Syndicat Des Copropriétaires de Summerhill Park Condominium

CARNET DE BIENVENUE / GUIDE D'INFORMATION avec RÈGLES ET RÈGLEMENTS

2024

SUMMERHILL PARK CONDOMINIUM

CARNET DE BIENVENUE / GUIDE D'INFORMATION

TABLE DES MATIÈRES

1. **INTRODUCTION ……...page 3**
2. **CONTACTS UTILES ……page 7**
3. **FAQ : ARRIVÉE ET PREMIERS JOURS ……page 10**
4. **BONNES PRATIQUES DE VIE ……..page 13**

ANNEXES:

1. **Formulaire de renseignements personnels ……page 25**
2. **Formulaire de contrat de location (pour les locataires).....page 27**
3. **Prélèvement automatique préautorisé (PPA) ……page 28**

DOCUMENT AUXILIAIRE:

- **RÈGLES ET RÈGLEMENTS SUMMERHILL PARK (2021) ……. page 31**

CHAPITRE 1 – INTRODUCTION

BIENVENUE:
Bienvenue à Summerhill Park ! Nous sommes ravis de vous compter parmi nos nouveaux voisins. Nous espérons que vous apprécierez la vie ici autant que nous.

Ce document contient des informations conçues pour vous aider à vous adapter à la vie en copropriété et à vous familiariser avec certaines règles et réglementations qui vous guideront et rendront votre vie à Summerhill Park confortable et agréable.

Ce document ne remplace ni n'annule la Déclaration de copropriété ni les **Règles et Règlements**, qui ont toujours préséance. Vous avez reçu ou recevrez les deux documents et vous devez les lire tous les deux pour bien comprendre comment le complexe est organisé et quels sont vos droits et obligations en tant que copropriétaire/locataire.

Nous avons tous la responsabilité de garder nos propres unités et les espaces communs propres et bien entretenus. Il va sans dire qu'il est important de réduire le bruit au minimum.

Être un bon voisin fait de Summerhill Park un endroit merveilleux où vivre, et augmente la valeur des propriétés pour nous tous. **Les Règles et Règlements s'appliquent aussi bien aux copropriétaires qu'aux locataires.**

À PROPOS:
Le Summerhill Park Condominium est un grand complexe résidentiel de maisons de ville situé dans un quartier résidentiel calme de la ville de Kirkland. (Si vous êtes nouveau à Kirkland, veuillez prendre le temps de vous familiariser avec les règlements municipaux qui s'appliquent à nous (tels que ceux relatifs aux déchets encombrants, aux déchets verts, au bruit, aux animaux domestiques, au stationnement dans la rue, etc.)

La propriété longe la rue Beacon (depuis la rue Mountain View) jusqu'au boulevard Kirkland (juste après la rue Viger) et est délimitée de l'autre côté par les propriétés commerciales et les bâtiments du côté ouest du boulevard St. Charles.)

Le développement a été construit en trois phases qui ont débuté en 1967. S'étendant sur environ 645 600 pieds carrés (59 978 mètres carrés) de superficie, il comprend 218 unités divisées en 14 bâtiments de 2 étages ainsi qu'un niveau souterrain. Il y a deux garages de stationnement souterrains, huit parkings extérieurs, deux piscines extérieures avec cabanes et de grands terrains paysagers.

GOUVERNANCE:
Le copropriété Summerhill Park est décrit comme syndicat dans le Code civil du Québec et a été fondé en 1975 avec l'enregistrement de la première déclaration de copropriété.

Summerhill est régie par un conseil d'administration composé de sept administrateurs élus chaque année par les copropriétaires au moyen d'un scrutin secret. Les décisions sont prises à la majorité des voix lors des réunions mensuelles du conseil. Le procès-verbal de chaque réunion est publié sur le site Web de Summerhill Park et est également envoyé par courriel aux copropriétaires. Tous les copropriétaires sont invités à assister à ces réunions qui se tiennent dans la salle de réunion du bâtiment n° 8 (le dernier bâtiment sur Beacon Road) ou par vidéoconférence. Une période est prévue à la fin de chaque réunion pour les questions des copropriétaires. De plus, les copropriétaires peuvent soumettre par écrit au bureau les éléments qu'ils souhaitent que le conseil examine ou discute.

Le conseil d'administration est « chargé de la conservation de l'immeuble, de l'entretien et de l'administration des parties communes conformément à leur destination, et de toutes mesures dans l'intérêt commun ». De plus, le conseil d'administration est « tenu de préparer les budgets et de percevoir les dépenses communes en vue de maintenir la stabilité financière et de fournir aux copropriétaires les services prévus par la loi » et ceux présentés dans la déclaration de copropriété.

Le budget annuel de fonctionnement dépasse 850 000,00 $. Le budget total peut être plus proche de 1,5 million $ si l'on inclut le fonds de réserve (pour les réparations majeures). À chaque réunion du conseil d'administration, le gestionnaire immobilier présente les plus récents états des résultats, bilans et rapprochements bancaires à l'examen du conseil d'administration. À l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires reçoivent les états financiers vérifiés de l'année.

Notre objectif est :

- De maintenir les bâtiments et les terrains attrayants et bien entretenus
- D'assurer une gestion judicieuse et efficace
- De créer une atmosphère agréable
- De maintenir les coûts d'entretien aussi bas que possible
- D'éviter les conflits entre voisins.

Nous demandons votre aide et votre coopération pour atteindre ces objectifs.

Encore une fois, veuillez-vous familiariser avec le document complet des Règles et Règlements ainsi qu'avec la Déclaration de copropriété.

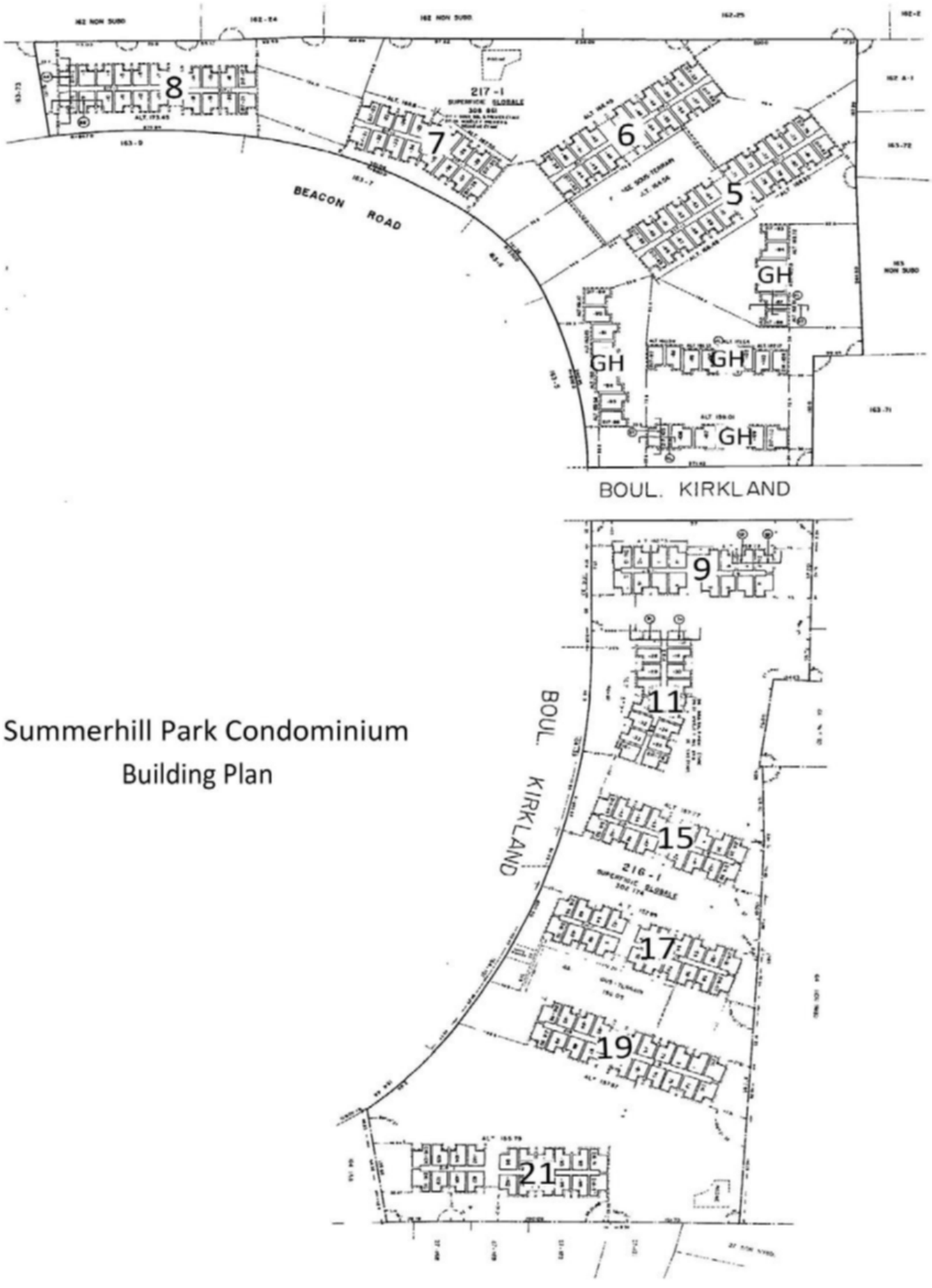
Veuillez-vous assurer que le bureau administratif dispose de vos coordonnées actuelles (téléphone portable et adresse électronique).

IMPORTANT : Veuillez noter que **les cheminées ne peuvent pas être utilisées** conformément à la police d'assurance du Syndicat, car celui-ci se réserve le droit d'annuler la couverture si des incidents résultent de l'utilisation des cheminées. Votre conseil d'administration étudie activement différentes options qui pourraient permettre une utilisation future, nous vous tiendrons tous informés de tout développement.

Si vous avez des questions ou des demandes de renseignements, n'hésitez pas à contacter votre agent de liaison du bâtiment ou le bureau.

Votre agent de liaison du bâtiment est : _____ à **l'adresse électronique** :

_____



Summerhill Park Condominium

Building Plan

Chapitre 2 – CONTACTS UTILES

1) ADMINISTRATION - GESTION IMMOBILIÈRE :

Summerhill Park est géré par une société de gestion professionnelle, dont le rôle principal est de :

- gérer les demandes des copropriétaires et en rendre compte au conseil d'administration,
- examiner les demandes des copropriétaires, des fournisseurs et des tiers,
- prendre les dispositions nécessaires et assister à l'assemblée générale annuelle, y compris la préparation et le décompte des procurations, la création de la liste de présence, etc.,
- gérer et superviser les élections du conseil d'administration (y compris la préparation des bulletins de vote et le décompte des voix) avec l'aide d'un responsable électoral, si nécessaire lorsqu'elles ne sont pas virtuelles,
- préparer les devis et les contrats de routine tels que le déneigement, l'aménagement paysager, l'entretien de la toiture, etc.

Le bureau du condominium Summerhill Park est situé au 9, boulevard Kirkland. Le bureau est joignable par téléphone au (514) 695-5546 ; et par courriel : summerhill.park@videotron.ca

2) SURINTENDANTS :

Il y a deux surintendants sur place employés par Summerhill Park. Ils sont toujours disponible en cas d'urgence le soir ou le week-end.

- **Tracy Morsani** (surintendante en chef) est principalement affectée au côté nord du complexe et peut être jointe au 514-995-8510.

- **Patrick Trudeau** s'occupe principalement du côté sud de la propriété et peut être joint au 514-433-5959.

Soyez respectueux de notre personnel !

3) SÉCURITÉ PUBLIQUE DE LA VILLE DE KIRKLAND :

CodeRED:
Que ce soit par **téléphone fixe, mobile ou intelligent, par courriel ou par messagerie texte,** vous pouvez désormais être informé d'une situation d'urgence touchant votre secteur de résidence dans les minutes qui suivent sa survenue, et ce, via plusieurs plateformes simultanément. La Ville de Kirkland dispose désormais de **CodeRed**, un système de télécommunication à haute vitesse

permettant de transmettre rapidement des messages à la population en cas d'urgence, et invite les citoyens à s'inscrire dès maintenant :
https://www.ville.kirkland.qc.ca/services-aux-citoyens/securite-publique/codered#

Patrouille municipale :
En service 24 heures sur 24, sept jours sur sept, la patrouille municipale de la Ville de Kirkland a pour responsabilité de surveiller le territoire de la Ville et de préserver la paix dans les espaces publics pour la sécurité et la qualité de vie des citoyens. Pour les urgences non urgentes, le contrôle des animaux, le vandalisme, le flânage, le bruit, les nuisances et les perturbations, appelez le 514-630-1234 (24 heures sur 24). Pour plus d'informations, visitez :
https://www.ville.kirkland.qc.ca/services-aux-citoyens/securite-publique/patrouille-municipale#

Conseil municipal:
Le complexe de condominiums Summerhill Park est situé dans le district municipal #7 (Saint-Charles) de la ville de Kirkland et est actuellement (2024) représenté par M. Paul Dufort (514-694-4100 poste 3151; pdufort@ville.kirkland.qc.ca)

4) RESSOURCES EN LIGNE

- Rejoignez vos voisins sur la page **FACEBOOK** de Summerhill Park Condo (Exclusivement pour les résidents des condominiums Summerhill Park.)

- **Messages texte** – Le surintendant en chef, Tracy Morsani, envoie occasionnellement des messages texte fournissant aux copropriétaires et aux locataires des informations utiles (par exemple, quand déplacer leur voiture hors des places de stationnement extérieures pour faciliter le déneigement).

- En tant que copropriétaire, vous avez accès à notre **site Web** privé qui vous fournira des informations spécifiques sur Summerhill Park, y compris, mais sans s'y limiter :

  - déclaration de copropriété
  - règles et règlements
  - coordonnées du conseil d'administration
  - procès-verbaux des réunions du conseil

  Pour consulter notre site Web, visitez : summerhillparkcondos.com
  (Nom d'utilisateur : SummerhillKirkland ; Mot de passe : juin2013 ; (sensible à la casse))

5) RESSOURCES IMPRIMÉES

Règles et règlements de Summerhill 2021. Ces règlements ont été approuvés par le conseil d'administration de Summerhill le 30 juin 2021 et distribués aux copropriétaires lors de l'assemblée générale annuelle de juillet 2021. (*Annexe à la page 32 pour votre commodité* !)

Déclaration de copropriété de Summerhill (juillet 1975) – le document juridiquement contraignant qui régit les relations entre les copropriétaires et le conseil d'administration concernant toutes les questions liées à la propriété.

La **ville de Kirkland** publie chaque année un **calendrier municipal** de 13 mois. Il s'agit d'une ressource précieuse de dates et d'informations.

6) COMITÉ DE LIAISON DU BÂTIMENT

Les **agents de liaison** de l'immeuble ont été définis comme « un groupe composé d'une personne de chaque immeuble qui partagerait les **besoins et les préoccupations** de son immeuble avec le conseil d'administration ».

Ces bénévoles ne sont PAS membres du conseil d'administration et n'ont pas de droit de vote lors des réunions du conseil. Ils ont plutôt un rôle consultatif auprès du conseil d'administration. Leur objectif est de servir d'« yeux et d'oreilles » au conseil d'administration **dans leur immeuble respectif** et de faciliter la communication entre le conseil d'administration et les copropriétaires. Ils doivent être la première ligne d'accès du copropriétaire au conseil d'administration (mais n'empêchent en aucun cas l'accès direct du copropriétaire). Il est envisagé qu'ils assurent une communication bidirectionnelle entre le conseil d'administration et les copropriétaires en dehors des réunions mensuelles du conseil d'administration (auxquelles tous les copropriétaires sont invités et encouragés à assister).

Chapitre 3 – FAQ - ARRIVÉE ET PREMIERS JOURS

QUELLES INFORMATIONS DOIS-JE COMMUNIQUER À L'ADMINISTRATION ET COMMENT LE FAIRE ?

Il est de votre responsabilité de communiquer à l'administration :

- Vos informations personnelles actuelles (adresse, courriel, numéro(s) de téléphone),
- Les informations sur votre véhicule (marque, modèle, année, numéro de plaque d'immatriculation),
- Vos informations d'assurance (soumettre une preuve d'assurance),
- Les informations personnelles de votre locataire si le logement est loué, et
- Les informations d'assurance de votre locataire (soumettre une preuve d'assurance).

Vous pouvez le faire en remplissant le formulaire prévu à cet effet, en annexe de ce livret, et en le retournant à l'administration de votre syndicat.

COMMENT PAYER MES FRAIS DE CONDO?
À compter du premier jour du mois suivant l'approbation du budget annuel par le conseil, chaque copropriétaire devra payer sa part mensuelle de la quote-part occasionnée par l'exploitation des services communs, évaluée à sa fraction, le premier jour de chaque mois.

Les seules options de paiement sont 12 chèques postdatés ou en souscrivant au paiement préautorisé des frais de copropriété ou en payant le montant total de l'année.

Tout défaut de paiement ou paiement partiel à l'échéance ou tout refus de paiement rend le solde de la cotisation ou de la dette exigible en totalité. Tous les frais liés à l'émission d'un chèque sans provision seront remboursés par le copropriétaire responsable.

Le paiement des frais et charges peut être effectué par chèque ou par prélèvement mensuel à l'ordre de « **SDC Summerhill** ».

Si vous désirez payer par **prélèvement automatique**, envoyez-nous le formulaire ci-joint (PPA) accompagné d'un spécimen de chèque « **ANNULÉ** ». Le montant sera alors prélevé mensuellement sur votre compte.

Notez qu'un chèque de frais de copropriété ou un prélèvement automatique impayé peut entraîner une pénalité de 100 $ en plus des frais bancaires applicables et que tout retard de paiement entraîne un intérêt mensuel de 2 %.

DOIS-JE DIRE AU SYNDICAT QUE JE FAIS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ?
Toute modification, même partielle, d'une partie privative doit être approuvée par le conseil d'administration du Syndicat. Une demande de travaux incluant la description des travaux projetés doit être envoyée au gestionnaire au moins 30 jours avant le début des travaux, qui communiquera avec le conseil d'administration pour approbation.

Par respect pour vos voisins, les travaux sont permis du lundi au vendredi entre 8h et 16h. **Les travaux bruyants** sont permis du lundi au vendredi entre 9h et 15h. Nous vous demandons de limiter les travaux durant la fin de semaine. Et aucun travail les jours fériés.

Les travaux doivent être exécutés par des entrepreneurs certifiés, détenant une licence RBQ valide. Les déchets de construction ne peuvent être déposés dans la chute à déchets, ni déposés dans les bacs de recyclage du Syndicat. Les déchets doivent être enlevés hors site par votre entrepreneur!

Le copropriétaire est responsable des dommages causés aux parties communes. Si des travaux de nettoyage ou de réparation sont nécessaires, ils doivent être effectués le plus rapidement possible sinon, le Syndicat les effectuera aux frais du copropriétaire.

COMMENT ACHETER DES CLÉS ?

- La clé de la porte de garage est de 25 $.
- Le coût de la télécommande du garage est de 75 $.
- La clé de la porte de l'espace commun est vendue au prix de 20 $.
- La clé des piscines est vendue au prix de 25 $.
- Toutes ces clés sont disponibles au bureau de Summerhill situé dans le bâtiment 9 (9, boulevard Kirkland).

COMMENT FONCTIONNE L'INTERPHONE?
Dans la plupart des immeubles, l'interphone est relié à votre téléphone. Lorsqu'un visiteur compose le numéro de votre appartement, votre téléphone sonne. Lorsque vous répondez au téléphone, composez le « 9 » pour permettre à votre visiteur d'entrer. Le système peut être programmé pour appeler votre ligne fixe ou votre téléphone portable (mais pas les deux). La direction se fera un plaisir de vous aider.

COMMENT ACCÉDER AU SITE WEB DE SUMMERHILL
Comme mentionné au chapitre 1, Summerhill maintient son propre site Web uniquement à l'usage des résidents de Summerhill. En tant que copropriétaire, vous avez accès à notre site Web privé qui vous fournira des informations spécifiques sur le Summerhill Park, y compris, mais sans s'y limiter,:

- déclaration de copropriété
- coordonnées du conseil d'administration

- règles et règlements
- procès-verbaux des réunions du conseil

Pour consulter notre site Web, visitez : summerhillparkcondos.com
(Nom d'utilisateur : SummerhillKirkland ; Mot de passe : juin2013 ; (sensible à la casse))

POURQUOI DEVONS-NOUS TRIER LE RECYCLAGE

Contrairement à d'autres municipalités, la Ville de Kirkland ne suit pas le modèle de « tri à la source » pour sa collecte des matières recyclables : tout est placé dans un grand bac bleu, placé en bordure du trottoir le jour de la collecte. Cependant, ici à Summerhill, les concierges vous demandent de trier vos matières recyclables en « verre et étain » et « papier et carton » pour trois raisons principales :

1) **Sécurité** – lorsque les matières recyclables sont séparées en verre et en étain, d'une part, et en papier et en carton, d'autre part, on peut supposer sans risque qu'il n'y aura PAS de verre brisé (ou de métal tranchant) dans la « poubelle à papier », alors qu'il faut faire preuve de prudence envers la « poubelle à verre ». Comme l'ont signalé les concierges, ils doivent souvent mettre la main dans la « poubelle à papier » pour retirer les cartons NON APLATIS (qui prennent beaucoup de place) afin de les compacter avant de transférer le papier dans la plus grande poubelle, d'où le problème de sécurité. Alors, veuillez aplatir vos cartons !

2) **Poids** - Le verre et la teinte pèsent souvent plus que le papier et le carton.

3) **Poubelles étanches** - Les concierges nous ont rappelé que tous les bâtiments n'ont pas la même configuration. Par exemple, dans au moins 5 bâtiments, les poubelles ne sont pas étanches (comme le sont les poubelles noires/grises (utilisées dans certains bâtiments) - dans ces bâtiments, les matières recyclables doivent être séparées).

Chapitre 4 – BONNES PRATIQUES DE VIE

En tant que copropriétaire, vous êtes personnellement responsable de tout dommage causé dans ou à l'immeuble par vous-même, votre famille, votre locataire, vos visiteurs et invités, vos entrepreneurs ou toute personne à qui vous donnez accès à votre unité/immeuble.

Vous devez agir au sein de la copropriété en respectant ses règlements. Avant d'entreprendre des actions qui pourraient être nuisibles et en cas de doute, nous vous invitons à contacter votre gestionnaire immobilier pour lui poser vos questions.

Ce document vous est fourni à titre informatif pour faciliter votre arrivée à la copropriété Summerhill Park. Il contient les grands principes énoncés dans la déclaration de copropriété et **les règles et règlements** sans pour autant les remplacer ou s'y substituer.

ABSENCES

L'occupant qui s'absente pour une période de 2 semaines ou plus est prié d'en aviser le bureau.

CLIMATISEURS

Nous avons des règles très précises concernant les climatiseurs de fenêtre, alors assurez-vous de consulter les règles et règlements avant de procéder à toute installation. Les climatiseurs de fenêtre doivent être retirés pendant les mois d'hiver afin de réduire les coûts de chauffage. Des climatiseurs permanents peuvent être installés, mais l'approbation écrite de la direction est requise.

ANTENNE/PARABOLE SATELLITE

Il est interdit d'installer ou de dresser une antenne de télévision, une parabole ou tout autre équipement sur les toits. Cette mention de la déclaration de copropriété originale ne permet clairement pas l'installation d'antennes de radio ou de télévision extérieures sur les toits. Cependant, lors des assemblées générales de 2002 et 2003, les copropriétaires ont adopté un amendement à l'effet que : « Un copropriétaire individuel est autorisé à installer une antenne de radio ou de télévision extérieure de toute sorte à condition d'obtenir l'autorisation écrite du conseil d'administration » et sous réserve d'environ 6 conditions.

APPARTEMENT

- La clé de votre appartement ainsi que le code de votre système d'alarme doivent être laissés au conseil d'administration afin d'avoir accès d'urgence à votre unité.
- Une température minimale de 15 degrés Celsius ou 60 degrés Fahrenheit doit être maintenue dans les appartements en tout temps, même lors d'une absence prolongée du résident.
- Un niveau de bruit raisonnable est accepté dans les appartements, en application des normes sonores en vigueur afin de garantir la tranquillité de l'immeuble.

- À défaut, le conseil d'administration peut interdire l'utilisation de tout équipement générant du bruit comme nuisance anormale de voisinage.
- Aucune matière malodorante, liquide inflammable ou autre matière susceptible de générer un risque ne doit être introduite dans l'immeuble.
- Il est interdit d'avoir un bain à remous, un jacuzzi, un bain thérapeutique ou un lit d'eau.
- Si vous choisissez de louer votre unité, **la DURÉE MINIMALE d'un bail** a été fixée par les copropriétaires lors de l'AGA 2022 **à 1 an minimum.** AUCUNE location à court terme n'est autorisée !

ÉVITEZ UNE INFESTATION !

- Afin d'éviter une infestation de nuisibles tels que les punaises de lit ou les coquerelles, il est important d'aviser l'administration DÈS QUE vous constatez la présence d'un nuisible dans votre unité ou dans les parties communes.
- Les services d'un exterminateur pourraient être requis.

BARBECUES

Les barbecues à gaz peuvent être utilisés à l'extérieur, sur les terrasses ou sur les pelouses. Cependant, ils ne peuvent pas être rangés sur la pelouse. De plus, il est interdit d'utiliser des barbecues à l'intérieur, à tout moment et dans n'importe quel endroit du complexe. Nous espérons que vous serez indulgents envers vos voisins et que vous essayerez de limiter autant que possible la fumée et les odeurs de cuisson de votre barbecue. N'oubliez pas également que vous devez faire très attention au propane. Fermez les robinets de gaz lorsque le barbecue n'est pas utilisé et ne rangez jamais de propane à l'intérieur. Veuillez consulter **les règles et règlements** pour connaître les règles spécifiques concernant l'utilisation des barbecues.

STOCKAGE DE VÉLOS

Les vélos doivent être entreposés dans votre unité ou dans les locaux à vélos prévus à cet effet dans votre immeuble.

CANNABIS

Il est interdit de fumer du cannabis ou tout autre dérivé consommé sous forme de fumée, que ce soit dans les aires communes intérieures ou extérieures et dans les espaces communs à usage restreint comme votre balcon, ou dans l'une des aires communes de votre immeuble.

RECHARGE D'UN VÉHICULE ÉLECTRIQUE OU HYBRIDE

Actuellement, Summerhill ne dispose d'aucune borne de recharge rapide. Cependant, il y a une prise électrique ordinaire à chaque place de stationnement extérieure. Summerhill facture aux copropriétaires/locataires des frais minimes de 1 $ par jour pour le privilège de recharger lentement votre véhicule. Veuillez en informer le bureau.

ESPACES COMMUNS

Il est interdit de fumer dans toutes les zones de tout immeuble en copropriété, sauf à l'intérieur de l'unité privée ou sur la terrasse d'un copropriétaire. Les parties communes sont définies dans **la déclaration de copropriété**. Elles comprennent :

- Entrées principales
- Couloirs d'édifices
- Garages
- Pelouse
- Trottoirs
- Allées et aires de stationnement
- Zones d'entretiens

COULOIRS

Les corridors de l'immeuble servent uniquement à accéder aux unités individuelles et non à l'entreposage ou à la réalisation d'appels téléphoniques ou d'autres activités personnelles. Veuillez consulter **la déclaration de copropriété** et **les règles et règlements** pour obtenir des détails sur l'utilisation des corridors.

CÂBLAGE ÉLECTRIQUE

De nombreuses unités Summerhill utilisent un **câblage en aluminium** plutôt que le câblage en cuivre habituel. Les unités plus anciennes peuvent avoir des prises endommagées ou qui peuvent s'être détériorées au fil des ans. Demandez à un électricien qualifié de remplacer les prises endommagées ou celles qui semblent chaudes ou émettent de la fumée ou des étincelles, celles dont les fiches sont mal ajustées ou celles dont les lampes branchées clignotent ou ne s'allument pas.
Si vous avez une unité qui a encore les anciens fusibles de type verre dans le panneau électrique, n'utilisez pas de fusibles d'une valeur nominale supérieure à 15 ampères. Le fusible de valeur nominale supérieure permet aux fils de surchauffer et contrecarre l'objectif même du fusible. L'utilisation d'un fusible de valeur nominale supérieure est dangereuse.

Nous vous encourageons fortement à mettre à jour votre panneau électrique. Faites examiner votre système par un électricien qualifié.

URGENCES

- En cas d'urgence, comme une inondation, une fuite, un bris, etc., les copropriétaires doivent immédiatement contacter le bureau lorsqu'il est ouvert pendant les heures normales d'ouverture. À tout autre moment, contactez le surintendant concerné.

- En cas de fumée provenant de la cuisson dans la cuisine, ouvrez la porte-patio pour évacuer la fumée. **N'OUVREZ PAS la porte du couloir.**

- **En cas d'incendie, QUITTEZ IMMÉDIATEMENT LE BÂTIMENT**. Activez l'alarme incendie si vous pouvez le faire en toute sécurité en sortant du bâtiment. N'essayez pas d'appeler ou d'alerter qui que ce soit. Appelez à l'aide ou

contactez quelqu'un pour obtenir de l'aide uniquement après avoir quitté le bâtiment.

- **Si l'alarme incendie retentit, QUITTEZ IMMÉDIATEMENT LE BÂTIMENT.** N'essayez pas de parler à vos voisins pour savoir ce qui se passe. SORTEZ EN PREMIER ! N'essayez pas d'appeler ou d'alerter qui que ce soit avant d'avoir quitté le bâtiment en toute sécurité.

- Les immeubles à logements multiples sont équipés d'un système d'alarme incendie centralisé qui alertera automatiquement les pompiers lorsque l'alarme se déclenchera. Les concierges seront également avertis automatiquement par le service d'alarme incendie.

- Il est essentiel que tous les copropriétaires installent trois détecteurs de fumée (un à chaque étage de leur unité) en plus des appareils installés par le service d'alarme incendie. Assurez-vous que les piles sont vérifiées et remplacées régulièrement. Mieux encore, utilisez des détecteurs de fumée avec des piles ION d'une durée de vie de 10 ans.

- Emergency battery-operated lighting is available in the building corridor in the event of a power failure, but the life of the battery is limited, and it will only operate for a relatively short period of time. Always make sure that you have your own emergency lighting available to navigate the corridor in the event of a power failure. Each unit has a valve in the basement to control water flow. Make sure that you know where it is so that you can turn off your main water supply in case of unexpected flooding in your unit. (End units may also have the shut-off valve for the exterior spigot.)

- Un éclairage de secours alimenté par batterie est disponible dans le couloir de l'immeuble en cas de panne de courant, mais la durée de vie de la batterie est limitée et elle ne fonctionnera que pendant une période relativement courte. Assurez-vous toujours d'avoir votre propre éclairage de secours disponible pour vous déplacer dans le couloir en cas de panne de courant. Chaque unité dispose d'une vanne au sous-sol pour contrôler le débit d'eau. Assurez-vous de savoir où elle se trouve afin de pouvoir couper votre alimentation en eau principale en cas d'inondation inattendue dans votre unité. (Les unités d'extrémité peuvent également être équipées d'une vanne d'arrêt pour le robinet extérieur.)

CHEMINÉES

IMPORTANT : Les foyers ne peuvent pas être utilisés conformément à la police d'assurance du Syndicat, car celui-ci se réserve le droit d'annuler la couverture si des incidents résultent de l'utilisation des foyers. Votre conseil d'administration étudie activement différentes options qui pourraient permettre une utilisation

future, nous vous tiendrons tous informés de tout développement. Chaque copropriétaire assume le coût de sa propre unité.

GARAGES ET STATIONNEMENTS

Veuillez consulter la **Déclaration et les Règles et règlements** pour obtenir tous les détails concernant l'utilisation des garages et des aires de stationnement. Le déneigement des aires de stationnement extérieures est effectué par un entrepreneur embauché. Les concierges nettoient les allées.

Les utilisateurs des garages reçoivent une clé de garage sécurisée numérotée. Des clés de remplacement peuvent être obtenues auprès du Bureau au coût de 25,00 $. Les ouvre-portes de garage électriques sont la propriété de chaque copropriétaire et doivent être remplacés par eux s'ils tombent en panne (75,00 $). Les codes de clé de ces unités peuvent être obtenus auprès du Bureau.

Les copropriétaires doivent retirer leurs véhicules de leurs places de stationnement extérieures lorsque le déneigement doit être effectué.

DÉCHETS / RECYCLAGE

Les ordures ménagères ordinaires doivent être correctement emballées dans des sacs en plastique robustes, hermétiquement fermés et placées dans la chute à déchets de chaque immeuble. La porte métallique à charnières de la chute à déchets doit être maintenue fermée pour éviter que les odeurs ne pénètrent dans l'immeuble. Les ordures sont retirées de la zone de la chute à déchets par les concierges et placées dans deux zones désignées pour la collecte des ordures les mardis et vendredis par la ville de Kirkland. Veuillez suivre les horaires affichés dans vos immeubles. Il est interdit de placer des ordures sur une propriété de copropriété et surtout dans les zones désignées pour les ordures à tout autre moment.

Les gros articles qui ne peuvent pas être placés facilement dans la chute à déchets doivent être entreposés sur votre terrasse ou placés dans les zones désignées aux dates et heures spécifiées.

Nous avons également des bacs de recyclage dans certains immeubles où l'espace permet d'accueillir des articles pouvant être recyclés. Nous vous invitons et vous encourageons à les utiliser. Assurez-vous de rincer tous les articles à placer dans les bacs de recyclage.

Dans le cas des maisons-jardins sur la rue Beacon et Place Kirkland, les copropriétaires doivent faire en sorte que leurs déchets à l'extérieur de leur unité soient mis en sac et attachés de manière appropriée les lundis et jeudis avant midi. Le surintendant ramassera vos déchets ensachés avant les jours de collecte des ordures.

Dans le cas des maisons-jardins sur Kirkland Blvd : les copropriétaires ont droit à une collecte des ordures le vendredi, ainsi qu'au recyclage, et ils doivent placer leurs propres poubelles au bout de leur allée. Les poubelles de recyclage et les poubelles ne doivent pas être visibles depuis l'avant de l'unité.
Veuillez consulter **les règles et règlements** concernant l'élimination des déchets et le recyclage ainsi que le site Web de la ville de Kirkland pour plus de détails.

GESTION ET SIGNALEMENT DES INCIDENTS D'URGENCE (p. ex. dégâts des eaux)

Veuillez noter que tous les incidents d'urgence tels qu'une infiltration d'eau à l'intérieur de votre unité de copropriété individuelle doivent être signalés aux parties suivantes dans l'ordre ci-dessous :

1. Au surintendant affecté à votre immeuble
Côté sud (bâtiments 9, 11, 15, 17, 19, 21) **Patrick Trudeau** Tél. : (514) 433-5959
Côté nord (bâtiments 5, 6, 7, 8 et tous les Garden Homes) **Tracy Morsani** Tél. : (514) 995-8510

2. À votre compagnie d'assurance individuelle

3. Au gestionnaire immobilier de Summerhill - (514) 695-5546

Veuillez noter que contacter le gestionnaire immobilier en dehors des heures normales d'ouverture avant d'impliquer les autres personnes mentionnées ci-dessus peut entraîner des frais de leur part au copropriétaire individuel qui sera responsable du paiement.

CHAUFFAGE

Les immeubles à logements multiples sont chauffés de façon centralisée par des fournaise au gaz naturel. L'eau chaude est également fournie de façon centralisée. **Les maisons de jardin ("Garden Homes") ont leurs propres fournaises**. Les unités sont équipées de thermostats qui contrôlent une vanne au sous-sol qui permet à l'eau chaude d'entrer dans les radiateurs selon les besoins. Tous les tuyaux de chauffage dans les murs de l'unité, ainsi que la vanne et le thermostat, sont la responsabilité des copropriétaires. Les vannes de chauffage défectueuses se manifestent par une surchauffe constante de l'unité si la vanne reste bloquée en position ouverte ou par une non-chauffage si la vanne reste bloquée en position fermée. Dans l'un ou l'autre cas, vous devez faire remplacer la vanne par un plombier.

Ne purgez pas vos radiateurs si vous n'obtenez pas suffisamment de chaleur. Informez plutôt le bureau afin que le système puisse être inspecté pour déterminer la cause du problème. Le conseil a indiqué à la direction que les concierges peuvent augmenter le chauffage dans tout bâtiment où un copropriétaire se plaint du manque de chaleur. S'il y a de l'air dans les tuyaux, cela indique un problème qui sera corrigé par ceux qui entretiennent le système de chauffage.

N'oubliez pas que le chauffage représente de loin la plus grande partie de vos charges de copropriété. Faites de votre mieux pour économiser l'énergie afin de réduire vos coûts. Assurez-vous que vos fenêtres et vos portes sont bien isolées et maintenues fermées autant que possible lorsque le temps est froid. Ne gaspillez pas l'eau chaude.

ASSURANCE

Le Syndicat possède une assurance de biens et de responsabilité civile couvrant les parties communes. Cependant, les copropriétaires doivent souscrire une assurance individuelle de biens/incendie et de responsabilité civile pour un montant minimum de 2 millions de dollars (partie privative) et doivent fournir au Bureau une copie de la police d'assurance. Vous devriez consulter votre courtier d'assurance pour vous assurer que vous avez une protection adéquate pour votre propre unité et pour tout dommage que vous pourriez causer de quelque façon que ce soit aux autres unités ou aux parties communes. Le Syndicat fournit chaque année à tous les copropriétaires un certificat confirmant que les parties communes sont toutes correctement assurées.

Veuillez noter que les locataires doivent également avoir une assurance responsabilité civile de 2 millions de dollars.

PELOUSES et ANIMAUX

Nos pelouses sont entretenues par une entreprise d'aménagement paysager dont le coût est inclus dans vos frais de copropriété. Chaque copropriétaire peut utiliser jusqu'à trois pieds de l'extérieur de l'immeuble pour son propre espace de jardin. Veuillez consulter **les règles et règlements** pour connaître les conditions d'utilisation des pelouses.

- N'oubliez pas que si vous avez un animal de compagnie, la courtoisie et le respect de vos voisins vous obligent à **ramasser ses déjections**. Les propriétaires d'animaux doivent se conformer aux règlements de la Ville de Kirkland concernant les animaux.

- Il est interdit de nourrir les animaux sauvages, à l'exception de l'utilisation de mangeoires pour oiseaux.

ENTRÉES PRINCIPALES

Votre clé d'édifice vous donne accès uniquement à votre édifice et appartient exclusivement au propriétaire. En cas de perte ou de vol d'une clé, les résidents peuvent en acheter une de remplacement auprès du gestionnaire au coût de 20,00 $.

DÉMÉNAGEMENT ou VACANCES

Si vous prévoyez de déménager, veuillez prévenir le bureau le plus tôt possible. Assurez-vous de ne pas endommager les pelouses ou les autres espaces communs lors de votre emménagement ou de votre déménagement, car vous en serez personnellement responsable.

Si vous partez pour des vacances prolongées, prévenez le bureau. Si quelqu'un s'occupe de votre logement pendant votre absence, veuillez fournir au bureau le nom et le numéro de téléphone de cette personne. Vous pouvez laisser une copie de votre clé d'entrée principale au bureau pour permettre l'accès en cas d'urgence.

PLAINTES RELATIVES AU BRUIT

Le Syndicat pourra intervenir à condition que vous respectiez les démarches suivantes :

- Allez voir ou appelez vos voisins concernés lorsque le bruit vous dérange,
- Si vous ne souhaitez pas aller voir vos voisins ou si le bruit ne s'arrête pas après votre passage, appelez la police et obtenez au moins 1 numéro d'événement avec procès-verbaux.
- Envoyez une lettre recommandée pour une plainte au(x) copropriétaire(s) concerné(s).
- Envoyez également une lettre recommandée à votre syndicat de copropriété.
- Si les nuisances recommencent, alors votre Syndicat pourra intervenir et envoyer une mise en demeure aux copropriétaires concernés

TERRASSES

Les clôtures de terrasse appartiennent au syndicat et peuvent être réparées au besoin. La peinture des clôtures n'est cependant pas effectuée par le syndicat, mais la peinture sera fournie afin que les copropriétaires puissent peindre les clôtures eux-mêmes ou payer pour le faire faire.

Les portails de terrasse sont la propriété et la responsabilité du copropriétaire qui doit les maintenir en bon état. La direction fournira également la peinture pour les portails.

Les terrasses doivent être maintenues propres et bien rangées et ne doivent pas être utilisées comme aires de rangement. Il est interdit de ranger des pneus et des vélos sur les terrasses et les copropriétaires ne doivent pas suspendre des serviettes, des tapis ou tout autre article sur les clôtures ou les portails. Consultez **les règles et règlements** pour connaître les règles spécifiques concernant l'utilisation des terrasses.

CLAUSE PÉNALE

Le conseil peut imposer des amendes aux copropriétaires qui contreviennent à la déclaration de copropriété, à ses règlements administratifs et aux règles et règlements :

- Pour une première infraction à une clause du règlement ou de la déclaration, le conseil envoie un avis au copropriétaire contrevenant lui donnant un délai pour corriger la situation sans encourir d'amende.
- La première amende est de 25 $. L'amende augmente de 25 $ à chaque nouvelle infraction.
- Les infractions continues entraînent une amende de 25 $ pour le premier jour où l'infraction se poursuit après le délai de grâce. L'amende quotidienne augmente chaque nouveau jour d'infraction continue de 25 $ par rapport au jour précédent.
- Les frais de réparation, de nettoyage et autres frais encourus continuent d'être facturés au copropriétaire fautif.
- Les montants reviennent au minimum à chaque nouvel exercice financier ou à chaque interruption de l'infraction de nature continue.
- **Cette clause ne s'applique pas aux montants impayés, car ils sont sujets au paiement d'intérêts**.

PISCINES

Les copropriétaires de Summerhill bénéficient de 2 grandes piscines extérieures et de 2 pataugeoires extérieures ouvertes pendant les mois d'été. L'une est située du côté sud derrière le bâtiment 21, l'autre du côté nord derrière le bâtiment 7. Chaque copropriétaire/locataire reçoit une clé sécurisée numérotée qui ne peut pas être dupliquée. Il incombe au propriétaire/locataire de conserver cette clé dans un endroit sûr. Elle ne doit être utilisée que par le copropriétaire. En cas de perte d'une clé, une clé de remplacement peut être obtenue au bureau au coût de 25 $. Les clés ne doivent pas être partagées avec d'autres personnes qui ne vivent pas dans notre complexe.

Les invités du copropriétaire/locataire sont autorisés à entrer dans la piscine accompagnés du copropriétaire/locataire. **Veuillez vous assurer de lire et de respecter les règlements de la piscine.** Les enfants de moins de 16 ans doivent être accompagnés d'un adulte.

VEUILLEZ NOTER : Il n'y a PAS de maître-nageur en service dans les piscines de Summerhill.

RÉNOVATIONS

Si vous prévoyez des rénovations, assurez-vous d'avoir un permis de la Ville de Kirkland comme requis. Veuillez informer le bureau et/ou le surintendant avant le début des travaux. Veuillez faire preuve de considération envers vos voisins en essayant de limiter le bruit et la saleté. Toute saleté dans les parties communes doit

être nettoyée et tous les déchets doivent être enlevés par le copropriétaire. Les surintendants ne sont pas responsables de l'enlèvement des débris produits par les rénovations des unités. Consultez **les règles et règlements** pour connaître les règles spécifiques concernant les terrasses pour plus de détails.

LOCATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

- **Seuls les copropriétaires de Summerhill Park sont admissibles à l'achat d'un espace de stationnement intérieur.**
- Les espaces de stationnement intérieurs et extérieurs ne peuvent être loués qu'aux copropriétaires ou locataires d'une unité de Summerhill Park.
- Il sera de la responsabilité du propriétaire d'informer l'administration de la location de ces espaces et de communiquer les informations personnelles du locataire ou, le cas échéant, les informations concernant le véhicule qui utilisera l'espace de stationnement.
- Aucun effet personnel ne peut être entreposé dans l'espace de stationnement.
- Veuillez **NE PAS stationner** dans des emplacements non attribués à votre unité.

LUMIÈRES ET DÉCORATIONS SAISONNIÈRES

Nous avons des **règles et règlements** régissant l'installation et l'utilisation des décorations saisonnières et vous demandons de les consulter pour vous assurer qu'ils sont respectés.

DÉNEIGEMENT

Lorsque les copropriétaires sont avisés par les concierges que des travaux de déneigement doivent être effectués, ils **DOIVENT** retirer leurs véhicules des espaces de stationnement extérieurs aux heures demandées.

SOLLICITATIONS ET AFFICHAGES

Toute sollicitation de porte à porte et toute distribution de matériel publicitaire ou autre, même de la part d'un résident, sont interdites. Il ne peut être placé sur la façade de l'immeuble ou ailleurs, aucune enseigne, plus spécifiquement « à louer » ou « à vendre », aucune publicité, ni aucune enseigne quelle qu'elle soit, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du conseil d'administration.

STOCKAGE

Chaque unité dispose d'un espace de rangement au sous-sol de chaque copropriétaire. Il est interdit d'y entreposer des matières dangereuses.

Les vélos ne peuvent être entreposés qu'à l'intérieur de l'unité d'un copropriétaire ou dans les locaux à vélos de l'immeuble. Les vélos entreposés dans les locaux à vélos de l'immeuble doivent être enregistrés et étiquetés avec les étiquettes fournies par le Bureau.

LOCATAIRES

Si vous envisagez de louer votre unité, vous devrez informer le Bureau de vos intentions et vous conformer aux règles énoncées dans la Déclaration et les **règles et règlements.** Une copie du bail doit être déposée au Bureau ainsi qu'un contrat de location signé tel qu'il figure dans les **règles et règlements** (voir également l'annexe 2).

Sachez que la **DURÉE MINIMALE** d'un bail a été fixée par les copropriétaires lors de l'AGA de 2022 à **1 an minimum**. AUCUNE location à court terme n'est autorisée !

Aucun propriétaire ne peut louer sa fraction à moins que le bail ne soit d'une durée minimale de 12 mois et qu'il fasse en sorte que le locataire remette aux administrateurs un engagement, signé par le locataire, à l'effet suivant :
« Je _____ m'engage à ce que moi-même, les membres de ma famille et mes invités de temps à autre, en utilisant la partie exclusive que je loue et les parties communes, nous nous conformions aux dispositions de la loi, à la Déclaration, y compris les règles et règlements, et à toutes les autres règles et directives des administrateurs pendant la durée de mon bail. »

Tout propriétaire louant sa fraction ne sera pas par la présente dégagé de ses obligations à l'égard de la fraction, qui sera solidairement avec son locataire.

FENÊTRES

Les fenêtres de votre unité, comme votre terrasse, sont la propriété du Syndicat. Cependant, comme les fenêtres (et les terrasses) de chaque unité sont destinées à l'usage exclusif du copropriétaire de l'unité, tous les copropriétaires sont responsables de l'entretien et du remplacement de leurs propres fenêtres. Elles ne peuvent être remplacées que par des fenêtres d'un style approuvé par la direction. Consultez le Bureau à ce sujet si vous prévoyez changer vos fenêtres. Les portes de chaque unité de copropriétaire seront peintes par le Syndicat de temps à autre, selon les besoins. Les copropriétaires peuvent changer leurs propres serrures et poignées s'ils le souhaitent.

Les portes des Garden Homes sont la responsabilité du propriétaire de cette unité. Elles doivent être noires ou blanches, en harmonie avec les autres unités.

ANNEXES

1. **Formulaire de renseignements personnels**
2. **Formulaire de contrat de location (pour les locataires)**
3. **Prélèvement automatique préautorisé (PPA)**

ANNEXE 1 – Formulaire de renseignements personnels

Information des Copropriétaires / Co-Owners' Information :

No. De L'immeuble / Building number:_____ Unit No. / No. d'unite:_____

Nom / Name:_____ Prenom / First Name:_____

Nom / Name:_____ Prenom / First Name:_____

Tel.: maison / home:_____ Tel.: bureau / office:_____

Cellular / Cellulaire:_____ Courriel / Email: _____

Adresse de correspondance (si différente durant l'hiver) / Mailing address (if different during the winter):

_____

Debut / Start date:_____ Fin / End date:_____

Information Stationnement – Véhicule / Parking – Vehicle Information

Stationnement **intérieur** (si applicable) /
Indoor Parking (if applicable)
No(s) de stationnement/Parking no:_____

Marque / Type:_____
Couleur / Colour:_____
Plaque / License:_____

Stationnement **extérieur** (si applicable) /
Outdoor parking (if applicable)
No(s) de stationnement/Parking no:_____

Marque / Type:_____
Couleur / Colour:_____
Plaque / License:_____

Personne à contacter en cas d'urgence / Emergency contact :

Personne à contacter / Name :_____ Tel. / Phone :_____

Personne à contacter / Name :_____ Tel. / Phone :_____

Souhaitez-vous être identifie sur la liste des personnes a mobilité réduit en cas d'urgence ? / Would you like to have your name on a disability list in case of emergency?

☐ Oui / Yes ☐ Non / No

Section à complété si vous avez un locataire occupant / Complete if you have a tenant :

Nom du locataire / Tenant's name :_____ Tel. / Phone :_____

Un formulaire d'accord de locataire a été soumis au bureau / A Tenant Agreement form has been submitted to the office : ☐ Oui / Yes ☐ Non / No

J'ai reçu un **colis de bienvenue** contenant les règles et règlements de la copropriété de Summerhill Park / I have received a **Welcome package** containing the Summerhill Park Condominium Rules and Regulations :

☐ Oui / Yes ☐ Non / No

Information, commentaire ou suggestion concernant votre unité /

Information, comments, or suggestions regarding your unit :

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Pour utilisation au bureau / For office use :

Suivi nécessaire / Follow-up needed : ☐ Oui / Yes ☐ Non / No
Détails / Details :

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

ANNEXE 2 – Formulaire de contrat de location (pour les locataires)

ENTENTE DE LOCATAIRE

Nous, soussignés,_____, locataires de

_____ , Kirkland, Québec, affirmons que

nous et ceux qui vivent avec nous, nos invités, entrepreneurs et toute personne qui utilise la portion exclusive louée et les aires communes de Summerhill Park Condominium ont lu et respecteront la Déclaration de la copropriété et le règlement intérieur tel qu'édicté par le Syndicat.

Date: _____

Signatures des locataires : _____

_____

Adresse e-mail du locataire: _____

Numéro de téléphone du locataire: _____

Signature du copropriétaire: _____

Adresse e-mail du copropriétaire : _____

Numéro de téléphone du copropriétaire: _____

ANNEXE 3 - Prélèvement automatique préautorisé (PPA)

SDC Summerhill

1. Coordonnées du client (imprimer clairement)

Prénom et nom du titulaire du compte :_____
Adresse postale :_____
Ville :_____ Province :____ Code postal :_____
Numéro de téléphone :_____

2. Renseignements sur le compte bancaire

Numéro de compte : ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ No de transit :☐☐☐☐☐

Numéro d'institution financière : ☐☐☐ ☐ Compte chèque ☐ Compte d'épanse

Institution financière : Nom :_____

Adresse de la succursale :_____

VEUILLEZ JOINDRE UN SPECIMEN DE CHÈQUE

3. Détails du débit pré autorise (DPA)

Vous, le payeur, autorisez le **SDC Summerhill** à porter au débit du compte bancaire sus indiqué la somme correspondant à vos charges communes mensuelles le

Ces services sont pour utilisation (cocher une mention)

personnelle ☐ d'affaires ☐

Vous, le payeur, pouvez révoquer votre autorisation à tout moment, sur signification d'un préavis de 30 jours. Pour obtenir un spécimen de formulaire d'annulation, ou pour plus d'information sur votre droit d'annuler un accord de DPA, communiquez avec votre institution

Signature du titulaire du compte : Signature du titulaire conjoint du compte :

_____ _____

Nom :_____ Nom :_____
(en caractères d'imprimerie) (en caractères d'imprimerie)

Date :_____ Date :_____

Vous avez certain droit de recours si un débit n'est pas conforme au présent accord. Par exemple, vous avez le droit de recevoir le remboursement de tout débit qui n'est pas autorisé ou n'est pas compatible avec le présent accord de DPA. Pour plus d'information sur vos droits, communiquez avec votre institution financière ou visitez www.paiements.ca

Une fois le formulaire rempli, envoyez-le par la poste, par télécopieur ou par courriel à:

SDC Summerhill

DOCUMENT AUXILIAIRE:

1. **RÈGLES ET RÈGLEMENTS SUMMERHILL PARK (2021)**

Appendix 1 - CONDOMINIUM SUMMERHILL PARK DIRECTIVES & RÈGLEMENTS

Depuis la création de Summerhill Park Condominium (le « Syndicat ») en 1975, divers conseils d'administration ont émis et les copropriétaires ont ratifié des règles pour la jouissance, l'utilisation et l'entretien des parties privatives et communes. Des directives et règlements sont émis pour traiter des questions non couvertes à l'origine dans la déclaration de copropriété. Les directives et règlements (D et R) sont également publiés pour s'adapter aux changements de loi ainsi que pour clarifier ou délimiter davantage nos statuts de déclaration.

Les D et R énumérés ci-dessous ne couvrent qu'une partie des droits et obligations des copropriétaires, car la plupart des droits et obligations des copropriétaires se trouvent dans notre déclaration. L'objectif du Conseil est de garder les bâtiments et les terrains beaux et dans un état convenable pour tous ; assurer une gestion sage et efficace; créer une atmosphère agréable; maintenir les coûts de maintenance aussi bas que possible ; et éviter les conflits entre voisins. Nous sollicitons votre aide et votre coopération pour atteindre ces objectifs. Nous avons tous la responsabilité de garder nos propres unités et les espaces communs propres et bien entretenus. Maintenir le bruit au minimum va de soi. Être un bon voisin fait de Summerhill Park un endroit merveilleux où vivre et augmente la valeur des propriétés pour nous tous.

CLIMATISEURS

- Des climatiseurs de fenêtre peuvent être installés pour une utilisation pendant les mois d'été. Chaque unité doit être retirée avant le 1er novembre.
- Lorsqu'une unité est installée dans des fenêtres coulissantes, un morceau de plexiglas transparent est requis au-dessus de l'unité. Il est interdit de mettre du bois ou du carton dans la zone au-dessus de l'unité.
- Les unités doivent être supportées par le support métallique emballé avec chaque unité. Dans le cas d'un meuble ancien sans support fourni, le meuble peut être supporté par du plexiglas ou du bois teinté ou peint pour se fondre dans son environnement. Les unités ne doivent PAS être soutenues par des moyens qui entrent en contact avec les bardeaux ou d' autres parties de la toiture.
- Il est interdit d'utiliser des pots de peinture, des briques ou d'autres objets similaires pour soutenir votre appareil.
- Les unités permanentes peuvent être installées par un copropriétaire après avoir obtenu l'autorisation du Conseil. Ces unités doivent être installées dans un endroit discret et ne doivent en aucun cas interférer avec une autre unité. Les unités doivent répondre à toutes les normes canadiennes/québécoises (c.-à-d. CSA, etc.)

BARBECUES

- Les barbecues à gaz peuvent être utilisés sur les terrasses ou les pelouses. Ils ne peuvent pas être entreposés sur la pelouse.
- Les barbecues doivent être en bon état de fonctionnement.

- Les barbecues au charbon ou à bois ou les fumoirs ne sont pas autorisés.
- Les barbecues ne doivent pas être laissés sans surveillance lorsqu'ils sont allumés.
- Les barbecues ne peuvent pas être utilisés à l'intérieur d'une unité.
- Il est interdit d'entreposer les bonbonnes de propane à l'intérieur. Ils peuvent être rangés sur la terrasse.
- Les réservoirs de propane doivent être fermés lorsqu'ils ne sont pas utilisés.
- Il est de la responsabilité du copropriétaire de limiter les fumées et les odeurs de cuisson.
- Les dommages causés aux bâtiments par les barbecues sont à la charge du copropriétaire.

ACCÈS AU BÂTIMENT

- Les portes d'accès doivent rester fermées et verrouillées en tout temps.
- Il est interdit de caler les portes ouvertes ou d'interférer avec les serrures.

ESPACES COMMUNS

- Il est interdit de fumer dans toute zone intérieure d'un immeuble en copropriété, sauf à l'intérieur de l'unité privée d'un copropriétaire. Il est également interdit de fumer aux entrées principales ou latérales des bâtiments ou dans les escaliers et les passerelles menant aux entrées.
- Les trottoirs sont strictement réservées à la marche - le patin à roues alignées, la planche à roulettes et le vélo, etc. ne sont pas autorisés.
- NE PAS jeter d'ordures, de pierres ou d'autres débris dans les buissons ou les zones entourant les stationnements.
- NE PAS conduire votre véhicule sur les trottoirs et les pelouses - les copropriétaires/entrepreneurs/sociétés de déménagement ne doivent pas conduire/garer sur l'herbe ou les trottoirs.
- NE PAS sauter la clôture.

COULOIRS

- Les enfants n'ont pas la permission de jouer dans les couloirs ou d'écrire sur les murs.
- Il est interdit de laisser des objets de toute nature dans les couloirs tels que tapis, chaussures, bottes, poussettes, etc.
- Les animaux ne sont pas autorisés à circuler librement dans les couloirs.

URGENCES

- La Ville de Kirkland exige que tous les copropriétaires installent un détecteur de fumée à chaque étage de leurs unités.

FOYERS

- Le foyer à matériau solide (généralement au bois) ne peut être utilisé comme appareil de chauffage qu'en cas d'urgence. **IL NE PEUT PAS** être utilisé à des fins récréatives.
- Si un incendie résultait de l'utilisation récréative d'un foyer ou de tout autre appareil de combustion de matériaux solides dans un logement, le copropriétaire fautif serait poursuivi par la copropriété pour récupérer la cotisation spéciale obtenue des copropriétaires pour payer les frais de réparations.

GARAGES ET PLACES DE STATIONNEMENT

- L'accès aux deux garages souterrains est réservé aux résidents propriétaires ou locataires d'une place de stationnement.
- Un copropriétaire est autorisé à louer ou à louer un espace de stationnement intérieur ou extérieur uniquement à un autre copropriétaire ou locataire qui a signé un bail.
- Le véhicule de chaque propriétaire dans une place de garage ne peut en aucun cas gêner l'accès à toute autre zone.
- Il est interdit d'entreposer des pneus ou autre matériel dans un garage.
- Le stationnement devant les portes de garage, dans les voies d'incendie ou dans l'accès aux aires de stationnement n'est pas autorisé.
- Les réparations d'urgence des véhicules ne sont pas autorisées dans les garages.
- Chaque copropriétaire qui possède un emplacement intérieur ou extérieur est responsable des dommages causés par le copropriétaire à tout autre véhicule.
- Seuls les propriétaires et locataires de garages souterrains sont autorisés à laver et nettoyer leurs véhicules dans les garages souterrains. Lors du lavage ou du nettoyage de leurs véhicules dans le garage Kirkland, la zone désignée doit être utilisée. Lors du lavage ou du nettoyage de leurs véhicules dans le garage Beacon, l'un des différents tuyaux peut être utilisé.
- Il n'est pas permis :
    - d'utiliser les drains de garage pour les déchets
    - laisser du liquide de refroidissement, de l'huile moteur ou d'autres matériaux dans le garage
    - de vider des cendriers ou de jeter des mégots ou autres matériaux sur le sol du garage ou dans les parkings extérieurs
    - de laisser les ordures ménagères, cartons ou sacs dans le garage
    - de ranger des objets personnels dans le garage
    - de laisser les vélos au garage
    - de se garer hors des lignes peintes du propriétaire ou dans les voies d'incendie
    - d'accrocher des objets sur les tuyaux ou les gicleurs
- Pour des raisons de sécurité des personnes, les activités suivantes sont interdites dans toutes les aires de stationnement :
    - laisser une voiture en marche au ralenti
    - un excès de vitesse
    - conduire dangereusement
    - le patin à roues alignées, la planche à roulettes, le vélo et les sports en général.
- Le Syndicat et les employés ne sont pas responsables des pertes, vols ou dommages causés à la voiture d'un copropriétaire dans les stationnements intérieurs ou extérieurs.
- Il est interdit de stationner les roulottes, remorques, bateaux, etc, dans les stationnements intérieurs ou extérieurs.
- Les copropriétaires ne sont pas autorisés à stationner sur des places autre que la leur, ou d'utiliser des places de stationnement pour visiteurs sans autorisation.
- Lorsque les copropriétaires sont avisés par les concierges que le déneigement doit être fait, ils doivent retirer leurs véhicules des espaces de stationnement extérieurs.

DÉCHETS ET RECYCLAGE

- **Dans le cas de Garden Homes sur Beacon et Place Kirkland,** les copropriétaires doivent avoir leurs déchets à l'extérieur de leur unité ensachés et attachés de manière appropriée les lundis et jeudis avant midi. Le concierge ramassera vos ordures en sac avant les jours d'ordures. Les grandes boîtes doivent être laissées avec les ordures le lundi et le jeudi et ne pas être mises dans les bacs de recyclage ou autour d'elles dans l'allée.
- **Dans le cas de Garden Homes sur Kirkland Blvd :** Les copropriétaires ont un ramassage des ordures le vendredi, ainsi que du recyclage, et ils doivent sortir leurs propres bacs au bout de leurs allées. Les bacs de recyclage et les poubelles ne doivent pas être visibles de l'avant de l'unité.
- Pour des raisons sanitaires et de sécurité, il est interdit de déposer les ordures en dehors du jour désigné dans l'une ou l'autre des deux zones à tout autre moment.
- La litière pour chat doit être dans un double sac.
- Les déchets doivent être placés dans des sacs solides et attachés avant de les mettre dans la chute.
- Les gros déchets (en vrac) doivent être conservés sur votre balcon et vous devez en prévenir un concierge. Ne placez pas de grosses pièces sur les pelouses.
- Il est interdit de :
    - jeter du liquide dans des sacs qui pourraient tacher les tapis et provoquer des odeurs.
    - jeter les ordures qui ne sont pas ensachées.
    - jeter des matières inflammables dans la chute à déchets ou laisser ces matières dans les locaux à ordures.
    - jeter des matériaux de construction ou de grands tapis dans la chute ou laisser ces objets dans les salles à ordures.
    - laisser les déchets de jardin sur la pelouse ou les allées.
- Chaque bâtiment dispose de conteneurs de recyclage pour les journaux et magazines, le verre et les boîtes de conserve.
    - Tous les produits en papier tels que les journaux, les magazines, les livres et les contenants en carton aplati vont dans la boîte bleue.
    - Les contenants alimentaires en plastique, les contenants alimentaires en verre, les contenants de produits laitiers/jus en carton, les boîtes de conserve et les sacs en plastique vont dans le conteneur de recyclage.
    - Tous les récipients doivent être soigneusement rincés.
- Ne mettez pas la mousse de polystyrène dans les conteneurs de recyclage des bâtiments (sauf dans les bâtiments où des bénévoles la collectent). Mettez-le dans un sac et utilisez le vide-ordures ordinaire. Ou prenez le Styrofoam jusqu'à la cour municipale de Kirkland sur la rue Claude-Jodoin.
- Consultez les panneaux d'affichage pour connaître les règles générales concernant l'élimination des déchets et le recyclage.
- Les copropriétaires doivent suivre les règlements administratifs de Kirkland et les règles relatives à l'élimination des déchets tels qu'ils s'appliquent à Summerhill.

PORTES GARDEN HOME

- Les portes des Garden Homes ne peuvent être peintes qu'en noir ou en blanc.

PELOUSES et ANIMAUX

- Il est interdit de nourrir les animaux sauvages, à l'exception de l'utilisation de mangeoires pour oiseaux. Non seulement le nourrissage de la faune constitue une violation des directives et règlements de Summerhill, mais constitue également une violation d'un règlement municipal de la ville de Kirkland (Gen-2020-54) : article 39 :

  Il est interdit de nourrir ou de laisser offrir de la nourriture aux pigeons, goélands, mouettes, écureuils, animaux errants, canards ou tout autre animal sauvage. Toutefois, il est permis de nourrir les oiseaux sauvages, à l'exception des espèces décrites au premier alinéa, à l'aide d'une mangeoire à oiseaux et sans causer de nuisances au voisinage.

- Les jardins doivent être entretenus selon les normes de tous les jardins de Summerhill.
- Aucune installation permanente de quelque nature que ce soit telle qu'une clôture n'est autorisée.
- Les propriétaires d'animaux doivent se conformer aux règlements sur les animaux de la ville de Kirkland. Les plaintes concernant les animaux domestiques doivent être adressées à la ville de Kirkland.
- Les tuyaux d'arrosage doivent être correctement enroulés sur leurs supports après utilisation.
- Tous les objets pouvant gêner le travail de tonte doivent être enlevés le jour prévu chaque semaine.
- Le Syndicat et ses employés ne sont pas responsables des objets laissés sur et autour des aires communes.
- Chaque copropriétaire est responsable de retirer les objets personnels des aires communes en soirée.

TERRACE

- L'entretien et la réparation des barrières de patio sont des responsabilités des copropriétaires. La peinture sera fournie par le Syndicat.
- L'entretien et la réparation des clôtures de patio sont des responsabilités du Syndicat.
- Les patios ne doivent pas être utilisés pour l’entreposage. Seuls les barbecues et les meubles de jardin sont autorisés sur les terrasses.
- L’entreposage de pneux sur le patio est interdit.
- Les copropriétaires ne peuvent accrocher des serviettes, des tapis ou tout autre article sur les barrières ou les clôtures pour les faire sécher.

PISCINES

- Les règles de la piscine qui sont affichées bien en vue dans les deux zones de la piscine doivent être suivies. Ces règles sont également disponibles au Bureau.

PLOMBERIE

- NE jetez PAS les lingettes désinfectantes ou les essuie-tout dans les toilettes (jetez les lingettes sales à la poubelle) et NE jetez PAS d'huile de cuisson dans les éviers (cela pourrait éventuellement provoquer des refoulements d'eaux usées dans votre unité !)

RÉNOVATIONS

- Toute saleté et débris dans les aires communes doivent être nettoyés et tous les déchets doivent être enlevés par le copropriétaire.
- L'entreposage des matériaux de rénovation pour une période de plus de 2 semaines doit se faire à l'intérieur d'un logement de copropriété et non sur la terrasse.
- L'entreposage à court terme sur une terrasse (moins de 2 semaines) pendant les travaux est acceptable

LUMIÈRES ET DÉCORATIONS SAISONNIÈRES

- Toutes les décorations saisonnières ne peuvent être exposées qu'entre le 1er décembre et le 30 janvier.
- La modération avec les lumières et la considération des autres copropriétaires devraient être une préoccupation majeure.
- Si les conditions météorologiques extrêmes ne permettent pas l'enlèvement à compter du 30 janvier, l'éclairage extérieur ne pourra pas être allumé après cette date.
- Il est interdit de faire passer des cordons électriques temporaires sur les allées publiques.

ENSEIGNES

- Il est interdit d'accrocher des enseignes sur tout mur extérieur ou sur les clôtures de patio; les panneaux ne peuvent pas être placés dans les fenêtres.
- Il est permis de placer des numéros de porte sur les clôtures de patio.

ZONES DE RANGEMENT

- Les vélos doivent être clairement identifiés et enregistrés auprès du bureau principal et stockés uniquement dans les locaux à vélos de l'immeuble ou dans le logement de la copropriété.
- Les locaux à vélos ne doivent pas être utilisés pour le stockage général. Les copropriétaires doivent entreposer leurs biens dans leur propre logement.

LOCATAIRES.

- Lors de la location à bail d'un logement, tous les locataires doivent se conformer à la déclaration de copropriété et à toutes les directives et règlements.
- Chaque locataire et copropriétaire doit signer **l'entente ci-dessous** à la signature du bail.

- Des copies de ce document peuvent être obtenues à l'Office et le document signé et complété doit être présenté au Bureau où il sera conservé dans le dossier du locataire et du copropriétaire.

ENTENTE DE LOCATAIRE

Nous, soussignés,_____, locataires de

_____ , Kirkland, Québec, affirmons que nous et

ceux qui vivent avec nous, nos invités, entrepreneurs et toute personne qui utilise la portion exclusive louée et les aires communes de Summerhill Park Condominium ont lu et respecteront la Déclaration de la copropriété et le règlement intérieur tel qu'édicté par le Syndicat.

Date: _____

Signatures des locataires : _____

_____

Adresse e-mail du locataire: _____

Numéro de téléphone du locataire: _____

Signature du copropriétaire: _____

Adresse e-mail du copropriétaire : _____

Numéro de téléphone du copropriétaire: _____

NOTES: