

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

## RÈGLES MAISON / CONDO

Ces lignes directrices ont été compilées et approuvées par le Conseil d'administration du syndicat de copropriété pour aider les propriétaires, invités et entrepreneurs indépendants (**Voir l'annexe A**). La responsabilité revient à chaque propriétaire de se familiariser complètement avec toutes ces règles et règlements. La stricte adhérence à ces règles, contribuera à créer et maintenir un climat de dignité et d'harmonie afin de vous éviter d'être dans une position embarrassante. Ces règles s'appliquent et sont obligatoires pour tous les résidents de l'immeuble que vous soyez propriétaire ou non.

### I. GÉNÉRAL

1. Chaque copropriétaire est tenu à ses frais, de maintenir son unité en bon état, propre et conformes aux normes sanitaires.
2. Les antennes de radio et de télévisions ne sont pas autorisées sur les murs extérieurs ou le toit de l'immeuble.
3. Il est interdit d'installer des accessoires sur les murs extérieurs et fenêtres de l'immeuble.
4. Les rénovations qui touchent des conduits électriques et la plomberie doivent être approuvées au préalable par écrit par le Conseil d'administration (**Voir Annexe A**). À défaut d'obtenir cette approbation, le copropriétaire s'expose à une responsabilité en cas de dommage à la structure du bâtiment ou l'unité voisin.
5. Étant donné que les murs ne sont pas insonorisés, les copropriétaires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment, troublée par leur fait.
6. Le copropriétaire (ou son représentant) est responsable pour donner accès à son unité au personnel de service.
7. Chaque copropriétaire doit laisser une clé de son unité au bureau de l'Association de copropriété (voir Président de l'Association), pour la protection et préservation des lieux, tel que requis par la Loi de l'État. Cette clé sera utilisée seulement en cas d'urgence pour accéder à l'unité et le membre du Conseil d'administration en sera responsable.
8. Si un copropriétaire d'une unité du 2ème au 5ème étage veut installer un revêtement au sol autre que du tapis (e.g. carrelage, céramique, etc.), il doit également installer une isolation au sol qui soit approuvée par le Conseil d'administration.
9. Il est interdit de faire cuire ou griller des aliments sur les balcons, terrasses, allées ou pelouses.
10. Les bicyclettes, chariots, poussettes ou véhicules similaires ne sont pas autorisés dans les ascenseurs, aux étages supérieurs du bâtiment, passerelles, escaliers, dans les salles d'entreposage, chambres de lavage ou piscine sauf lorsqu'ils sont en transit vers ou à partir d'une unité.
11. Les enseignes, avis, prospectus, publicités, etc., ne peuvent pas être affichés sans l'approbation du Conseil d'administration.
12. Il est interdit d'interférer avec les plantes, arbustes, gazon et arbres poussant sur la propriété et parties communes de l'édifice.
13. Les animaux de compagnie ne sont pas autorisés à résider sur ou errer sur la propriété de l'édifice.

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

14. Il est interdit de balayer ou de jeter ou de permettre à leur invité de balayer ou de jeter, d'une unité ou patio ; saleté, poussière, cigarettes, cigares, cendres, eau, papier ou autres substances.
15. Le coût de réparations pour des dommages causés aux ascenseurs, escaliers ou autres parties du bâtiment en raison du déménagement d'objets (meubles, appareils, équipements, etc.) vers ou à partir d'une unité, doit être payé par le propriétaire de l'objet qui est déplacé.
16. Les trottoirs, entrées, passages, patios, foyer de l'immeuble, ascenseurs, vestibules, escaliers, couloirs et les salles ne doivent pas être obstrués, en aucune manière par les résidents, ou utilisés à des fins autres que pour entrer et sortir de l'immeuble ou locaux.
17. Les aires de stationnement, règlements et application des règlements, sont la responsabilité du Conseil d'administration (**Voir l'annexe B**).
18. Des caméras de surveillance sont installées pour la protection de nos résidents et pour éviter le vandalisme et les intrusions.

## II. OCCUPATION

1. En l'absence du copropriétaire, le Conseil d'administration doit être notifié par écrit, sept 7 jours à l'avance, de toute visite anticipée d'un parent ou enfant du copropriétaire.
2. Le copropriétaire est responsable du comportement de ses invités et de s'assurer que ses invités soient familiers avec les règles de condo et autres règlements.
3. Les unités résidentielles ne peuvent servir de lieu d'entreprise ou de transactions commerciales. Toute forme de sollicitation est interdite.
4. Les employés qui travaillent pour un copropriétaire ne sont en aucun temps autorisés à recevoir des invités pour la nuit dans l'unité du copropriétaire. Ces employés pendant la journée, ne peuvent utiliser aucune des installations de l'Association.
5. Le copropriétaire devrait informer le Conseil d'administration par écrit lors d'une absence prolongée (3 semaines ou plus).
6. Les frais mensuels d'entretien doivent être acquittés le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois (**Voir l'annexe C**).
7. Aucun logement ou portion de logement en copropriété ne peut être loué (Déclaration de Condominium 16.15).

## III. RÈGLEMENTS DE L'ÉDIFICE

1. Ne pas utiliser l'ascenseur en portant des maillots de bain dégoulinant.
2. Vos voisins ont le droit à un environnement paisible. S'il-vous-plaît, éviter de faire du bruit fort provenant de votre téléviseur, radio et ordinateur dans votre unité. De plus, porter attention de ne pas parler trop fort dans les espaces communs, tels que les passerelles et aires de stationnement, surtout après 23:00.
3. Un habillement convenable doit être porté en tout temps, dans et autour du bâtiment. La nudité n'est aucunement tolérée.
4. Il incombe à chaque copropriétaire de donner accès à leur unité le second lundi de chaque mois pour permettre à un exterminateur professionnel, employé par l'édifice, de vaporiser ou placer des appâts pour éradiquer la vermine. Si le propriétaire ne peut être présent, pour faciliter l'entrée à l'unité, des dispositions devraient être

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

prises pour fournir un représentant, ou en cas d'urgence, autoriser le Conseil d'administration à utiliser les clés prévues à cet effet, selon la Loi de la Floride.

5. Tous les paiements de cotisation seront soumis à une surtaxe de 25,00\$ s'ils ne sont pas payés dans les dix 10 jours suivant l'échéance **(Voir l'annexe C)**.

## IV. BLANCHISSERIE

1. Les machines à laver et sécheuses payantes fournies doivent être utilisées à bon escient et en stricte conformité avec les lignes directrices publiées dans chaque chambre de lavage.
2. Ne pas surcharger les machines. Ne pas laver ou sécher de vieux tapis ou des chaussures dans les machines. Veuillez essuyer l'intérieur des machines et le filtre de la sécheuse après chaque utilisation des machines.
3. Utilisez une minuterie pour vous souvenir d'enlever votre linge des machines et faire en sorte qu'elles soient disponibles pour les autres résidents en temps opportun.
4. Identifiez votre panier à linge avec votre numéro d'unité de Condo.
5. Les machines sont disponibles sur toutes les étages pour tous les résidents.
6. Aucun article ne peut être séché sur les rampes des passerelles et dans les parties communes.
7. Les heures de lessive sont entre 07:00 et 22:00. L'utilisation de ces installations est interdite en dehors de ces heures.

## V. ÉLIMINATION DES DÉCHETS

1. Ne pas placer de boîtes, des cartons ou de vieux tapis dans les chute à ordures.
2. Soyez responsables, nettoyer vos déversements accidentels.
3. Utiliser des sacs en plastique seulement dans les chutes à ordures.
4. Ne pas placer des objets en verre comme des bouteilles de boissons alcoolisées, bière et vin dans la chute. Déposez les articles recyclables dans les conteneurs appropriés fournis.
5. Défaire les boîtes de carton afin de réduire l'espace utilisé.
6. Les déchets commerciaux (vieux tapis, tuiles, réfrigérateurs) doivent être enlevés des lieux et sont la responsabilité de l'entrepreneur.
7. Les déchets de construction doivent être enlevés par le propriétaire lors de travaux de rénovation. Des petites quantités sont acceptables en autant que les conteneurs ont assez de place pour les ordures ménagères résidentielles.
8. Les gros articles comme les lits et canapés doivent être transportés par le propriétaire au site des déchets municipaux. Si vous recevez de nouveaux mobiliers, des dispositions doivent être prises avec le magasin lors de la livraison pour que les vieux meubles soient récupérés par le magasin.
9. Les déchets électroniques – Téléviseurs, ordinateurs, moniteurs, claviers, imprimantes, matériel audio, DVD, magnétoscopes etc., doivent être déposés au site approprié du comté de Broward à West Park — 5601 boul. Hallandale Beach ouest.

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

10. Respecter les règles de recyclage en vigueur.

## **ANNEXE A**

LIGNES DIRECTRICES DU PROPRIÉTAIRE CONCERNANT LA GESTION ET L'EMPLOI  
D'ENTREPRENEURS

## **ANNEXE B**

POLITIQUES DE STATIONNEMENT ET PERMIS

## **ANNEXE C**

LES FRAIS MENSUELS D'ENTRETIEN ET SURTAXE

Révisé le 30 janvier 2017

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

## Annexe A

### LIGNES DIRECTRICES DU PROPRIÉTAIRE CONCERNANT LA GESTION ET L'EMPLOI D'ENTREPRENEURS

Nous félicitons et encourageons tous les copropriétaires qui peuvent se permettre d'investir dans la rénovation et l'amélioration de leur copropriété, en autant que tous les travaux de construction s'effectuent selon les règles de copropriété et permis.

Pour s'assurer que nous sommes tous au fait de l'information et au courant des règles importantes que les entrepreneurs doivent adhérer afin de minimiser les inconvénients et l'irritation de vos voisins, et vous aider à éviter des obligations financières supplémentaires, nous fournissons cette liste pratique :

1. Les entrepreneurs sont autorisés à effectuer des travaux de construction du **lundi au samedi** seulement. Les travaux qui sont bruyants, doivent **commencer après 09:00 et se conclurent à 17:00**. Les débris de construction DOIVENT S'INSÉRER DANS LES CONTENEURS verts à déchets sinon l'entrepreneur doit les enlever de notre propriété. Communiquez avec un membre du Conseil d'administration pour débarrer la pièce des conteneurs à déchets.
2. **Informez vos entrepreneurs qu'ils sont responsables d'enlever et disposer des matériaux en vrac et les débris hors du site - Ne pas laisser de débris** qui ne peuvent pas être mis dans des sacs et déposés dans les conteneurs à déchets verts. Les items qui ne peuvent pas être mis dans les conteneurs comprennent : portes de garde-robe, armoires de cuisine, tapis, panneaux de verre/miroir de mur, lavabo et cuvettes de toilette. Le copropriétaire ou l'entrepreneur doit nettoyer tous les dégâts effectués chaque jour dans les zones communes.
3. Il est interdit de déposer les contenants de peinture, les solvants et les produits chimiques dans les conteneurs à déchets.
4. Toutes les boîtes doivent être défaites et aplaties pour minimiser l'espace utilisé.
5. Les mêmes règles s'appliquent aux projets de rénovation complétés par le copropriétaire lui-même.
6. Les entrepreneurs ne sont pas **autorisés à utiliser l'ascenseur** pour le transport de matériaux de construction.
7. Le copropriétaire et l'entrepreneur seront tenus **responsables financièrement pour la réparation rapide des dommages au bâtiment pendant** la construction, préparation et l'achèvement des travaux. Le copropriétaire et l'entrepreneur sont également responsables du nettoyage complet de tout résidus sur la propriété, la cour, foyer, escaliers, aires de stationnement et sur les murs et portes.
8. Les travaux qui touchent des conduits électriques et la plomberie **doivent être effectués par des entrepreneurs licenciés seulement**. Les copropriétaires ne sont pas autorisés à effectuer ces travaux.

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

9. **Si des travaux de plomberie requièrent que l'accès à l'eau soit interrompu, les résidents doivent être informés au moins 48 heures à l'avance.** Dans ce cas, le copropriétaire doit informer le Conseil d'administration de la date et l'heure.
10. Lorsqu'un entrepreneur endommage les parties communes, le copropriétaire recevra un avis de responsabilité et peut recevoir une amende, si après avertissement(s), les réparations ne sont pas complétées de façon satisfaisante.

Ces règles et obligations devraient être prises très au sérieux. Le Conseil d'administration de l'Association des copropriétaires est habilité à documenter toutes les infractions aux règles de condominiums et appliquer les règlements à l'intérieur des directives.

Révisé le 15 mars, 2016

## **POLITIQUES DE STATIONNEMENT ET PERMIS – Annexe B**

### **STATIONNEMENT DÉSIGNÉ**

- Les résidents doivent stationner dans leur espace attribué seulement.
- La vignette de stationnement doit être apposée sur le coin inférieur de la fenêtre arrière du côté du conducteur.
- Tous les véhicules doivent être en bon ordre de fonctionnement.
- Le deuxième véhicule d'un(e) résident(e) ne se qualifie pas comme un véhicule visiteur.

### **STATIONNEMENT DES VISITEURS**

- Les visiteurs qui restent pour la nuit, doivent accrocher le Permis de stationnement visiteur à leur rétroviseur.
- Les visiteurs ne peuvent pas stationner à l'édifice Hillcrest #15 à moins d'être personnellement présent et visiter ou rester avec un résident pour la nuit.
- Les résidents sont tenus de fournir à leur invité le Permis de stationnement visiteur.
- Votre invité est autorisé à se garer dans votre place de stationnement attribuée si votre voiture n'est pas sur les lieux. Le Permis de stationnement visiteur affichant votre numéro d'unité, doit être aussi accroché au rétroviseur.
- Un visiteur ne doit pas laisser son véhicule sans surveillance devant l'entrée de l'édifice.
- Les invités qui demeurent plus de 5 jours doivent obtenir un Permis de stationnement temporaire qui doit être affiché en permanence lorsque stationné à l'édifice Hillcrest #15. Les véhicules d'invités peuvent être stationnés pour une durée maximum de 30 jours du 1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> mai et d'un autre 30 jours du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> novembre. Les jours s'accumulent et ne doivent pas dépasser les dates indiquées. Les véhicules seront vérifiés et REMORQUÉS sans préavis.
- Le Permis de stationnement temporaire est disponible à [www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com) ou auprès d'un administrateur du Syndicat de Copropriété.
- Les résidents sont responsables pour veiller à ce que leurs invités se garent dans l'espace de stationnement réservé aux visiteurs et qu'ils suivent les règlements de stationnement en vigueur à l'édifice Hillcrest #15

### **RÈGLES GÉNÉRALES (résidents et visiteurs)**

- Il est interdit de stationner dans les endroits qui ne sont pas désignés à cette fin ce qui inclut : les voies réservées d'incendie, les zones de gazon ou devant l'entrée principale.
- Il est interdit de stationner sur la rue Hillcrest Lane.
- Il est interdit de stationner dans la zone qui mène au conteneur à vidanges.
- Stationnement vers l'avant seulement. Aucun stationnement en double n'est permis.
- Tous les véhicules doivent afficher en permanence les permis et vignettes de stationnement appropriés.
- Il est interdit de stationner dans les espaces de stationnement réservés aux véhicules d'urgence et de service.
- Les visiteurs peuvent utiliser l'espace de stationnement à la porte d'entrée seulement si le véhicule est occupé en tout temps et dans le but de ramasser quelqu'un.

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

- Le syndicat de copropriété ne possède aucun renseignement sur la raison pour laquelle votre véhicule a été remorqué ou a reçu un avertissement.
- Ne laisser aucun objet de valeur dans votre véhicule. Le syndicat de copropriété N'EST PAS responsable des dommages ou des vols qui pourraient survenir.

Toute infraction à une règle de stationnement ou d'un règlement par un résident, se traduira par l'émission d'un avis d'infraction et/ou du remorquage du véhicule sans préavis, aux frais du propriétaire.

## **CONTREVENANTS REMORQUÉS AUX FRAIS DU PROPRIÉTAIRE SANS AVERTISSEMENT !**

31 Janvier, 2017

Politiques de stationnement – Édifice #15

Annexe B



# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

## ANNEXE C

### LES FRAIS MENSUELS D'ENTRETIEN ET SURTAXE

Être propriétaire dans un édifice de copropriétés signifie que vous êtes un propriétaire dans une coopérative, avec les autres résidents dans l'immeuble.

Vos frais mensuels d'entretien servent à payer les factures de l'édifice : électricité, l'eau, les égouts, collection des déchets, câblodistributeur pour la TV, service de l'ascenseur, aménagement paysager et l'entretien ménager pour n'en nommer que quelques-uns.

En outre, les factures annuelles tels que, la certification et l'inspection des alarmes d'incendie et extincteurs, les ascenseurs, ainsi que les assurances pour l'édifice sont aussi couverts par nos frais mensuels.

Chaque année, ces coûts sont présentés et approuvés au cours d'une réunion annuelle concernant le budget et incorporés dans votre paiement mensuel d'entretien, basé sur votre pourcentage de copropriété.

Quand un copropriétaire de notre immeuble ne paie pas, ou ne parvient pas à payer son frais d'entretien mensuel en temps opportun, cela provoque une situation injuste pour les autres résidents de notre édifice.

Le Conseil d'administration a mis en place un processus visant à encourager le paiement en temps opportun par le copropriétaire :

Effectif le 1er octobre, 2015 le processus suivant sera implanté :

- Les frais mensuels d'entretien sont dus le premier jour de chaque mois.
- Si le paiement n'est pas crédité à votre compte par le 10<sup>e</sup> jour du mois, une surtaxe de 25\$ sera émise (veuillez noter que les paiements reçus s'appliqueront au solde dû en premier. Si un solde subsiste, une autre surtaxe de 25\$ sera émise.)
- Si le paiement au complet (y compris tout frais de retard applicables ou surtaxes) n'est pas affiché à votre compte le 15<sup>e</sup> jour du mois, le compte du résident sera automatiquement transféré à des avocats pour des mesures de recouvrement, ce qui pourrait entraîner des frais supplémentaires.
- Si le compte est transféré pour des mesures de recouvrement, le Conseil des présidents de Hillcrest sera informé et le copropriétaire perdra l'accès aux installations (piscine, gymnase, parcs), jusqu'au paiement intégral de tous les frais en retard.
- Toute cotisation spéciale aura le même procédé appliqué. Les cotisations spéciales sont dues à la date d'échéance établie par le Conseil d'administration

# Association de Condominiums Hillcrest #15

Une communauté d'adultes

[www.hillcrest4800.com](http://www.hillcrest4800.com)

- (sans exception). En outre, si la cotisation spéciale n'est pas payée dans un délai raisonnable, une fois que le compte est transféré à l'avocat de l'Association, un lien sera placé sur la copropriété.
- Une demande pour difficultés financières doit être soumise par écrit au Conseil d'administration par le copropriétaire. Afin de se qualifier pour les difficultés, le compte doit être à date et ne pas avoir été en retard dans les 12 mois précédents. Une seule demande pour difficultés financières sera considérée dans une période de 12 mois.