

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : LES JARDINS DU GOLF- PHASE IV

RÈGLEMENT RÉGISSANT L'INSTALLATION DE LA CLIMATISATION CENTRALE

Préambule :

Attendu que par la déclaration de copropriété, les administrateurs sont chargés de la conservation de l'immeuble, de l'entretien, de la réfection et de l'administration des parties communes selon leur destination et de toutes les mesures à prendre dans l'intérêt commun;

Attendu que le premier paragraphe de l'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2013-104, ADOPTÉ LE 15 AVRIL 2013 PAR LA VILLE DE SAINT-LAMBERT SUR L'USAGE DE L'EAU POTABLE, s'intitule comme suit :

CLIMATISATION ET RÉFRIGÉRATION

Il est interdit d'installer tout système de climatisation ou de réfrigération utilisant l'eau potable. Tout système de climatisation ou de réfrigération utilisant l'eau potable installé avant l'entrée en vigueur de ce règlement doit être remplacé par un système n'utilisant pas l'eau potable ou mis hors d'état de fonctionner, dans les cinq années qui suivent l'entrée en vigueur du présent règlement.

Attendu que les unités d'habitation utilisent des unités de climatisation refroidies à l'eau ayant pour conséquence que toutes ces unités devront être inopérantes à partir du 15 avril 2018;

Attendu qu'un système de climatisation refroidi à l'air est composé d'un compresseur (condenseur) situé à l'extérieur et d'un diffuseur d'air installé à l'intérieur de l'unité d'habitation;

Attendu que la déclaration de copropriété stipule que seul un ameublement saisonnier est permis sur les balcons et les terrasses en référence à l'article 7.1.23 de la déclaration de copropriété;

En conséquence, le conseil d'administration amende le dit article 7.1.23 et approuve le présent règlement autorisant l'installation d'une unité de climatisation centrale refroidie à l'air sur les balcons et les terrasses, le percement de l'enveloppe extérieure de l'édifice, les ouvertures dans le plafond des unités d'habitation et l'installation de services dans l'espace commun au-dessus de ce plafond, le tout sujet aux conditions suivantes :

1. Procédure

1.1 Autorisations requises

L'installation de climatiseur est conditionnelle à l'obtention de l'autorisation du conseil d'administration et à l'obtention du permis de la Ville aux conditions suivantes :

- Le/la copropriétaire doit présenter une demande écrite au conseil d'administration de la Phase IV au minimum 30 jours avant le début des travaux;
 - La demande écrite doit être faite en employant le formulaire de demande standardisé disponible auprès de l'administration et doit être accompagnée des documents suivants :
 - la localisation de l'unité extérieure sur un croquis illustrant la configuration du balcon et le panneau d'agrégat ou, le cas échéant, le positionnement de l'appareil sur la terrasse;
 - copie de la soumission du fournisseur.
- 1.2 Le/la copropriétaire et son fournisseur doivent s'assurer que l'installation et les équipements sont conformes aux articles du présent règlement.
- 1.3 Le/la copropriétaire doit obtenir un permis de la Ville de Saint-Lambert auprès du service d'Urbanisme de la Ville.
- La demande de permis doit être accompagnée, en deux copies :
- de l'autorisation du projet par le conseil d'administration;
 - de la soumission et les coordonnées du fournisseur incluant la liste détaillée des travaux, le coût et l'échéancier des travaux;
 - de la localisation de l'appareil extérieur sur un plan;
- 1.4 Le/la copropriétaire doit transmettre au gestionnaire en poste copie du permis de la Ville avant le début des travaux d'installation à défaut de quoi aucun travail ne sera autorisé jusqu'à l'émission dudit permis.

2. Définitions

L'équipement d'un système de climatisation centrale comprenant un compresseur (condenseur) sur le balcon ou la terrasse et un diffuseur central intérieur est maintenant permis.

Le compresseur (condenseur) est la composante extérieure posée : soit sur le plancher du balcon, soit sur le plancher de bois dans le cas des terrasses sur le toit du garage directement sous le balcon de l'unité d'habitation supérieure ou des terrasses du 7^{ième} étage. Seuls sont autorisés en ces endroits, à des fins de climatisation, le compresseur (condenseur) et les accessoires mentionnés à l'article 4 du présent règlement.

Le diffuseur est la composante intérieure utilisant les conduits de ventilation existants dans le plafond ainsi que le drain du condensat;

Le condenseur (compresseur) et le diffuseur sont reliés entre eux par deux tuyaux de réfrigérant et d'un fil électrique passant par le plafond de l'unité d'habitation desservie.

3. Localisation de l'unité extérieure

- Pour tous les cas d'unités d'habitation avec balcon, le compresseur doit être installé derrière le panneau d'agrégat ou dos au mur séparateur pour les unités face au golf;
- Pour tous les cas d'unités avec terrasse sur le toit du garage ou sur le toit de la marquise, le compresseur doit se situer tel qu'illustré sur le plan prévu à cet effet dans les annexes 101 à 104, 108 et 206 faisant partie du présent règlement;
- Pour le cas des unités 702 et 703, le condenseur (compresseur) sera situé à l'endroit approprié au percement dans le mur extérieur.

4. Caractéristiques techniques

4.1 L'installation de l'appareil de climatisation sera permise par le conseil d'administration, si l'appareil est conforme aux caractéristiques techniques du devis suivant :

- Le bruit généré par le condenseur choisi et à être installer, à vitesse maximum, devra respecter la norme sonore de 50 décibels ou moins; la mesure du niveau sonore à vitesse maximum sur cet appareil doit figurer dans un document officiel du fabricant et doit avoir été effectuée selon les normes de la Air-Conditioning, Heating, and Refrigeration Institute (AHRI) ou selon des normes reconnues équivalentes. Copie de ce document doit-être transmise à l'administration avant la demande de permis à la ville.
- Le compresseur, doit-être muni de la technologie de ventilation à vitesses variables ou Inverter (onduleur de courant) et doit être localisé derrière le panneau d'agrégat;
- L'installation du compresseur sur le balcon ne doit pas dépasser la hauteur de la rampe du balcon (42 pouces ou 1.07 mètre);
- Le compresseur doit reposer sur une base anti-vibration correspondant aux plus hauts standards technologiques du moment;
- Le câblage (des deux conduits de réfrigérant et le fil électrique, pris ensemble) ne doit pas dépasser 3 pouces de diamètre;
- L'ouverture dans le mur pour faire entrer le câblage à l'intérieur doit toujours être faite de l'extérieur vers l'intérieur avec une pente descendante vers l'extérieur. Un seul percement est permis à cette fin. Aucune brique ne doit être enlevée en entier. L'ouverture doit être pratiquée à l'aide d'une perceuse et d'un foret spécialement conçu à cet effet;
- L'ouverture doit être bien isolée avec de la laine minérale à l'intérieur et à l'extérieur. À l'extérieur, l'ouverture doit être calfeutrée avec un produit à l'uréthane qui conserve son élasticité;
- Aucune soudure des tuyaux n'est permise dans le plafond, le cuivre utilisé doit-être de bonne qualité et enrobé d'une isolation thermique;

- Les caractéristiques des caches conduits en aluminium (couleur de la brique environnante et forme) permises afin d'en assurer l'uniformité, doivent être obtenues du gestionnaire en fonction.
- Un coupe-circuit doit être installé sur le balcon, à proximité du compresseur.

4.2 Le conseil d'administration se réserve le droit de modifier ce devis de façon à pouvoir suivre l'évolution de la technologie des appareils de climatisation.

5. Raccordement électrique

Tout branchement électrique dans la boîte électrique doit être faite par un électricien certifié aux termes de l'article 6.1 du présent règlement.

6. Installation

6.1 Fournisseur

L'installation doit être faite par un fournisseur accrédité détenant les licences en vigueur auprès de la Régie du bâtiment du Québec, Entrepreneur en réfrigération. Si l'installation nécessite des travaux d'électricité de raccordement à la boîte électrique, ceux-ci doivent être exécutés par un entrepreneur électricien titulaire d'une licence en vigueur.

Advenant une modification dans la loi au niveau des licences requises, le/la copropriétaire doit s'assurer que l'entrepreneur choisi détient les licences requises nécessaires et en vigueur au moment de l'installation.

6.2 Les réparations des ouvertures faites dans le mur et dans le plafond pour passer les conduits (réfrigérant et électricité) ainsi que la peinture sont à la charge du/de la copropriétaire.

6.3 Les travaux d'installation devront être effectués entre 8h et 17h du lundi au vendredi. Aucune installation ne sera autorisée durant les jours fériés. Un avis indiquant la durée des travaux devra être transmis au gestionnaire et au service d'entretien au moins 7 jours avant la date prévue;

7. Entretien

Le/la copropriétaire du système central doit entretenir le compresseur et le diffuseur et doit les conserver en bon état de fonctionnement en tout temps, à ses frais. Le compresseur devra respecter la norme sur le bruit en tout temps. Si une plainte de bruit excessif ou de mauvais fonctionnement de l'appareil est jugée fondée par le conseil d'administration, celui-ci pourra faire effectuer une vérification du niveau de bruit ou du fonctionnement aux frais du/de la copropriétaire. Si des mesures correctives ou des réparations sont requises, le/la copropriétaire devra les faire effectuer à ses frais dans un délai de cinq (5) jours de la réception d'un avis écrit du syndicat à cet effet.

8. Responsabilité

Le/la copropriétaire est responsable de tous dommages causés aux services existant dans le plafond lors de l'installation, ou suite à l'installation de son appareil. Il/elle est également responsable de tous les dommages aux parties communes et privatives de l'immeuble, au syndicat et aux copropriétaires découlant d'un défaut de fonctionnement ou d'un manque d'entretien de l'appareil.

9. Conformité audit règlement

En cas de non-respect du présent règlement, le conseil d'administration pourra exiger que le/la copropriétaire effectue les modifications nécessaires ou prenne les mesures requises pour que son installation soit conforme à ce règlement et ce, dans un délai de soixante (60) jours à partir d'un avis, en autant que les conditions climatiques le permettent et ce, aux frais du/de la copropriétaire. À défaut de corriger la situation tel que requis par le conseil d'administration, ce dernier pourra entamer toute procédure légale appropriée, incluant l'injonction.

10. INTERDICTION

10.1 Les installations de climatiseurs de fenêtre, de climatiseur mural ainsi que les unités exploitées en thermopompes ne sont pas permises à l'exception de l'unité d'habitation 106 dont la superficie nécessite un système de climatisation adapté à l'endroit : soit central, soit mural. Dans ces deux cas, les normes du cache câblage s'appliquent.

10.2 Dans tous les cas, avec ou sans climatisation, le/la copropriétaire doit se conformer à l'article 11 du règlement numéro 2013-104 de la ville de Saint-Lambert en faisant neutraliser l'ancien système refroidit à l'eau par un entrepreneur qualifié, de façon à ne pas créer de fuite d'eau éventuelle et en s'assurant que le drain communautaire du condensat soit toujours fonctionnel et bien protégé. Une attestation, écrite et signée par le/la copropriétaire et l'entrepreneur qualifié, devra être transmise à l'administration et le gestionnaire pour confirmer le débranchement du système à eau avant le 15 avril 2018.

Soumis et adopté à l'assemblée générale le 5 octobre 2016.