



L'Estuaire III

TROUSSE DE BIENVENUE

Version 1^{er} avril 2022



L'Estuaire III

Construit en 1990, l'Estuaire III est encore aujourd'hui reconnu comme étant un des plus beaux édifices en copropriété de Longueuil. Sa situation géographique hors du commun, près du métro Longueuil accessible par corridor intérieur, et de tous les services, font de lui un endroit de prédilection où il fait bon vivre. La vue sur le fleuve et la ville de Montréal est imprenable.

La qualité de sa gestion est également une marque de commerce importante, son fonds de prévoyance est en santé. Au cours de la dernière décennie, les travaux majeurs suivants ont eu lieu:

- Réfection de la dalle de béton des stationnements
- Remplacement des mécanismes des deux ascenseurs
- Restauration complète de la terrasse extérieure
- Installation d'un système de détection de fuite d'eau dans toutes les unités

Le conseil d'administration est composé de sept (7) copropriétaires élus pour des mandats de deux ans et l'assemblée générale annuelle des copropriétaires a généralement lieu en juin de chaque année. Une adresse de groupe est disponible pour les rejoindre: estuaire3@grapquebec.ca

Site internet

L'estuaire III possède un site internet **ouvert au public**: <http://estuaire3.ca/>

On y trouve notamment:

- Les archives, les bulletins, la déclaration de la copropriété, les règlements d'immeuble
- Des petites annonces gratuites en mode libre-service (guide disponible dans la bibliothèque)
- Tous les événements et informations sur les travaux
- Des informations générales comme les coordonnées du plombier et de l'électricien attitrés à notre immeuble ainsi qu'un lien vers Réno Assistance (section « Services »)
- Des formulaires de demande, notamment:
 - Transmission de documents (renouvellement d'assurance, remplacement des chauffe-eau)
 - Question pour le conseil d'administration
 - Réservation du salon Jean-Béliveau (\$)
 - Réservation d'ascenseur pour déménagement (\$)
 - Formulaire de consentement sur l'utilisation des renseignements personnels
 - Identification des gens à mobilité réduite en cas d'urgence
 - Demande d'autorisation de travaux de rénovation de tout genre
 - Intervention plombier ou électricien
 - Modification au tableau de l'entrée principale (noms, codes)
 - Prélèvements automatisés des frais de condo
 - Inscription ou retrait au bulletin hebdomadaire
 - Location d'un condo ou d'un espace de stationnement





Communication

Un bulletin d'information mensuel est envoyé à tous les intéressés. Il comprend des informations de nature plus actuelle comme par exemple des rappels, l'annonce d'événements et leur fonctionnement, la réception d'un nouvel équipement, les travaux en cours, etc. On peut s'y abonner à l'aide d'un court formulaire qui se trouve sur le site internet.

Les propriétaires fournissant une adresse courriel recevront un rappel automatisé un mois avant le renouvellement de leur police d'assurance en responsabilité civile puisque le syndicat de la copropriété doit toujours avoir une copie en vigueur de par la loi. Un rappel est également envoyé lorsque le chauffe-eau d'une unité atteint l'âge de remplacement, soit 10 ans. Une pénalité de 100\$ est applicable si un copropriétaire ne soumet pas les informations requises, peu importe s'il a fourni ou non une adresse courriel pour recevoir ces rappels automatisés.

Les services

Le complexe sportif du RC est ouvert 24 heures par jour, 7 jours par semaine. Vous y trouverez:

- Piscine intérieure chauffée, au sel
- Spa
- Un gymnase entièrement équipé
- Des vestiaires avec douches, casiers de rangement, toilettes et sauna
- Défibrillateur automatique

La terrasse extérieure du 3^e étage est entièrement aménagée et comprend:

- Piscine chauffée, au sel
- Chaises longues, chaises berçantes, coins repos, tables et chaises
- Toilette et douche
- Pergolas

Des cages à vélos sont disponibles aux S/S1 et S/S2. Le gestionnaire vous remettra une étiquette gratuite pour chaque vélo ainsi qu'une clé à 10\$ pour l'utilisation de la cage. Les vélos peuvent également être rangés sans frais dans l'espace de votre stationnement. Chaque vélo sera étiqueté annuellement.

Le salon communautaire Jean-Béliveau au RC peut contenir 50 personnes et est disponible pour location au coût de 50\$ (+ 100\$ de dépôt et nettoyage en option). Elle contient:

- Toilettes hommes et femmes séparées
- Tables, chaises, frigo, bar, lavabo et micro-onde
- Téléviseur géant sur pied avec prise HDMI, un haut-parleur avec deux micros
- Un écran de projection



Le hall d'entrée

Chaque unité possède un code d'entrée (possibilité d'un 2^e code via le formulaire web) qui ne correspond pas au numéro de l'unité. Un tableau à l'entrée indique le nom du copropriétaire et ce code. En composant le code, le copropriétaire sera appelé (téléphone fixe ou cellulaire) et devra appuyer sur la touche « 6 » pour permettre au visiteur d'entrer. Si vous êtes abonné à Vidéotron, la position 940 de votre téléviseur vous permet d'identifier le visiteur.

Chaque résident possède un casier postal, la clé est remise par l'ancien propriétaire. Deux armoires à colis de Postes Canada sont installées dans le hall d'entrée (clé laissée dans votre boîte aux lettres lorsque vous recevez un colis) ainsi qu'une armoire Expedibox placée à l'intérieur de la porte principale pour tout autre type de livraison (Amazon, Purolator, etc. – dans ce cas, un code de récupération vous est envoyé par texto et par courriel. Une armoire à dépliants avec différents circulaires est placée devant les casiers postaux. Si vous êtes abonné au Journal de Montréal ou au Devoir en version papier, le camelot le livrera à votre porte.

En traversant les portes vitrées se trouvant à droite des ascenseurs, vous pourrez atteindre le campus de l'université de Sherbrooke, le terminus et la station de métro Longueuil sans mettre un pied dehors. Sur votre chemin, à l'édifice Port-de-Mer, vous croiserez un dépanneur Boni-Soir qui est ouvert de 7h à 23h sur semaine et de 8h à 23h le week-end. D'autres commerces et restaurants sont également présents dans l'enceinte du métro et du Campus de Longueuil de l'Université de Sherbrooke.

Activités des résidents

Deux activités à caractère plus social ont lieu annuellement. La première est le BBQ annuel tenu sur la terrasse (fin août) et le 5 à 7 de Noël (mi-décembre).

Lecsor

Outre par courriel (support@lecsor.com) ou par téléphone (514 666-1060), notre gestionnaire peut vous rencontrer en personne les lundis de 12h à 15h et les mardis de 9h à 12h au salon Jean-Béliveau. Un concierge est présent à tous les jours pour assurer l'entretien des lieux.

Sous la responsabilité de Lecsor entre autres:

- Remise des clés pour les cages à vélos (10\$)
- Programmation et remise des puces d'accès à l'édifice
- Programmation et remise des télécommandes pour l'ouverture de la porte de garage
- Maintien de vos informations à jour dans les différents systèmes de gestion
- Gestion des travaux et du carnet d'entretien de l'immeuble
- Mise en application des règlements de l'immeuble
- Perception des frais de condo et gestion générale / comptabilité
- Responsable des concierges



Déclaration de copropriété et Règlements d'immeuble

Il est important d'en prendre connaissance et de s'y référer au besoin. Tout manquement entraîne une pénalité de 100\$ à la première infraction et de 200\$ en cas de récidive.

Sans s'y limiter, en voici quelques uns:

- Aucune boîte, litière à chat ou contenant de verre libre dans les chutes à déchets
- Aucune cuisson sur les balcons, rien d'accrocher sur les rampes
- Chien en laisse et doit tenir dans vos bras
- Remplacement du chauffe-eau aux 10 ans
- Respect des dates de paiements (frais de condo, contributions spéciales)
- Chaque propriétaire doit fournir une preuve d'assurance avec une responsabilité civile d'au moins 2 millions de dollars et envoyer les preuves de renouvellement
- Demandes d'autorisation pour les travaux de toute nature (rénovations, changement de plancher, pose de fixtures occasionnant du bruit, etc.)
- Utilisation d'un plombier et/ou d'un électricien certifié (preuves requises)
- Utilisation des contenants de recyclage au sous-sol #1 et #2 et de la salle orange au sous-sol #1 pour les boîtes de carton plus grandes (défaites)
- Interdiction de laisser des bords de peinture et tout équipement électronique (ordinateur, téléviseur, etc.) dans la salle orange au sous-sol #1 qui sert aux objets n'allant pas dans la chute à déchets – L'écocentre Marie-Victorin accepte ces objets.
- Interdiction de fumer dans les parties communes (intérieures et extérieures)
- Limitation de vitesse à 10 km/heure dans les aires de stationnement
- Interdiction d'utiliser des pneus à crampons/noix dans le stationnement intérieur
- Application d'une étiquette gratuite annuelle sur votre vélo si vous utilisez les cages de rangement prévus à cet effet.
- Obligation d'aviser la gestionnaire en cas de location d'un stationnement (autres résidents de l'Estuaire III seulement) ou d'un condo avec le bail en cours (en personne ou à l'aide du formulaire web)
- Lors de rénovation ou d'un déménagement, les composantes du système Akisens doivent être laissées en place

En cas d'urgence

En cas d'incendie, vous devez évacuer l'édifice par les escaliers de secours (2 par étage). Des boyaux et instructions sont disponibles sur chaque étage. Les gens à mobilité réduite doivent nous aviser au préalable à l'aide du formulaire web et attendre dans leur unité, porte fermée, que les pompiers les évacuent. Les ascenseurs seront uniquement disponibles aux unités d'urgence.

En cas de panne de courant, des génératrices permettent aux ascenseurs ainsi qu'à un éclairage d'urgence de fonctionner dans les escaliers de secours.



Assurances en copropriété

Il faut savoir qu'il y a deux assurances distinctes dans le cas d'une copropriété :

L'assurance du syndicat de copropriété : une assurance obligatoire qui couvre le bâtiment, les parties communes et l'aménagement d'origine de chaque unité de copropriété. Le syndicat de copropriété doit obligatoirement détenir cette assurance et vous payez une quote-part de cette prime à travers les frais de copropriété.

Un fonds d'auto assurance est maintenant obligatoire en copropriété et sert notamment à payer les frais relatifs aux sinistres jusqu'à concurrence du montant de la franchise.

L'assurance du copropriétaire : votre assurance habitation personnelle qui couvre vos biens meubles, vos effets personnels ainsi que toute amélioration apportée à votre unité de copropriété. Elle doit aussi contenir une assurance responsabilité civile d'au moins 2 millions \$.

Dommages à la copropriété : vous pourriez être tenu responsable

Sachez que vous pourriez être tenu responsable de dommages causés à la copropriété. La portion responsabilité civile de votre assurance habitation personnelle pourrait alors servir à rembourser les montants réclamés par votre syndicat de copropriété ou par un autre copropriétaire pour la réparation des dommages subis par votre fait.

Les dégâts d'eau représentent la première cause de sinistralité en copropriété. C'est pourquoi le système de détection de fuite d'eau Akisens a été installé dans toutes les unités au début de l'année 2020. Quoique les dégâts d'eau ont considérablement diminués grâce à ce système, des bris peuvent tout de même survenir entre les murs.

Qui est responsable? Quelques exemples:

- Fuite suite aux travaux de plomberie effectués par un ami non-certifié = copropriétaire
- Fuite suite aux travaux de plomberie effectués par un plombier certifié = plombier
- Tuyau non visible fuyant = assurance de la copropriété

Pour l'essentiel, lorsqu'un dégât d'eau occasionne des dommages aux parties communes ou privatives, c'est l'assureur du syndicat des copropriétaires qui est le premier des assureurs à prendre charge des dommages à moins qu'il y ait eu faute de la part d'un copropriétaire. Par faute on entend l'utilisation des services d'un plombier ou d'un électricien non-certifié et qu'un dommage survient. Un autre exemple serait un copropriétaire qui ouvre la valve principale d'eau dans son unité, tout en sachant qu'il y a un problème déjà identifié, causant des dommages à son unité et/ou à l'unité d'un autre copropriétaire ou aux parties communes. Dans tous les cas de sinistre dans votre unité vous devez aviser votre assureur.

En terminant

Ce document est évolutif. Il est important de toujours se procurer la version la plus à jour sur le site internet de la copropriété. Par ailleurs, les modifications à cette trousse paraîtront au préalable dans le Bulletin hebdomadaire.