

Directives pour rénovations

Bienvenue en condominium au 1665 avenue Victoria Les Jardins du Golf Phase IV

Vous envisagez faire des rénovations ou des réparations ? Voici ce qu'il faut savoir avant de débiter

Les règles de vie de l'immeuble sont régies par la loi et un document juridique, la Déclaration de copropriété et ses Règlements. Il est important de les lire pour connaître les restrictions (Ex. : travaux, déménagement, animaux, location court terme, l'usage des parties communes, etc.). **Le Syndicat de copropriété a l'obligation de voir à la préservation de l'immeuble dans l'intérêt collectif de tous les copropriétaires.** La vie en condo exige de la civilité, le respect des règles sur le bruit et l'usage partagé des lieux. Contrairement à une maison, le déneigement, l'entretien extérieur et l'entretien des parties communes sont gérés par le Syndicat. Ainsi, la vie en condo offre une tranquillité d'esprit en termes d'entretien et de gestion, mais exige un respect de la vie en communauté, des règlements et des règles de bon voisinage.

Les directives qui suivent ont pour but de vous informer et d'encadrer les travaux de rénovations et de réparations de votre unité d'habitation conformément au Code civil du Québec (art. 1038 et ss.) et à la Déclaration de copropriété (aux fins des présentes Déclaration de copropriété inclue ses Règlements). Vous trouverez la Déclaration de copropriété à :

<https://jardinsdugolf4.com> sous l'onglet Règlementation.

Ces directives s'appliquent au copropriétaire ainsi qu'au locataire désirant effectuer des travaux, lesquels doivent les respecter intégralement, sous peine de sanctions prévues à la Déclaration de copropriété et aux lois applicables. Aux fins des présentes, le mot copropriétaire inclut le locataire.

Ci-inclus, vous trouverez la DIRECTIVES POUR RÉNOVATIONS, LES OBLIGATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX, DIRECTIVES SUR LES REVÊTEMENTS DE PLANCHERS ET LES ACCUSÉS DE RÉCEPTION. Nous vous invitons à en prendre connaissance et à adresser vos questions au gestionnaire de la copropriété JuriCondo incl. 855-999-9676.

Veillez remettre ces documents dûment signés accompagnés des documents demandés au gestionnaire Juricondo inc. au plus tard 30 jours avant le début des travaux au ca1665@juricondo.ca

Merci de votre collaboration, le Syndicat des copropriétaires Les Jardins du Golf, Phase IV

ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU COPROPRIÉTAIRE

Je, _____, copropriétaire/locataire de l'unité d'habitation numéro _____ accuse réception des documents intitulés « Directives pour rénovation », « Obligations relatives aux travaux », « Directives sur les revêtements de planchers » et accusés de réception, en avoir pris connaissance et m'engage à les respecter intégralement.

Je m'engage à remettre une copie des documents « Obligations relatives aux travaux » « Directives sur les revêtements de planchers » et « Accusée de réception » à tout personne ou entreprise dont je retiens les services.

En conformité avec la Déclaration de copropriété, je m'engage à obtenir l'approbation écrite du conseil d'administration au moins 30 jours avant le début de tous travaux à l'intérieur de mon unité privative.

En signant le présent accusé de réception, j'autorise qu'un prélèvement de 1000\$ soit fait de mon compte à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt sera remboursé à la fin des travaux si aucun dommage n'a été causé à la suite des travaux ou aucun frais n'ont été engagé par le syndicat à cause des travaux. Dans le cas contraire, ce dépôt sera conservé par le Syndicat de copropriété comme paiement partiel ou complet selon le cas, pour les dommages et frais.

Je m'engage à informer le conseil d'administration au moins 7 jours avant le début des travaux préalablement autorisés.

Nom du copropriétaire

en lettres carrées : _____

de condo : _____

Signature

Date

OBLIGATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE : Sauf des travaux de peinture à l'intérieur du condo, l'installation de rideaux, stores et étagères, tous autres travaux doivent être approuvés par écrit par le conseil d'administration 30 jours avant le début de l'exécution des travaux. Pour des raisons d'assurance et de préservation de l'immeuble, tous travaux doivent être superviser par un entrepreneur général. Les travaux qui ne requièrent pas l'autorisation du conseil d'administration doivent quand même respecter les règles décrites ci-dessous dans le présent document.

Procédure de demande : Le copropriétaire complète le formulaire DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX (disponible auprès de Juricondo gestionnaire de l'immeuble) y joint ce qui suit : les plans des travaux envisagés, fourni les coordonnées de l'entrepreneur général et des entrepreneurs sous-traitants avec copie de leur licence RBQ en règle et à jour, copie de leurs assurances responsabilité civile d'au moins 5 000 000\$ plus l'assurance additionnelle qui sera demandé par le gestionnaire ou le conseil d'administration selon l'ampleur des travaux et le risque inhérent, copie de vos propres assurances responsabilité civile d'au moins 2 000 000\$ afin de couvrir les dommages (ceci ne correspond pas aux coûts des travaux) que vos travaux pourraient causés à l'immeuble. Le conseil d'administration ou Juricondo communiquera avec vous si des précisions ou des problèmes sont soulevés avant de commencer. Ceci peut parfois entraîner des retards dans votre projet. Nous vous invitons à en tenir compte afin d'éviter des irritants. À défaut de réponse écrite à votre demande d'autorisation, elle est réputée refusée.

De plus, les Directives, documents demandés et accusés de réception ci-joints doivent être joints à votre demande d'autorisation des travaux.

RÈGLES RELATIVES À TOUS TRAVAUX

- L'entrepreneur général supervise la totalité des travaux conformément aux lois et à la Déclaration de copropriété.
- Aucuns travaux de perçage du béton ne sont permis, ni des travaux dans les parties communes, par exemple, les plafonds, les balcons, les portes des unités privatives.
- L'immeubles est munis d'un système de détection des fuites d'eau qui ne doit pas être arrêté ni les capteurs retirés sans autorisation du gestionnaire.
- Vous devrez obtenir un permis municipal autorisant les travaux.
- Toute personne ou entreprise intervenant dans les travaux doit détenir une licence valide de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et ce, pour la durée des travaux et la

catégorie de travaux concernée ainsi que les assurances suffisantes pour couvrir les travaux et les dommages qui pourraient être causés à l'Immeuble.

- Il relève de la responsabilité du copropriétaire de veiller à ce que les entrepreneurs en construction qu'il engage (ci-après les « Entrepreneurs ») respectent tous les règlements de sécurité en vigueur en matière de construction, notamment ceux de la CNESST.
- Si les travaux nécessitent de la soudure ou dégagent beaucoup de poussière, tels que le sablage de plancher, la pose de mur de gypse, les détecteurs de fumée doivent être protégés adéquatement afin d'éviter de déclencher une alarme générale.
- Les entrepreneurs n'ont pas l'autorisation de percer des ouvertures pour passer des fils ou de la tuyauterie dans quelque partie que ce soit de la structure de tout mur mitoyen de l'immeuble.
- Le copropriétaire assumera les frais de réparations des dommages, quelle que soit leur nature, causée à la copropriété que ce soit par lui-même ou ses fournisseurs et pourraient comprendre tous les frais rattachés à tout professionnel ou consultant dont les services sont jugés nécessaires par le gestionnaire ou le conseil d'administration en vue d'évaluer les dommages causés à la copropriété, de les estimer et de les valider et de réaliser les réparations requises.
- Les entrepreneurs n'ont pas l'autorisation de réaliser, aux fins de leurs travaux, toute fixation mécanique à des murs extérieurs, à des cadres de fenêtres, à des murs mitoyens, ni à des murs pouvant contenir des pare-vapeur ou des composantes spéciales résistants au feu.
- Aucune modification ne peut être apportée au mur mitoyen séparant deux parties privatives, le cas échéant, ce mur étant, malgré sa mitoyenneté, soumis à l'administration du conseil d'administration pour assurer la qualité de la construction de l'Immeuble, notamment la qualité de l'insonorisation ou de l'isolation
- Le copropriétaire doit fournir une copie des licence RBQ à jour à Juricondo le gestionnaire dans les 72 heures du début des travaux étant donné que certaines licences se renouvellent subséquemment à la demande initiale d'autorisation des travaux.
- Au début des travaux, votre entrepreneur général doit s'identifier auprès de Juricondo ou le membre du conseil d'administration désigné à son arrivée en votre présence.
- En vertu de la loi et de la Déclaration de copropriété, le copropriétaire est responsable de surveiller les travaux, de l'usage des parties communes, de l'accès à l'immeuble (ex. : ouverture et fermeture de portes, stationnement, etc.), ainsi des agissements de ses entrepreneurs, sous-traitants, préposés, réparateurs, fournisseurs et livreurs.
- Les travaux de rénovation et de réparation doivent être effectués uniquement entre 08h00 et 17h00 du lundi au vendredi. Aucuns travaux ne sont autorisés les jours fériés et les fins de semaine.

- Afin de préserver la propreté et d'éviter une détérioration prématurée de l'immeuble, l'accès à l'intérieur de l'immeuble par les entrepreneurs, sous-traitants, main-d'œuvre, la livraison et le transport de matériaux doit toujours se faire par le garage accompagné du copropriétaire. Les espaces communs incluant les planchers de corridors, d'ascenseurs, d'entrée et les murs d'ascenseur doivent être protégés complètement par des revêtements de protection propre et neuf qui sont destinés aux types de travaux visés entre le condo faisant l'objet de vos travaux, l'ascenseur et l'extérieur. Ces espaces doivent être maintenus propre **en tout temps** durant les travaux. Tout débris des travaux et livraison doivent être nettoyé sur le champ afin d'éviter que les voisins traînent ces débris dans les parties communes et privatives. À toutes les fins de journée, les protections dans les espaces communs doivent être retirées et ces espaces nettoyés proprement. Les lieux endommagés doivent être dûment réparés dans leur état initial au plus tard à la fin des travaux. Tout nettoyage déficient et dégât causé aux parties communes devra être payé ou remboursé au Syndicat selon le cas par le copropriétaire.
- L'immeuble a un seul ascenseur et il doit demeurer disponible pour les autres copropriétaires. L'utilisation de l'ascenseur par vos fournisseurs de services et de matériaux doit être coordonnée par le copropriétaire avec Juricondo le gestionnaire y incluant pour le transport de matériaux.
- Les matériaux ne peuvent pas être entreposés temporairement dans les parties communes ou le garage, sauf autorisation préalable écrite de Juricondo le gestionnaire.
- Les matériaux ou tout autre produit dangereux doivent être évacués conformément aux normes environnementales et de construction du Québec.
- Si vous devez temporairement installer un conteneur à déchets sur le terrain de la copropriété, sa localisation et son utilisation devront être approuvée par le conseil d'administration 5 jours ouvrables avant les travaux. Le conseil d'administration vous désignera un endroit où l'installer pour la durée de vos travaux. Le conteneur ne doit pas excéder les limites du stationnement assigné. Le conteneur doit être vidé régulièrement afin d'éviter des débordements et ne doit pas excéder un poids qui risque d'endommager le sol. Le conteneur ne doit pas contenir des matériaux dangereux conformément aux lois du Québec.
- Tous les déchets de construction doivent être enlevés et déposés dans votre conteneur ou autre moyen mis à disposition, au fur et à mesure des travaux.
- Aucun outils, matériaux ou déchets ne doivent être laissés dans le garage, les parties communes et les abords de l'immeuble.
- Il est interdit de fumer et de vapoter dans l'immeuble et aux abords de celui-ci.
- Les portes coupe-feu doivent rester fermées en tout temps durant les travaux.

- La poussière et les émanations ne doivent pas s'infiltrer dans les unités voisines ni dans les espaces communs.
- Le copropriétaire doit maintenir une assurance responsabilité civile valide d'au moins 2 000 000\$ et couvrant les dommages pouvant être causés par les travaux.
- Le copropriétaire doit aviser par écrit ses voisins immédiats (au-dessus, en dessous, adjacents) au moins 5 jours ouvrables avant le début des travaux. En cas de plainte fondée, le Syndicat peut ordonner l'arrêt des travaux.
- En raison du maintien de la sécurité dans l'immeuble, tout entrepreneur, sous-traitants, personnel, fournisseur, réparateur et livreur DOIT être accompagné du copropriétaire pour toutes les entrées et sorties de l'édifice. Les portes de l'immeuble sont munies de mécanismes d'ouverture et de fermeture automatique. Afin de ne pas les endommager, elles ne doivent jamais être bloquées sans autorisation du conseil d'administration.
- Le conseil d'administration et Juricondo le gestionnaire doivent avoir en tout temps accès aux lieux des travaux et parties privatives et ils peuvent ordonner la suspension des travaux en tout temps si les règles ne sont pas respectées.
- Il est possible que des frais de surveillance de chantier par un tiers expert mandaté par le conseil d'administration soient payables par vous. Le conseil d'administration vous confirmera le tout lors de l'évaluation de votre demande.

DIRECTIVES SUR LES REVÊTEMENTS DE PLANCHERS

Syndicat des copropriétaires Les Jardins du Golf, Phase IV au 1665 ave Victoria

Une firme indépendante a effectué pour le compte des Jardins du Golf Phase IV des essais d'insonorisation et a fait des recommandations au Syndicat qui tiennent compte des caractéristiques particulières de l'édifice. L'une de ces particularités est que les planchers sont de béton d'une épaisseur de 4 pouces.

Une membrane d'insonorisation doit être installée sous tout revêtement de plancher. En accord avec les recommandations de ce rapport, et le Code National du Bâtiment (CNB), vous devez vous assurer que l'ensemble des matériaux de recouvrement de plancher y incluant la membrane proposée par votre entrepreneur respectent au minimum la norme FIIC-55. La membrane doit être certifiée, testée en laboratoire et confirmé par écrit par le fournisseur/fabricant.

À titre d'exemple, les membranes suivantes sont acceptées par le Syndicat:

- Acousti-Tech, 7000, d'une épaisseur de 7 mm avec le revêtement de bois Engineering,
- le modèle Duracoustic d'une épaisseur de 8 mm et le modèle Neutra-phone d'une épaisseur de 13 mm sous la céramique.

ACCUSÉE DE RÉCEPTION DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL, ENTREPRENEUR SPÉCIALISÉ OU AUTRE FOURNISSEUR DE SERVICES

J'accuse réception des documents intitulés « Obligations relatives aux travaux » et « Directives sur les revêtements de planchers » et je confirme les avoir lus.

Je m'engage à les respecter intégralement.

Nom de l'entreprise : _____

Numéro RBQ : _____

Nom du dirigeant autorisé

en lettres carrées : _____ # condo : _____

Signature de l'entrepreneur

Date

CONFIRMATION DU COPROPRIÉTAIRE

Je m'engage à superviser l'ensemble des travaux et à m'assurer du respect de la loi, des présentes directives et de la Déclaration de copropriété.

Je m'engage à respecter les consignes du conseil d'administration qui peuvent m'être adressées en relation avec les travaux.

Nom du copropriétaire

en lettres carrées : _____ . # condo : _____

Signature du copropriétaire/locataire

Date