un gardien à la fois. (Art. 1.3.10, 1076-M)

### c) Nombre de chiens et de chats

Nul ne peut garder dans une unité d'habitation, sur le terrain où est située cette unité d'habitation ou dans les dépendances de cette unité d'habitation, plus de deux chiens et de deux chats. (Art. 2.1.3.1, 1076-M)

### d) Nuisances

- (i) Le fait pour un animal d'agrément d'aboyer, de miauler, de hurler, de grogner, de crier, de chanter ou d'émettre un autre son de façon à troubler la paix, la tranquillité ou d'être un ennui pour le voisinage ou les passants. (Art. 2.2.2, 1076-M)
- (ii) La présence d'un chien sans gardien, sur la propriété de celui-ci, alors que le chien n'est pas attaché ou que la propriété du gardien n'est pas suffisamment clôturée pour contenir ce chien. (Art. 2.2.4, 1076-M)
- (iii) La présence d'un animal d'agrément sur un terrain privé, sans le consentement de l'occupant du terrain. (Art. 2.2.5, 1076-M)
- (iv) L'omission par le gardien de nettoyer immédiatement une place publique ou une propriété privée et d'enlever et de disposer de manière hygiénique des excréments de l'animal d'agrément dont il a la garde, cette disposition ne s'appliquant pas au chien-guide. (Art. 2.2.6, 1076-M)
- (v) Un animal d'agrément qui cause un dommage à la propriété d'autrui. (Art. 2.2.8, 1076-M)
- (vi) Un chien errant trouvé ailleurs que sur la propriété de son gardien ou qui n'est pas conduit ou tenu par son gardien au moyen d'une laisse dont la longueur maximale ne peut excéder deux (2) mètres. (Art. 2.2.9, 1076-M)
- (vii) Le fait pour un gardien d'un chien d'attaque ou de protection de ne pas avoir tenu en laisse son chien muni d'une muselière lorsqu'il se trouve ailleurs que sur sa propriété privée. (Art. 2.2.14, 1076-M)
- (viii) Tout chien réputé dangereux constitue une nuisance. Aux fins du présent règlement est réputé dangereux tout chien qui
  - a) a : mordu, tenté de mordre, attaqué ou tenté d'attaquer une personne ou un autre animal;
  - b) se trouvant hors des limites du terrain où est situé l'unité d'habitation occupée par son gardien, manifeste de l'agressivité à l'endroit d'une personne ou d'un animal en grondant, grognant, montrant les crocs, en aboyant férocement ou en agissant de toute autre manière laissant

croire que ledit chien pourrait mordre ou attaquer. (Art. 2.2.17, 1076-M)

### e) Chien d'attaque ou de protection

Sur le terrain sur lequel est située l'unité d'habitation occupée par son gardien ou sur tout autre terrain privé où il se trouve avec l'autorisation du propriétaire ou de l'occupant de ce terrain, tout chien d'attaque ou de protection doit être gardé, selon le cas :

- i. dans un bâtiment d'où il ne peut sortir;
- ii. à l'extérieur d'une unité d'habitation dans un parc à chiens constitué d'un enclos, fermé à clé ou cadenassé, d'une superficie minimale de quatre (4) mètres carrés par chien (...). (Art. 2.6.1, 1076-M)

### f) Infractions et peines

Une personne qui contrevient à une ou plusieurs dispositions du règlement de la Ville, soit en étant l'auteur d'une nuisance, soit en étant le gardien de l'animal auteur d'une nuisance, soit de toutes autres façons, ou qui ne se conforme pas à un ordre en vertu du règlement de la Ville, est passible, sur déclaration de culpabilité, d'une ou de plusieurs amendes. (Voir art. 3.1.1, 3.1.2, et 3.2, 1076-M)

### g) Attestation

Les administrateurs pourront exiger du propriétaire d'un animal, les attestations de qualification ou demander au propriétaire du chien de faire évaluer eux-mêmes l'animal afin de s'assurer de sa juste qualification aux fins du présent règlement.

#### **Important :**

**Tout animal doit être tenu en laisse ou tenu dans les bras de son maître dès qu'il passe la porte du condominium où on le garde, et ce, à l'intérieur des parties communes (garage, stationnement, etc.) comme à l'extérieur sur le terrain.**

#### **Important**

**Il n'est pas toléré, même en hiver ou les jours de pluie, qu'on laisse son animal faire ses besoins sur les espaces communs, stationnements extérieurs, dans les garages, sur les terrasses, sur son balcon, dans les haies de cèdres ou tout autre arbre. Le copropriétaire devra assumer les coûts de nettoyage ou de réparation encourus si des dommages sur le site des Ilots du Havre devaient être causés par leur animal.**

### 5. *Bruits excessifs – éclats de voix — cris*

Annuellement, le retour de l'été nous amène à ouvrir davantage portes et fenêtres. Si le volume de nos systèmes de sons, téléviseurs et radios est trop élevé, ou si le volume de nos conversations est plus haut que la normale, nous risquons d'embêter nos voisins, et ce, à toute heure du jour et de la nuit.

De plus, il faut considérer que certains de nos voisins travaillent de soir ou de nuit et que le son élevé d'une radio le matin, perturbe le sommeil. Nous demandons la collaboration de tous à cet égard.

Il est aussi demandé que le volume des conversations tenues sur les balcons et sur les terrasses soit respectueux des voisins et que le niveau d'intensité des conversations soit plus bas après 23 h ou que les conversations se prolongent à l'intérieur des condominiums.

### 6. *Travaux d'aménagement des condominiums*

**Important :**

**Tous les travaux impliquant des modifications aux installations électriques ou de plomberie doivent être réalisés en conformité avec le Code canadien du bâtiment, de l'électricité ou le Code de plomberie.**

**Note :**

**Pour respecter la qualité de vie des copropriétaires, tous les travaux d'aménagement, à cause du bruit qu'ils occasionnent, doivent se réaliser entre 8 h et 20 h.**

**Les travaux majeurs qui occasionnent un bruit ne devraient pas se réaliser les samedis et les dimanches.**

**Mise en garde : installation du revêtement de sol dur**

Les revêtements de sol dur, tel que le marbre, granite, céramique ou bois ne peuvent être installés directement sur le plancher d'une partie exclusive.

Tels revêtements devront être appliqués sur une surface insonorisée de façon à ce que pareille installation de revêtement dur ne porte d'aucune façon atteinte à la jouissance d'un copropriétaire d'un étage inférieur ou adjacent. Les standards de la compagnie Trigone Constructions inc. sont le minimum requis pour les installations. Nous vous demandons de consulter le code du bâtiment afin de respecter les normes en vigueur.

### **Mise en garde : restrictions de certains travaux**

Même s'il s'agit d'une partie commune à usage exclusif, l'extérieur des portes d'entrée des condominiums et des fenêtres, les garde-corps, les balustrades, les rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être peints, décorés ou autrement modifiés sans l'autorisation du Conseil d'administration de l'horizontal. Les travaux qui touchent aux murs mitoyens ne doivent pas affecter les propriétés d'insonorisation des murs existants. Il n'est également pas permis d'ancrer quoi que ce soit dans les murs extérieurs de brique sans avoir obtenu préalablement le consentement du Conseil d'administration de l'horizontal.

### *7. Agencement paysager*

Il est recommandé que les maisons de ville qui possèdent un mur latéral mitoyen agencent leur aménagement paysager à l'avant de leurs maisons.

Il est défendu de planter ou d'ajouter, de quelque façon que ce soit, des arbres, arbustes ou autres objets en dehors des parties privatives sans l'autorisation du Conseil d'administration de l'horizontal.

### *8. Installation de climatiseur*

L'installation de climatiseur de type « central » ou « individuel » refroidi à l'eau ou autres est autorisée dans les condominiums et des maisons de ville. Voir les annexes pour l'installation.

#### **Important :**

**L'installation d'un climatiseur de type « fenêtre » est limitée. Les modèles et les endroits appropriés pour les installer seront mentionnés aux annexes du présent document. Voir annexes.**

### *9. Barbecue à gaz et barbecues électriques*

En aucun temps, leur utilisation ne doit nuire aux voisins. Il est important que chaque utilisateur soit conscient des inconvénients occasionnés, selon la nature des vents, par les odeurs et fumées produites.

#### **Important :**

**Par mesure de sécurité, au moment de l'entreposage, les bonbonnes de gaz doivent demeurer à l'extérieur même si celles-ci sont vidées de leur contenu.**

### *10. Secouement par la fenêtre ou sur le sol*

En tout temps, il est interdit de secouer des carpettes, balais, nappes et couvertures ou autres articles similaires soit par la fenêtre ou sur le balcon de son condominium.

### *11. Activités commerciales*

Les parties privatives doivent être utilisées comme locaux d'habitation résidentielle exclusivement; elles ne peuvent être affectées à l'exercice d'aucun commerce ni d'aucune profession, même s'il s'agit d'une profession libérale. Cependant, il est permis d'exercer sa profession à l'intérieur d'un condominium si ladite profession n'entraîne pas l'affichage commercial ou la visite de clients qui pourrait causer un achalandage susceptible de déranger les voisins.

### *12. Éclairage extérieur*

Dans le but d'harmoniser le mieux possible l'aspect extérieur, les ampoules d'éclairage doivent être de couleur et d'intensité identiques, soit du type 60W translucide.

### *13. Cannabis, consommation et culture*

**(Amendement : 4 décembre 2018 – Vote à majorité)**

A) Il est interdit de fumer du cannabis en tout endroit des parties communes, incluant les parties communes à usage restreint, du site des Ilots du Havre.

Le présent règlement s'applique tant à toute partie de la plante de cannabis (fleurs séchées, feuilles, etc.) qu'à tous produits dérivés du cannabis (haschich, huile de cannabis, etc.) qui, lorsque fumés, émettent de la fumée et/ou des odeurs. Pour les fins d'application de toute clause pénale, le fait de consommer du cannabis une fois ou plusieurs fois par jour constitue une seule et même infraction, de telle manière qu'une seule pénalité peut être imposée pour chaque journée où se produisent ou sont constatées une ou des contraventions au présent règlement.

#### **Interdiction de cultiver du cannabis dans les parties communes**

2. Il est interdit de cultiver un ou des plants de cannabis en tout endroit des parties communes du site, incluant les parties communes à usage restreint.

### **2b. Attestation médicale**

Il sera permis, tel que stipulé par la loi, qu'un copropriétaire, locataire ou occupant d'une partie privative puisse fumer sur sa partie commune à usage restreint, si cette personne produit une attestation médicale valide lui permettant l'utilisation du cannabis à des fins médicales. Ladite attestation doit être dûment remplie par un professionnel de la santé, habilité à procéder à un diagnostic pertinent, en lien avec l'utilisation du cannabis.

### **Clause pénale spécifique aux règlements visant à interdire la consommation et la culture de cannabis sur le site.**

3. Pour les fins d'application des règlements interdisant la consommation et la culture de cannabis sur le site, il est constitué la présente clause pénale, spécifique aux contraventions à ces règlements :

a) Un copropriétaire, locataire ou occupant de l'Immeuble qui contrevient aux règlements afférents au cannabis est passible des pénalités suivant les montants établis ci-après. Ces pénalités sont payables au syndicat, à sa demande. Les sommes dues par un tel copropriétaire, locataire ou occupant portent intérêt au profit du syndicat, à compter de la date où elles sont exigibles, au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26,82 %) par année, ou à tout autre taux d'intérêt que peut déterminer l'assemblée des copropriétaires de temps à autre.

b) Pour chaque contravention relevant de la consommation de cannabis, le premier avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$); le second avis d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent vingt-cinq dollars (125,00 \$); tout avis d'infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième 175,00 \$, quatrième 225,00 \$, etc.).

c) Pour chaque contravention relevant de la culture de plant(s) de cannabis, l'avis initial d'infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cinq cent dollars (500,00 \$), chaque journée d'infraction subséquente à l'avis initial donnant lieu en plus à une pénalité de cinquante dollars (50,00 \$) par jour où l'infraction continue, jusqu'à ce que le conseil d'administration soit en mesure de constater que le copropriétaire, locataire ou occupant concerné a cessé de faire la culture de plant(s) de cannabis.

d) La période de référence est l'exercice financier du syndicat.

Avant d'émettre un avis formel d'infraction, le conseil d'administration peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l'infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.

e) Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.

f) Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa partie privative.

g) Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas les règlements afférents à l'interdiction de fumer du cannabis (ou tout produit dérivé) ou de cultiver un ou des plants de cannabis, dans une perspective de santé publique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les parties communes et privatives de l'Immeuble. Tout autre dommage causé par le défaut de ce copropriétaire à des biens ou à des personnes sera assujéti aux règles de droit commun sur la responsabilité civile.

h) Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre le copropriétaire, le locataire ou l'occupant défaillant pour s'assurer du respect des susdits règlements, y compris l'obtention d'une ordonnance d'injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts.

I Les montants de pénalités ne constituent pas des charges communes.

j) Il est entendu que toute(s) poursuite(s) résultant d'un défaut de payer les pénalités de la part d'un copropriétaire, locataire ou occupant sera à l'entière charge de ce dernier. Les sommes encourues par le syndicat auprès d'un service juridique pour récupérer les montants des infractions seront à la charge du copropriétaire et ce, même si la faute est imputable à un locataire ou à un occupant de l'unité en faute.

k) Il est entendu qu'un copropriétaire, locataire ou occupant d'une unité pourra bénéficier d'une procédure de contestation d'une pénalité, qu'elle soit monétaire ou non.

Les personnes visées par une pénalité devront présenter une demande formelle de contestation par écrit (ou par courriel) à un des membres du conseil d'administration.

Une audition pourra être prévue à une date choisie par le conseil d'administration, pour que les personnes concernées puissent offrir leur version des faits allégués. À ce moment, toutes les personnes impliquées pourront présenter des faits, des témoins ou toute autre forme de preuve, pour la dite infractions/pénalité.

Un conseil spécial composé de trois (3) membres du conseil d'administration et deux (2) administrateurs à la verticale sera appelé à siéger pour entendre ladite contestation.

Suite à une délibération sur place, le “verdict” du conseil spécial sera sans appel et les sommes dues devront être remises, tel que stipulé plus haut.

Dans le cas où la preuve serait faite qu’il n’y avait pas de faute, la procédure de pénalité serait abandonnée immédiatement.

### *14. Cigarette et fumée sur les aires de la piscine*

**(Amendement : 4 décembre 2018 – Vote à majorité)**

L’action de fumer ou de vapoter sous une forme ou une autre sur les aires de piscine, incluant les espaces verts qui entourent la piscine est interdit.

À titre de référence, le stationnement est établi étant la limite permise pour pouvoir fumer lorsqu’un copropriétaire, un locataire, un occupant ou un visiteur se rend à la piscine.

#### **Clause pénale spécifique au règlement visant à interdire de fumer à la piscine**

3. Pour les fins d’application du règlement interdisant de fumer sur les aires de la piscine, il est constitué la présente clause pénale, spécifique aux contraventions à ce règlement :

a) Un copropriétaire, locataire, occupant ou visiteur d’une unité qui contrevient au règlement afférent à la fumée sur les aires de la piscine est passible des pénalités suivant les montants établis ci-après. Ces pénalités sont payables au syndicat, à la demande. Les sommes dues par un tel copropriétaire, locataire ou occupant portent intérêt au profit du syndicat, à compter de la date où elles sont exigibles, au taux de deux pour cent (2 %) par mois, soit vingt-six et quatre-vingt-deux centièmes pour cent (26,82 %) par année, ou à tout autre taux d’intérêt que peut déterminer l’assemblée des copropriétaires de temps à autre.

b) Pour chaque contravention relevant de l’action de fumer à la piscine, le premier avis d’infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent dollars (100,00 \$); le second avis d’infraction pendant la période de référence donne lieu à une pénalité de cent vingt-cinq dollars (125,00 \$); tout avis d’infraction additionnel pendant la période de référence donne lieu à une pénalité graduellement augmentée de cinquante dollars (50,00 \$) pour chaque nouvel avis (troisième 175,00 \$, quatrième 225,00 \$, etc.).

c) La période de référence est l’exercice financier du syndicat.

Avant d’émettre un avis formel d’infraction, le conseil d’administration peut, à son entière discrétion, informer par écrit le copropriétaire concerné de l’infraction reprochée de façon à lui permettre de remédier à cette infraction sans encourir de pénalité.

e) Les pénalités accumulées par un copropriétaire au cours d'un mois sont payables le premier jour du mois suivant.

f) Les pénalités sont exigibles du copropriétaire, que l'infraction soit commise par son fait, celui d'un membre de sa famille, de son locataire ou d'un occupant de sa partie privative.

g) Les pénalités sont stipulées relativement au seul dommage général que subit la collectivité des copropriétaires du fait que l'un d'entre eux ne respecte pas le règlement afférent à l'interdiction de fumer sur les aires de la piscine dans une perspective de santé publique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les parties communes.

h) Malgré l'imposition de pénalités, le syndicat conserve tous ses autres recours contre le copropriétaire, le locataire ou l'occupant défaillant pour s'assurer du respect du susdit règlement, y compris l'obtention d'une ordonnance d'injonction et de tout autre recours en dommages-intérêts.

i) Les montants de pénalités ne constituent pas des charges communes.

j) Il est entendu que toute(s) poursuite(s) résultant d'un défaut de payer les pénalités de la part d'un copropriétaire, locataire ou occupant sera à l'entière charge de ce dernier. Les sommes encourues par le syndicat auprès d'un service juridique pour récupérer les montants des infractions seront à la charge du copropriétaire, locataire ou occupant de l'unité en faute.

k) Il est entendu qu'un copropriétaire, locataire ou occupant d'une unité pourra bénéficier d'une procédure de contestation d'une pénalité, qu'elle soit monétaire ou non.

Les personnes visées par une pénalité devront présenter une demande formelle de contestation par écrit (ou par courriel) à un des membres du conseil d'administration.

Une audition pourra être prévue à une date choisie par le conseil d'administration, pour que les personnes concernées puissent offrir leur version des faits allégués. À ce moment, toutes les personnes impliquées pourront présenter des faits, des témoins ou toute autre forme de preuve, pour la dite infractions/pénalité.

Un conseil spécial composé de trois (3) membres du conseil d'administration et deux (2) administrateurs à la verticale sera appelé à siéger pour entendre ladite contestation.

Suite à une délibération sur place, le "verdict" du conseil spécial sera sans appel et les sommes dues devront être remises, tel que stipulé plus haut.

Dans le cas où la preuve serait faite qu'il n'y avait pas de faute, la procédure de pénalité serait abandonnée immédiatement.

## VI. POUR UNE PLUS GRANDE FIERTÉ

### 1. Mangeoires d'oiseaux et nourriture

Malgré toute l'affection que nous pouvons avoir à l'égard des oiseaux, nous devons éviter de les nourrir en plaçant de la nourriture sur notre balcon, nos terrasses ou autre.

Lors de leurs visites aux mangeoires, les oiseaux croisent aussi d'autres balcons ou terrasses en laissant des traces non désirées sur les meubles de jardin, sur les tapis des balcons et sur les rampes.

**IL EST DONC INTERDIT DE NOURRIR LES OISEAUX.**

### 2. Séchage sur les balcons

**Important :**

**Tout séchage de linge (corde à linge, séchoir ou autre) est interdit sur les balcons, les rampes, les terrasses, les terrains ou autre notamment les serviettes de plage qui ballottent au vent sur les rampes des balcons sont strictement défendus. C'est une question de fierté et de respect pour vos voisins immédiats.**

### 3. Propreté des balcons et terrasses

Chaque copropriétaire doit garder le balcon et/ou la terrasse attenants à sa partie exclusive en bon état d'entretien et de propreté.

### 4. Auvents, toiles et treillis

Pour la pose d'un auvent, d'une toile ou treillis, vous devez obtenir préalablement l'autorisation du Conseil d'administration de l'horizontal et ceux-ci doivent être de la couleur et du motif en vigueur aux Havres.

### 5. Décorations de Noël

L'installation de décorations de Noël sur les balcons ou autre est permise entre le 15 novembre et le 1<sup>er</sup> février. Si de telles installations inspirent la joie durant la période des Fêtes, elles deviennent une atteinte à l'apparence générale des

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

immeubles lorsqu'elles sont présentes en dehors de la période citée. Si à cause du climat, il vous est impossible d'enlever les lumières, veuillez s.v.p. prendre la peine de ne pas les allumer.

Si vous décidez un arbre naturel appartenant à la copropriété, prenez grand soin de ne pas abîmer les branches.

### 6. Antennes

L'installation d'antennes de télévision extérieures individuelles, de coupole ou autre installation du genre est interdite à la fois, sur les parties communes et sur les balcons (sauf, si tous les copropriétaires votent majoritairement à l'installation d'un type de coupole).

### 7. Distribution des journaux — *La Presse, le Journal de Montréal, The Gazette, etc.*

Tôt le matin, les camelots distribuent les journaux à la porte de chaque abonné.

Lorsque des copropriétaires ou locataires doivent s'absenter pour quelques jours, il est important de prendre des arrangements avec le service des abonnements du journal ou avec le camelot pour arrêter la livraison. Une entente avec un voisin de palier pourrait aussi être prise pour les faire ramasser. Leur présence indique qu'un appartement n'est pas habité et pourrait constituer une incitation au vol ou à une infraction.

### 8. Véhicules récréatifs et autres

Les remorques, maisons mobiles, tentes, bateaux, motoneiges, motocyclettes ou tout autre type d'équipement ne peuvent être placés, gardés, ou entreposés sur les parties communes tels les stationnements et les espaces de circulation des garages.

Ces mêmes véhicules ne peuvent être réparés ou ajustés sur ou dans les parties communes appartenant au Syndicat, c'est-à-dire à l'ensemble des copropriétaires et dans les stationnements extérieurs.

#### **Important :**

**Durant la période estivale, les motocyclettes peuvent être stationnées dans le stationnement extérieur. Mais attention : Afin d'éviter de détériorer le pavage au cours de la saison chaude, il est exigé d'avoir une plaque sous le pied de soutien d'une motocyclette.**

### 9. Sollicitation et affichage

Si vous confiez la vente ou la location de votre appartement à un agent immobilier, faites-lui part du règlement suivant :

Aucun affichage et aucune sollicitation ne sont permis dans les espaces communs pour quel motif que ce soit.

## VII. POUR DE MEILLEURS SERVICES À LA COMMUNAUTÉ

### 1. Copropriétaire qui loue son condominium

Le copropriétaire qui loue son condominium doit indiquer sur le bail que le locataire est soumis aux mêmes règlements que l'ensemble des copropriétaires.

Remettre à son locataire le document écrit précisant les Règlements des Havres.

Faire connaître à l'administrateur vertical le nom du locataire et l'adresse où lui-même pourra être rejoint par les administrateurs.

#### **Remarque :**

Pour garantir la meilleure protection civile et civique, il est suggéré au copropriétaire qui loue son condominium d'obtenir de son futur locataire, une preuve d'assurance responsabilité. Il en va de sa propre protection.

#### **AMENDEMENT – DÉCEMBRE 2020**

- Résolution 2020-2021-01 – Votée à 91.5% de l'ensemble des copropriétaires.
- Interdiction de louer son unité de résidence ou toute partie de celle-ci à court terme et sans un contrat officiel ci-appelé BAIL, tel que présentement stipulé dans le code d'éthique des Ilots du Havre. Le bail doit **obligatoirement** être d'une durée **minimale** de 3 mois.
- À titre de référence, les locations à court terme de type **Airbnb** sont officiellement interdites par la présente résolution et clarifie le règlement.
- Le texte de la résolution et les pénalités sont déposés au registre de la copropriété et sur le site internet dans la section HORIZONTAL.

### 2. Copropriétaire qui vend son condominium

Le copropriétaire qui vend son appartement doit informer l'administrateur de son îlot et lui indiquer le nom du nouveau propriétaire ainsi que les coordonnées.

### **L'administrateur doit faire parvenir ces informations aux administrateurs de l'horizontal.**

#### *3. Nouveau propriétaire*

Le Code civil exige une répartition de quotes-parts entre les copropriétaires indivis (C .c. Q. art. 1090)<sup>3</sup>

#### **Important :**

**Afin de satisfaire à cette obligation, tous les nouveaux copropriétaires devront présenter au Conseil d'administration (vertical) une copie de leur contrat d'achat afin d'assurer que le registre des copropriétaires reflète bien la réalité contractuelle de chacune des propriétés.**

#### *4. Absences prolongées*

Nous recommandons que tout copropriétaire ou occupant qui s'absente pour plus de six (6) jours :

- i. Il doit laisser son adresse à l'administrateur (vertical) ou une personne responsable pour qu'il puisse être rejoint facilement en cas d'urgence
- ii. Il doit laisser les clés de son véhicule si celui-ci avait à être déplacé durant son absence.
- iii. En hiver, ne jamais laisser les thermostats de son condominium plus bas que 15<sup>0</sup> C.

#### *5. Stationnement intérieur confié en location*

Lorsqu'un copropriétaire désire louer son espace personnel de stationnement intérieur, il doit :

- 1- S'assurer que le locataire de son espace est adéquatement informé des règlements relatifs au stationnement.
- 2- Exiger du locataire de l'espace loué de fournir une preuve d'assurances avec couverture pour responsabilité civile de 1 million \$, car en cas de sinistre le propriétaire de l'espace ainsi loué sera tenu responsable devant les assureurs des Havres.

#### *6. Ordre et propreté des garages*

---

<sup>3</sup> Code civil du Québec

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

Tout objet, véhicule ou autre doit être entreposé ou stationné dans la partie à l'usage exclusif de son propriétaire et ne doit aucunement entraver la circulation des véhicules dans le garage.

### 7. Stationnements extérieurs

Seules les zones identifiées par des lignes sont autorisées pour le stationnement extérieur des véhicules. Cette exigence découle des règlements de la Ville de La Prairie concernant la sécurité et les cas d'urgence (ambulance, camions d'incendie, etc.).

**(\*Amendement voté à double majorité le 2 décembre 2015)**

Chaque copropriétaire doit utiliser les stationnements qui lui ont été attribués et un seul véhicule moteur par espace de stationnement extérieur est permis à **l'exception de deux motos par stationnement, si aucune voiture n'est stationnée dans le dit stationnement.**

Les quatre (4) stationnements pour visiteurs sont à l'usage exclusif des visiteurs et les copropriétaires ne doivent pas utiliser ceux-ci. Les visiteurs sont des personnes qui sont de passage pour une courte période de temps n'excédant pas 48 heures.

Aucun véhicule ne sera toléré à stationner hors des aires de stationnement dûment identifiées. Une firme de remorquage a été mandatée pour veiller à cet effort. Les frais encourus devront être assumés par le propriétaire du véhicule.

**Important :**

**Les copropriétaires qui possèdent un stationnement intérieur doivent l'utiliser même durant la belle saison au lieu d'occuper les espaces extérieurs libres très limités en nombre.**

**Très important :**

**Le service des incendies de la Ville de La Prairie nous demande de toujours laisser libre l'espace face à la borne-fontaine sinon vous vous exposez à une contravention de la Ville de La Prairie.**

### 8. Stationnements extérieurs et gazon

Pour faciliter la coupe du gazon, il est important de stationner son véhicule de façon à ce que les pare-chocs ne dépassent pas la bordure de béton qui limite la surface de stationnement. La coupe du gazon se fera entre le lundi et le vendredi entre 8 h et 17 h seulement.

### 9. Déneigement des stationnements extérieurs

Afin de faciliter le déneigement des stationnements extérieurs, on demande aux copropriétaires et occupants, à leurs invités et à leurs fournisseurs de services (ex : aides domestiques) :

De déplacer leur véhicule aux heures convenues avec l'entrepreneur en déneigement.

En effet, le lendemain d'une tempête de neige, l'entrepreneur chargé de déblayer :

- 1- il vient tôt le matin pour dégager les voies d'accès;
- 2- Puis, il revient pour nettoyer les espaces de stationnement. C'est la raison pour laquelle le stationnement doit être complètement libre afin de bien nettoyer le stationnement.

**Très important :**

**Les cases de stationnement visiteurs sont utilisées pour amasser la neige qui sera ramassée dans les jours suivants. Il est donc interdit de se stationner devant la bute de neige.**

Nous savons qu'il est ennuyeux d'avoir à déplacer son auto, mais votre collaboration permettra de garder nos espaces de stationnement « dégagés ». De plus, vous éliminerez les risques d'accrochage susceptibles de se produire lorsque l'équipement de déneigement contourne les autos restées en place. Le copropriétaire qui n'a pas déplacé son véhicule devra déneiger lui-même sa place de stationnement.

## VIII. DES ACTIFS AU SERVICE DE LA COMMUNAUTÉ

### 1. Piscine

Nous pouvons bénéficier de la piscine de 7 h à 23 h tous les jours de la semaine. Après 23 h, il est possible de se baigner sans toutefois faire de bruit susceptible de déranger les copropriétaires des alentours.

Afin de respecter les règles de base de civisme, de l'hygiène et de la bienséance, **il est suggéré de porter un vêtement de corps et des sandales** pour les déplacements entre la piscine et les espaces privés.

Pour assurer à chacun la tranquillité et la détente qu'il est venu y chercher, chaque baigneur doit agir avec le plus grand civisme possible. **Cris, vacarme, conversations au ton trop élevé, interpellations des baigneurs et éclats de voix sont prohibés en tout temps.**

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

Les courses et les bousculades autour de la piscine ne sont pas tolérées. L'utilisation d'accessoires tels que les matelas, ballons, boudins en mousse appelés « spaghettis », etc. est autorisée **pourvu qu'ils ne gênent pas les autres baigneurs.**

### **AMENDEMENT – DÉCEMBRE 2021**

Seulement six (6) personnes par adresse civique, incluant **obligatoirement** le copropriétaire occupant ou le locataire officiel, peuvent utiliser l'aire de la piscine à la fois. Les enfants de moins de 16 ans (résidants aux Ilots) doivent être accompagnés du copropriétaire occupant ou du locataire officiel.

Les portes doivent demeurer barrées en tout temps puisque la piscine est à l'usage exclusif des copropriétaires. À la demande d'un copropriétaire, les invités devront s'identifier afin d'éviter que la piscine ne devienne un bain public.

#### **Important :**

**Afin de ne pas obstruer le filtre, il est obligatoire d'attacher ses cheveux dans la piscine.**

**Les plongeurs sont strictement défendus en raison de la trop faible profondeur de la piscine.**

#### **Important :**

**La consommation d'aliments sous toutes ses formes est strictement défendue. L'utilisation de tout contenant de verre est strictement défendue en raison des possibilités d'accidents résultant de bris de verre.**

Les boissons non alcoolisées sont permises si elles sont consommées dans un contenant qui ne contient pas de verre.

#### **Important :**

**Il n'est pas permis de consommer des boissons alcoolisées. Un individu qui a un comportement irrespectueux et/ou qui manque de civisme envers un autre individu, dû à une trop forte consommation d'alcool, peut être expulsé de la piscine par n'importe quel copropriétaire.**

Chaque utilisateur de la piscine est responsable de verrouiller les portes d'accès lorsqu'il est le dernier à quitter la piscine.

Les enfants en bas âge doivent porter une couche adaptée à la baignade en tout temps.

#### **Important :**

**Les animaux ne sont pas autorisés à l'intérieur de l'aire de la piscine et encore moins dans celle-ci.**

## 2. Circulation sur le site

Les copropriétaires doivent obligatoirement utiliser le passage qui longe le terrain de tennis pour se rendre au centre commercial. Le passage public doit se faire sur le trottoir et non sur le gazon.

**Important :**

**Pour des raisons de sécurité, il est strictement défendu de circuler sur le site avec une planche à roulettes « skateboard », sauf pour sortir du site en direction de la piste cyclable.**

Afin de respecter les copropriétaires qui habitent au rez-de-chaussée et de ne pas endommager le gazon, il est interdit d'utiliser les aires de gazon sur le site pour jouer au ballon volant, badminton, croquet ou tous les autres jeux qui demandent l'installation de filet, crochet ou autre, à moins d'avoir le consentement écrit des voisins. Dans le cas où les voisins ne sont pas en accord, nous vous suggérons d'utiliser un parc à l'extérieur du site.

**Important :**

**Il est strictement défendu de passer au travers des haies de cèdres communes et privatives.**

## 3. Circulation motorisée

La limite de vitesse autorisée pour un véhicule motorisé sur le site est de **MAXIMUM 10 km/h.**

# IX. INFRACTIONS ET PEINE

## 1. Contravention

Une personne qui contrevient à une ou plusieurs dispositions du présent Règlement, soit en étant l'auteur d'une nuisance ou soit en étant copropriétaire, tuteur, gardien, père, mère ou répondant d'un mineur qui satisfait les exigences de la présente définition, soit de toutes autres façons, ou qui ne se conforme pas à un ordre donné en vertu de présent Règlement, est passible, sur déclaration de sa culpabilité :

Pour une première infraction :

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

- D'un premier avis, envoyé par courrier recommandé, mentionnant la contravention au règlement et accordant un délai maximum de dix (10) jours pour obtempérer.

Pour une deuxième infraction à une même disposition au cours des douze (12) mois subséquents :

- D'une amende de 50 \$ payable au Syndicat et accordant un délai maximum de dix (10) jours pour payer et obtempérer.

Pour toute autre infraction au cours des douze (12) mois subséquents :

- D'une amende de 200 \$ payable au Syndicat et accordant un délai maximum de dix (10) jours pour payer et obtempérer.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

Toutes sommes payables en vertu des présentes deviennent des charges au même titre que toutes contributions ou frais payables au Syndicat en vertu du Code civil du Québec en ce qui a trait à la copropriété divise.

### 2. *Recours civils*

Le Syndicat peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les recours judiciaires nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent Règlement (hypothèque légale ou autre), lorsque le Conseil d'administration de l'horizontal le juge opportun.

## X. STANDARD MOTIFS ET/OU INSTALLATIONS

### 1. *Climatiseurs*

L'installation de climatiseur de fenêtre a été approuvée par le Conseil d'administration de l'horizontal si celui-ci respecte le standard établi. Voir annexes à la fin du présent document.

### 2. *Treillis « intimité » pour balcons*

L'installation de « treillis intimité » a été approuvée par le Conseil d'administration de l'horizontal si celui-ci respecte le standard établi. Voir annexes à la fin du présent document.

### 3. Boîte aux lettres

L'installation de « boîte aux lettres » a été approuvée par le Conseil d'administration de l'horizontal à condition qu'elles soient **rectangulaires, blanches et horizontales** sans motif ni dessin.

## POLITIQUE D'ENTRETIEN

Ce document précise l'engagement du Syndicat des copropriétaires des Ilots du Havre à maintenir par des activités spécifiques le bon état des installations, des immeubles et des terrains.

La présente politique a pour objet d'énoncer les principes sur lesquels s'appuient les actions d'entretien de l'ensemble des installations qui procurent aux copropriétaires et locataires des Ilots du Havre, un haut niveau de qualité de vie, aux meilleures conditions avec une saine gestion financière.

L'entretien est constitué d'un ensemble d'actions exécutées pour maintenir des équipements dans un état spécifié. Ces actions comprennent l'entretien préventif ou correctif, la modification et le remplacement d'éléments ainsi que la remise en service consécutif à ses actions.

## PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le Syndicat considère l'entretien comme une activité essentielle pour bien servir ses copropriétaires et locataires et maintenir ou même augmenter la valeur des immeubles. Le Syndicat s'appuie sur les principes suivants :

### **La satisfaction des besoins des copropriétaires et locataires**

Le Syndicat réalise des actions d'entretien qui assurent les services aux copropriétaires et locataires.

### **La sécurité**

Le Syndicat s'assure que ses actions d'entretien respectent la sécurité des copropriétaires, locataires et des visiteurs.

### **Le respect de la législation**

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

Le Syndicat effectue ses actions d'entretien en accord avec les lois et les règlements. (Système d'incendie, détection et évacuation des gaz nocifs dans les garages, etc.)

### **L'optimisation des ressources financières**

Le Syndicat réduit au minimum les coûts des actions d'entretien tout en maximisant la disponibilité des équipements et leur durée de vie.

## PRINCIPES DIRECTEURS

### **Disponibilité des équipements**

Le Syndicat assure la disponibilité des équipements en maintenant leurs éléments dans un bon état d'après les critères de conception, les conditions d'utilisation et les façons de faire l'entretien.

### **Fiabilité**

Le Syndicat met en œuvre des programmes préventifs d'entretien, de modification, de réparation et de remplacement de façon à minimiser la fréquence de défaillance des éléments des équipements.

Il modifie les éléments des équipements de façon à faciliter les actions d'entretien. Il établit des programmes dans lesquels sont prévues les actions d'entretien à mettre en œuvre.

### **Gestion de la maintenance**

Le Syndicat gère l'entretien de manière à optimiser l'adéquation entre les ressources qui y sont affectées et les exigences relatives au bon fonctionnement des équipements.

### **Planification**

Le Syndicat prévoit les actions d'entretien et les ressources requises pour conserver ou rétablir l'état spécifié des équipements. Il planifie leur mise en œuvre aux moments propices.

### **Organisation**

Le Syndicat met en place les moyens administratifs et les ressources financières qui optimisent les actions d'entretien.

### **Réalisation**

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

Le Syndicat utilise les compétences de ses membres et de ressources externes dans la réalisation de ses actions d'entretien et de gestion en général. Il réalise celles-ci selon des pratiques reconnues selon les lois et règlements et selon les règles de l'art.

### Contrôle

Le Syndicat évalue l'état des équipements et la performance des actions d'entretien.

## ENGAGEMENT DES ADMINISTRATEURS

Nous les administrateurs du Syndicat des Ilots du Havre, en vertu des pouvoirs spécifiques qui nous sont accordés en vertu des déclarations de copropriété verticales de nos Ilots respectifs ainsi que de la **Déclaration des copropriétaires horizontale**, nous adoptons à l'unanimité le présent règlement ainsi que cette politique d'entretien et nous nous engageons à l'appliquer pour le plus grand intérêt du Syndicat et de ses copropriétaires.

### Date d'entrée en vigueur :

Le présent règlement entre en vigueur à 00h01 heure de la date de la signature par les administrateurs dûment autorisés.

## ANNEXES

### INSTALLATION D'UNE NOUVELLE INSTALLATION OU D'UN REMPLACEMENT DE CLIMATISEUR CENTRAL

Chaque copropriétaire qui désire installer une unité de climatisation s'engage :

1. Que le compresseur inclus avec ce type d'installation devra être situé à l'extérieur,
  - au sol dans l'espace patio des maisons de ville
  - pour les unités 5 et 6 des condos, l'appareil doit être installé sur la terrasse du haut
  - pour les unités 3 et 4 des condos, l'appareil doit être installé sur la terrasse de côté
  - pour les unités 1 et 2 des condos, le copropriétaire doit consulter les administrateurs de l'horizontal pour déterminer l'emplacement adéquat.
2. Que le nombre de décibels du compresseur ne devra en aucun temps dépasser 45 décibels, tel que spécifié par le fabricant

## Information, directives, règlements et politiques de gestion

---

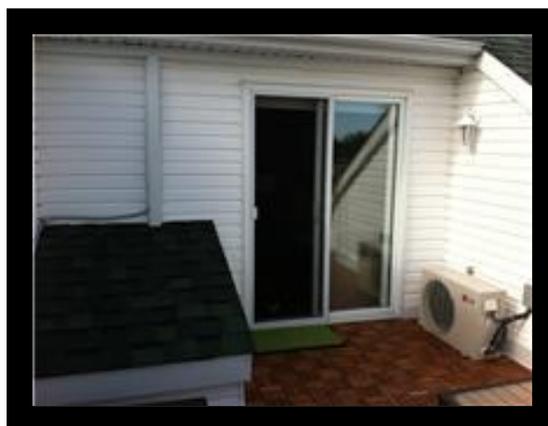
3. Que l'installation devra prévoir un seul tuyau de la couleur de la brique, posé en ligne droite, de bas en haut, sans angle, joint ou déviation et destiné à contenir les conduits de refroidissant (voir photos sur les pages suivantes)
4. Que le copropriétaire demandeur présente sa demande d'autorisation pour l'installation aux administrateurs de l'horizontal, afin que ceux-ci valident la conformité de l'installation selon les normes des Ilots du Havre
5. Que le demandeur a avisé ses assureurs de sa responsabilité en regard des assureurs de la copropriété, concernant les dommages qui pourraient survenir à la copropriété à la suite de l'installation d'un tel système.

### Installation des fils extérieurs-installation d'appareil de climatisation

**Voici la façon de faire pour les unités 3 et 4**



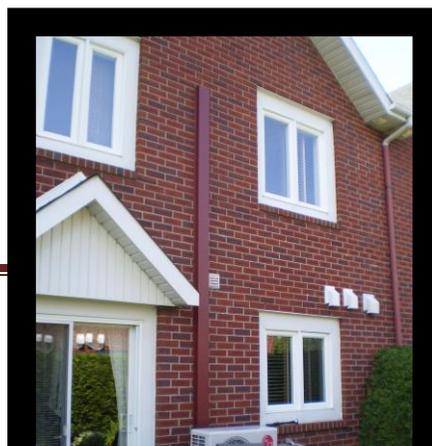
**Voici la façon de faire pour les unités 5 et 6**



---

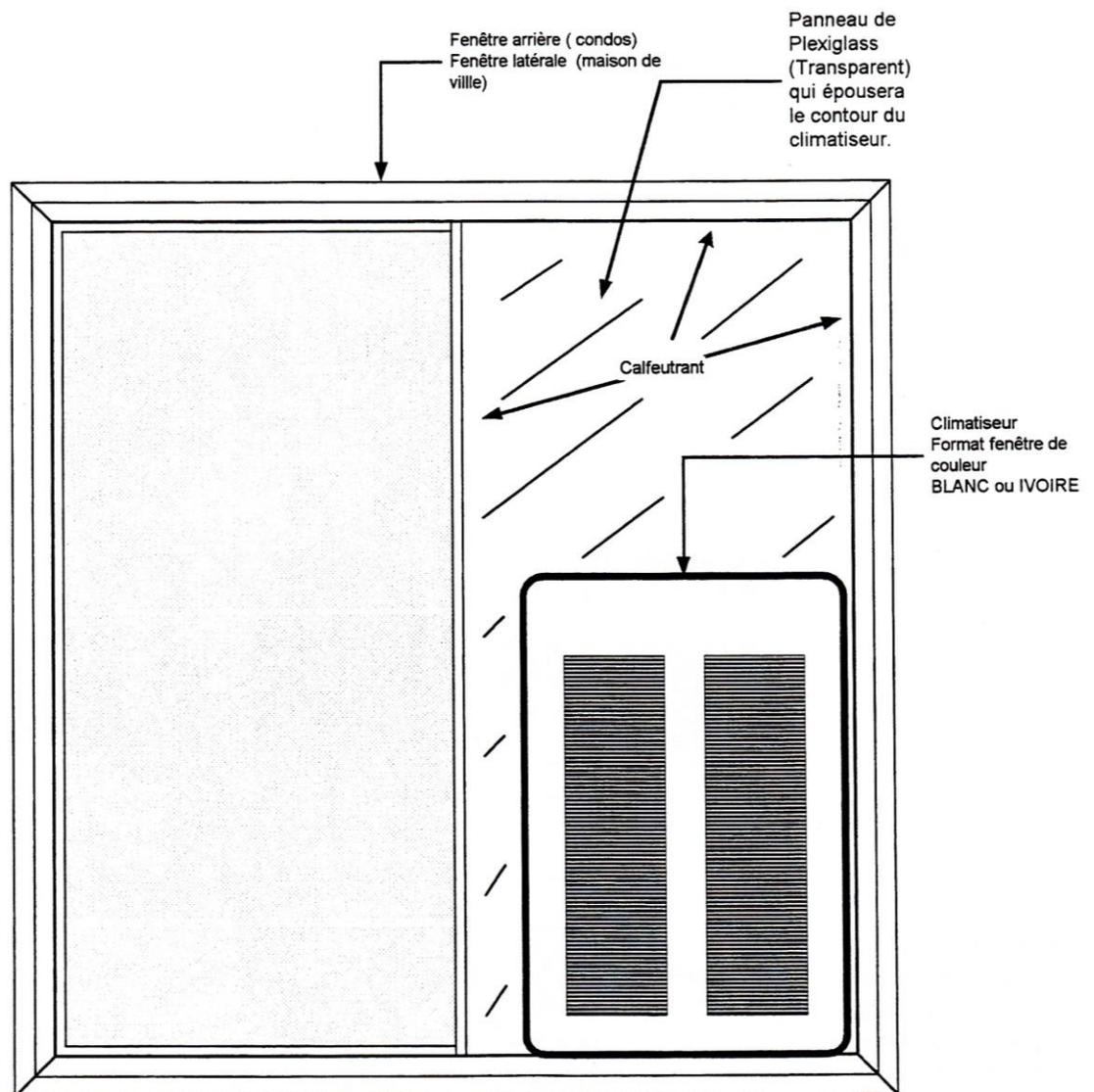
Syndicat des Ilots du Havre

**Voici la façon de faire pour les maisons de ville**



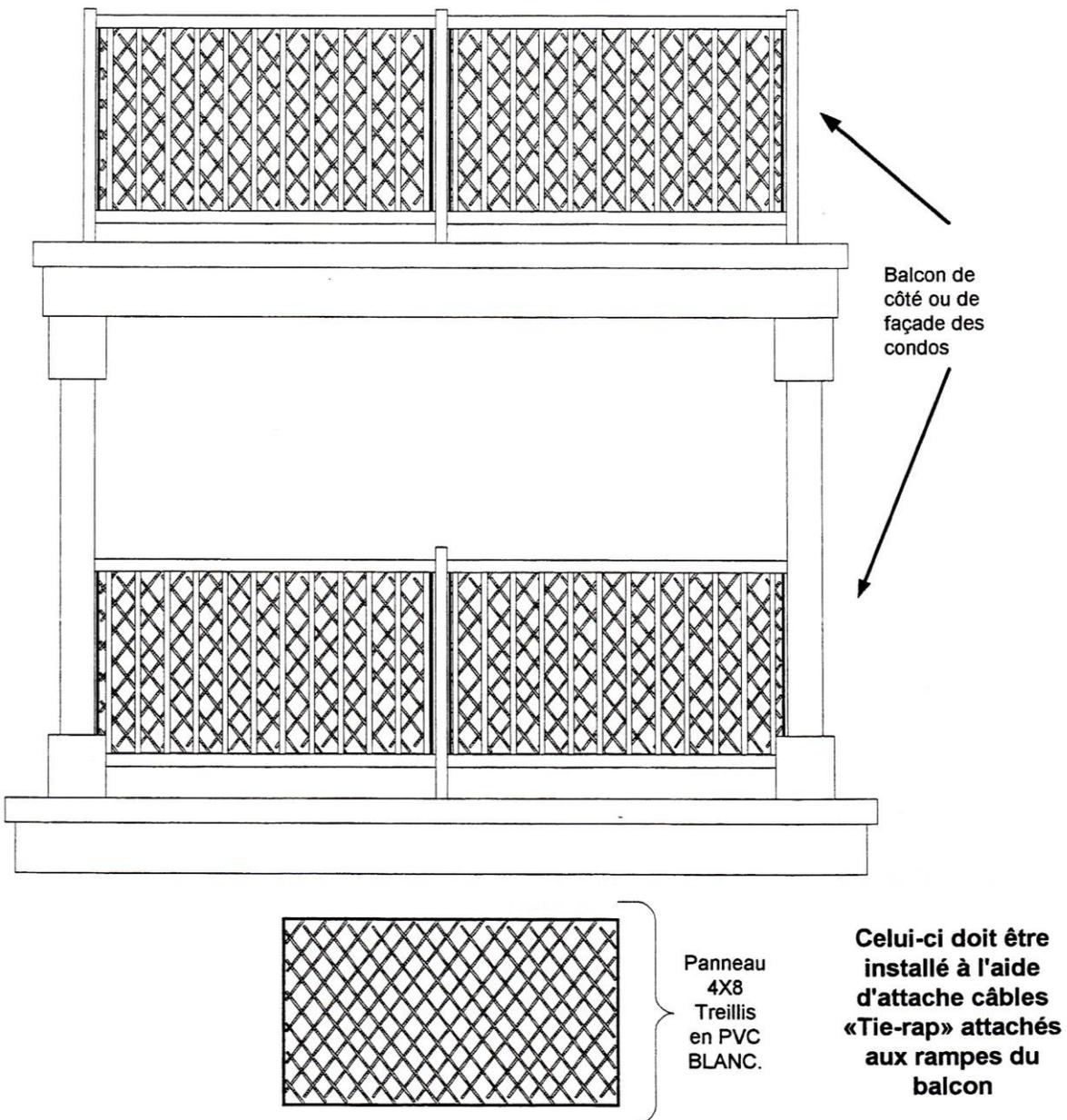
# STANDARD D'INSTALLATION

## CLIMATISEUR DE FENÊTRE



# STANDARD

## PANNEAU "INTIMITÉ" POUR BALCON

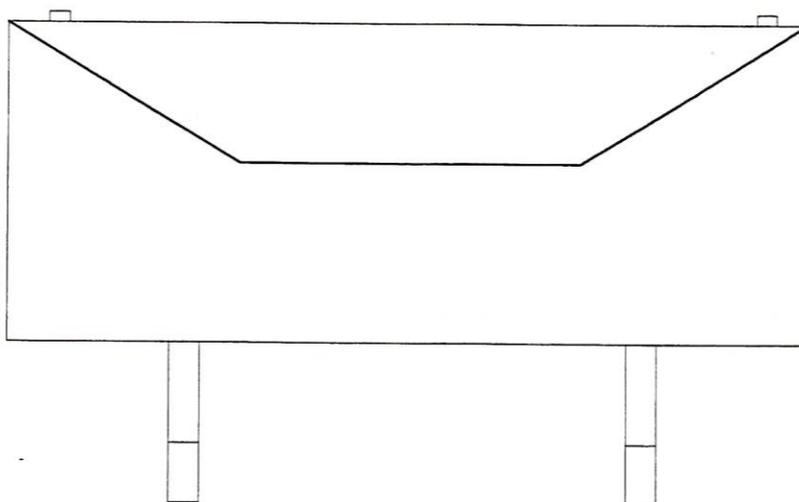


*Standard 003*

*Les Îlots du Havre*

# STANDARD

## BOÎTE AUX LETTRES



CELLE-CI DOIT ÊTRE **BLANCHE** DE FORME HORIZONTALE SANS MOTIF NI DESSIN.

*2000-05-01*

*Approuvé par le Conseil d'Administration*