

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE CENTRALE– GROUPE A4  
425 RUE ATMOSPHÈRE  
GATINEAU (QUÉBEC)**

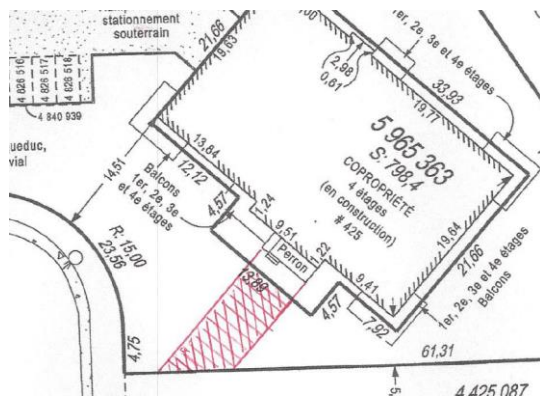
**RÈGLEMENTS INTERNES  
(en annexe à la déclaration de copropriété<sup>1</sup>)**

Les règlements de la copropriété contiennent des règles pratiques pour l'administration du syndicat. On y trouve les règlements relatifs à la jouissance paisible des lieux, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes. Ces directives peuvent régir le stationnement et les balcons aussi bien que les rénovations entreprises dans les logements, tel le remplacement d'une moquette par un plancher de bois. Les règlements contiennent aussi des règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Il faut donc les lire attentivement.

Le Conseil d'administration prend les décisions pour faire respecter les droits de la collectivité des copropriétaires. Il a le pouvoir d'adopter et de faire appliquer de nouvelles règles dans les règlements de la copropriété en cours de mandat mais doit faire ratifier ces amendements à l'assemblée des copropriétaires qui suit. Il a aussi le devoir de faire respecter les règlements et de sanctionner les contrevenants, le cas échéant. Pour éviter une détérioration de l'atmosphère dans la copropriété, les administrateurs ne doivent pas tolérer les infractions.

**AFFICHE DE VENTE**

Lors de la mise en vente ou la mise en location d'un condo, 2 affiches seront permises pour l'affichage. Une affiche balcon et une 2e affiche devant l'immeuble dans la zone identifiée sur une partie du certificat de location et la photo. L'affiche devant l'immeuble, pourra être installée dans la partie gazonnée de la zone identifiée. Cette zone se veut une zone directement devant l'entrée principale et perpendiculaire à celle-ci. Cette zone ne fait face à aucun condo du 1er étage tout en étant sur le terrain propriété du 425 Atmosphère.



<sup>1</sup> La déclaration de copropriété est le document qui régit notamment le fonctionnement de la copropriété et qui établit la raison d'être de la copropriété. L'élimination de nombreuses tâches d'entretien et la recherche d'une certaine sécurité sont les principaux arguments pour résider en copropriété. Les avantages qui en découlent sont toutefois accompagnés de plusieurs obligations et restrictions auxquelles les propriétaires doivent se conformer pour en tirer tous les bénéfices.

## **DÉMÉNAGEMENT / EMMÉNAGEMENT / LIVRAISON DE GROS OBJETS**

Les déménagements ou emménagements doivent se faire suivant les règles édictées par le conseil d'administration. À cet effet, vous êtes priés de suivre les instructions suivantes afin de planifier efficacement votre déménagement/emménagement.

1. **Le déménagement ou emménagement doit être complété en une seule journée, soit du lundi au samedi entre 8 h et 20 h.**
2. **Au moins dix jours avant le déménagement ou l'emménagement :** Un dépôt de 250\$ par chèque doit être fait au : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE CENTRAL GROUPE A-4 et remis au gestionnaire de service (adresse). Une somme de 50\$ sera retenue pour dédommager la copropriété pour la gestion du déménagement et les accommodements requis. L'autre partie servira de garantie au respect des consignes. Cette condition remplie, les 200\$ restants seront remboursés, déduction faite des frais de réparation des dommages causés par le déménagement ou l'emménagement.

**Le copropriétaire demeure pleinement responsable de tout dommage et devra rembourser la copropriété du cout des réparations excédant ce qui reste du dépôt initial.**

3. **Au moins une semaine à l'avance**, aviser le gestionnaire de service de la date et de l'heure du déménagement/emménagement.
4. Vous devez vous assurer de la protection des planchers et tapis dans les espaces communs en exigeant que votre compagnie de déménagement place des tapis ("runner") de protection dans les aires communes, soit dans le vestibule de l'ascenseur au sous-sol et dans les corridors à l'étage désigné, partant de l'ascenseur jusqu'à l'unité concernée.
5. Tous les déménagements, emménagements ou livraisons de gros objets doivent se faire par le garage. Il est strictement **défendu de garer un véhicule dans l'allée centrale du garage**, même pour quelques minutes, sans laisser avec le véhicule une personne qui peut sur demande déplacer le véhicule immédiatement.
6. Immédiatement avant et après le déménagement, il y aura vérification des aires communes avec le copropriétaire ou locataires pour assurer qu'aucun dommage n'ai été causé aux murs, portes, planchers et tapis.

Le copropriétaire ou locataire est responsable d'assurer que les espaces communs utilisés soient laissés dans l'état de propreté originale.

7. **LIVRAISON DE GROS OBJETS :** le copropriétaire / locataire doit accueillir les livreurs à la grande porte du garage, installer les tapis protecteurs sur les murs de l'ascenseur, s'assurer que les livreurs n'endommagent pas les portes et les autres parties communes, puis s'assurer que la porte de garage soit fermée à la fin de la livraison.

### **Chèque sans fonds et retard – Adopté à l’assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Pour les chèques avec inscription « insuffisance de fonds » retournés par toutes institutions financières, nous vous rappelons que des frais de vingt-cinq (25 \$) dollars seront facturés. Pour les charges communes en retard de plus de deux (2) mois, 2 % d’intérêt seront ajoutés à partir du 3<sup>e</sup> mois sur la somme due.

### **Animaux domestiques – Adopté à l’assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Les propriétaires d’animaux domestiques doivent obligatoirement ramasser les excréments de leur animal en tout temps.

### **Crédit d’impôt pour maintien à domicile – Adopté à l’assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Les conditions d’admissibilité pour bénéficier du crédit d’impôt pour maintien à domicile sont d’avoir atteint l’âge de 70 ans et d’être résidant du Québec. Pour obtenir ce crédit d’impôt, toute personne qui a atteint l’âge de 70 ans ou encore qui atteindra cet âge au cours de l’année suivante doit en informer le conseil d’administration. Tout **nouveau** copropriétaire qui a atteint ou qui atteindra cet âge vénérable doit également en informer le conseil d’administration dès que possible après avoir fait l’acquisition de son condominium.

Le conseil d’administration est responsable d’attribuer une valeur à l’ensemble des services de soutien à domicile admissibles qui sont compris dans les charges de copropriété et de produire une déclaration de renseignements au plus tard le dernier jour de février de l’année civile qui suit celle pour laquelle la personne a demandé la déclaration de renseignements. Le conseil d’administration doit transmettre deux exemplaires de la déclaration de renseignements à la personne et un exemplaire à Revenu Québec. La personne est responsable de joindre un exemplaire du formulaire à sa déclaration de revenus de l’année de la demande du crédit et de conserver l’autre exemplaire pour ses dossiers. Le Conseil d’administration ne peut être tenu responsable de toute perte de revenu si la personne omet de demander la déclaration de renseignements.

### **Stationnement – Adopté à l’assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Chaque copropriétaire a l’obligation de veiller à la propreté de la partie privative du stationnement qui lui est assigné.

Les espaces de stationnement destinés à la jouissance exclusive d’un copropriétaire sont utilisés pour garer un seul véhicule moteur en bon état de marche.

Lorsqu’il y a une chute de neige de 5cm ou plus, les propriétaires sont priés d’enlever tous les véhicules. Si un amas de neige est laissé autour de votre véhicule qui n’avait pas été déplacé, le propriétaire doit déneiger lui-même autour de son véhicule en déplaçant la neige au même endroit que le déneigeur. Dans le cas où un véhicule non déplacé nuit trop souvent au déneigement, il pourrait éventuellement être remorqué après avis verbal et aux frais du propriétaire.

### **Location d’une partie exclusive – Adopté à l’assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Le copropriétaire qui loue sa fraction doit le notifier au syndicat au moyen d’un avis écrit qui indique également le nom du locataire.

Le copropriétaire qui consentira une location de sa fraction devra communiquer au locataire la présente déclaration de copropriété **de même qu’une copie des règlements internes** et l’obliger à exécuter les prescriptions des articles assurant le respect de la destination de l’immeuble et de

l'usage de ses parties. Le copropriétaire devra, de plus, indiquer dans le bail dans la section réservée à cette fin que le locataire « potentiel » a reçu copie et a pris connaissance de la déclaration de copropriété et des règlements **avant** la signature du bail.

De plus, chaque propriétaire sera seul responsable d'obtenir et de maintenir en vigueur les couvertures d'assurances adéquates pour son unité. En plus de cette assurance, le copropriétaire bailleur est tenu d'exiger d'un locataire qu'il souscrive à une assurance-feu et à une assurance-responsabilité civile. Le locataire devra remettre une copie de sa police d'assurance au copropriétaire bailleur lors de la signature du bail et à chaque année lors du renouvellement du bail. Le syndicat pourrait exiger que le copropriétaire bailleur lui remette une copie de la police d'assurance du locataire si un doute raisonnable subsistait quant à l'acquisition d'une telle police.

Enfin, le copropriétaire-bailleur demeure responsable du fait ou de la faute de son locataire ou sous-locataire de façon solidaire avec ces derniers. Il est redevable envers le syndicat de sa contribution aux charges communes et au fond de prévoyance sans égard à ce qu'il peut convenir avec son locataire.

#### **Antennes – Adopté à l'assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

L'installation d'antennes radio et d'antennes de télévision individuelles extérieures est interdite. L'usure du revêtement extérieur des immeubles incite à la prudence lorsqu'il est question d'installer des appareils sur la façade extérieure.

#### **Ordures et recyclage – Adopté à l'assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Les boîtes de carton doivent être défaits avant d'être placées dans les bacs de recyclage pour économiser de l'espace.

Aucun des copropriétaires ou ses occupants ne doit encombrer d'objets ou de résidus qui ne peuvent être placés dans les bacs à ordures/recyclage ; ces derniers doivent obligatoirement être transportés au Centre de transbordement ou à l'Écocentre de la Ville de Gatineau (veuillez consulter le site [www.gatineau.ca](http://www.gatineau.ca) ou composer le 311 pour connaître les heures d'ouverture du centre).

#### **Parties communes – Adopté à l'assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Les bacs ou autres objets désagréables à la vue, plus particulièrement sur les balcons à l'avant de l'immeuble, doivent être remis à l'intérieur des parties privatives. Les sacs de poubelle ou de recyclage doivent être déposés dans les contenants prévus à cette fin et ne peuvent en aucun temps séjourner dans les entrées ou sur les balcons.

De plus, afin de maintenir la propreté des espaces communs, nous vous demandons d'éviter de jeter des mégots de cigarettes et des papiers/ordures dans les espaces communs, incluant le terrain.

#### **Ventes de garage – Adopté à l'assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Les ventes de garage sont interdites sur les aires communes pour tenir compte du droit de tous les copropriétaires à la jouissance paisible de leur partie privative et des parties communes. Cette mesure vise également à assurer la sécurité des lieux.

#### **Clés – Adopté à l'assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Tout occupant doit laisser les clés de sa partie privative aux administrateurs du syndicat pour

faciliter un accès immédiat en cas d'urgence, dans le cas où le propriétaire serait absent.

**Respect des voisins – Adopté à l'assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Chaque copropriétaire, de même que ses occupants, doit porter une attention particulière au bruit, en tout temps, afin de respecter le droit des autres copropriétaires à la jouissance paisible de leur partie privative ; notamment être attentif au volume des systèmes de son, téléviseurs et cinémas-maison.

**Avertisseurs d'incendies – Adopté à l'assemblée générale annuelle 5 décembre 2017**

Chaque copropriétaire a la responsabilité de s'assurer que les avertisseurs d'incendie dans sa partie privative sont fonctionnels en tout temps.