



LACOPROPRIÉTÉ LE LOUISBOURG

INFO-COP

Bulletin d'information des copropriétaires du Louisbourg

Volume : 26 No : 2

Date : 2018-09-26

VANDALISME

Dans la nuit du vendredi 14 septembre au samedi 15 septembre, les caméras de surveillance révèlent que deux individus ont fracturé la serrure de l'entrée nord du rez-de-chaussée, n'étant pas munis d'une clé à puce. Ils sont entrés et se sont rendus au premier sous-sol avec leurs bicyclettes. Ils ont par la suite tenté de pénétrer sans succès par les portes principales menant aux casiers de rangement. Ils ont finalement réussi à entrer par la porte 192 et ont forcé les cadenas de six casiers. Un des copropriétaires ainsi visé a signalé le méfait dans la journée de samedi et tous les autres copropriétaires touchés ont été prévenus par les membres du conseil et ont dû vérifier si des biens avaient été volés ou endommagés. Les deux individus ont ensuite pénétré dans le stationnement intérieur. Dans l'incapacité de revenir sur leurs pas, ils ont volé deux bicyclettes avec lesquelles ils se sont enfuis, abandonnant les leurs au premier sous-sol. En pareil cas, tous les copropriétaires sont invités à vérifier si leur voiture ou leur bicyclette n'a subi quelque dommage.

Chacun doit déclarer individuellement à la police les méfaits commis sur ses biens. Les policiers de la Ville se sont présentés le jour même en soirée pour constater les méfaits, rencontrer les résidents qui avaient porté plainte et visionner les bandes enregistrées par les caméras de surveillance. Des membres du conseil ont par ailleurs fait la tournée de tous les casiers de rangement pour s'assurer qu'aucun autre cadenas n'avait été forcé. La serrure de l'entrée nord a été remplacée et devrait mieux résister.

De tels événements se produisent rarement, mais il est toujours bon de rappeler à tous les résidents de ne pas laisser les portes ouvertes sans surveillance, de ne pas ouvrir la porte à des personnes qu'ils ne connaissent pas, de surveiller que personne ne profite de l'ouverture des portes du garage pour se glisser à l'intérieur et de signaler rapidement aux services de police tout comportement vraiment suspect.

EXERCICE D'INCENDIE

Un exercice d'incendie aura lieu dans la journée du 4 octobre. Tous les résidents présents doivent y participer. Un panneau a été installé dans le stationnement extérieur au nord de l'immeuble pour indiquer le point de rassemblement. Il serait souhaitable que chacun relise les instructions qui ont été distribuées à chaque unité avant l'exercice. Des copies sont disponibles dans le local des publications.

EN CAS DE FUMÉE DANS UN APPARTEMENT

S'il y a de la fumée dans votre appartement sans qu'il n'y ait de feu, par exemple si des aliments ont brûlé sur la cuisinière ou dans le grille-pain et que votre détecteur s'est mis en marche, évitez d'ouvrir la porte vers le passage pour évacuer la fumée, les détecteurs d'étage étant très sensibles et par conséquent susceptibles de déclencher une alerte générale.

STATIONNEMENT DES VISITEURS ET DES FOURNISSEURS

Au cours de l'été, le conseil a pu observer une recrudescence des infractions aux règles du stationnement. Il entend en conséquence avoir recours au besoin au service de remorquage pour tout véhicule stationné sans une vignette en vigueur, qu'il s'agisse de visiteurs ou de fournisseurs de service. Les copropriétaires qui souhaitent éviter de tels désagréments doivent remettre temporairement une vignette à leur fournisseur, leur indiquer qu'ils doivent stationner en priorité dans les espaces qui leur sont réservés au nord du terrain de la copropriété et qu'ils ne peuvent en aucun cas occuper de façon continue au cours d'une journée les espaces du débarcadère. **Rappelons qu'il est interdit en tout temps aux copropriétaires d'occuper un espace du stationnement des visiteurs.**

GARANTIE DES FENÊTRES

La période de garantie globale sur les fenêtres et les portes-fenêtres s'achèvera en novembre 2019. Il est donc de première importance que toutes les défaillances qui peuvent être observées par les résidents au cours de l'hiver qui vient soient portées à l'attention de Gestion immobilière Lafrance et Mathieu de façon qu'on y remédie avant la fin de la période de garantie.

SALLE D'ENTRAÎNEMENT

Les équipements et les appareils de la salle d'entraînement ont tous été récemment vérifiés et mis au point ou réparés pour certains. Si vous constatez quelque dysfonctionnement en cours d'années, veuillez le signaler chez Gestion immobilière Lafrance et Mathieu. Aucun

des appareils n'est conçu pour les enfants. Les moins de 12 ans ne sont pas admis à la salle d'entraînement et les ados doivent être accompagnés d'un adulte.

RAPPELS DIVERS

Drain de laveuse : Si vous avez l'habitude de laver à l'eau froide, il est conseillé de temps à autre, aux trois mois ou aux six mois selon l'usage, de faire fonctionner l'appareil uniquement à l'eau chaude pour dissoudre les résidus de savon qui ont tendance à s'amalgamer à l'eau froide et à réduire ainsi le diamètre d'écoulement du drain. Il est également conseillé, quand la laveuse n'est pas en usage de fermer les robinets d'alimentation en eau.

Linge à sécher : Il est interdit de faire sécher le linge sur les balcons, que ce soit à l'aide de cordes ou de sèche-linge mobile.

Détecteurs de fuite d'eau : Des appareils détectant des fuites d'eau peuvent être installés dans les endroits stratégiques, sous les laveuses, les lave-vaisselle, les éviers, les baignoires; ils permettent de prévenir des dégâts importants. Ils sont disponibles en quincaillerie au coût de 10 \$ à 12 \$ chacun, sous le nom «Water Alarm».

TRAVAUX MAJEURS

Plusieurs travaux, tant intérieurs qu'extérieurs, sont prévus au fonds de prévoyance cette année. Depuis l'assemblée générale annuelle, le conseil a mis l'accent en priorité sur ceux qui doivent être exécutés avant l'hiver. Cependant, de nombreuses étapes doivent être franchies avant que les projets ne puissent se concrétiser : ils doivent être définis et évalués plus finement; ils doivent faire l'objet d'appel d'offres; les soumissions doivent être examinées et le contrat octroyé; les matériaux doivent être commandés, livrés puis installés.

Peinture des garde-corps des balcons : L'opération de peinture sur les balcons s'achèvera cette semaine, complétant ainsi le vaste chantier de remise en état des façades.

Identification de l'immeuble : Sous peu, une nouvelle identification de l'immeuble sera installée à proximité de la Grande Allée pour assurer un repérage plus facile du numéro civique du Louisbourg. Le contrat est en voie de réalisation.

Entrée sud : Des travaux avaient déjà été prévus au plan de prévoyance pour corriger la toiture de la marquise. Dans le dernier budget, nous y avons ajouté des travaux pour corriger la pente et refaire le dallage à l'entrée sud de l'immeuble. Les boîtes à fleurs de béton seront remplacées par des bollards qui assureront la fonction de butoir tout en dégagant mieux l'entrée. Les protections hivernales temporaires de la marquise seront remplacées par un équipement permanent en verre trempé et les appareils d'éclairage seront changés. Le contrat de réalisation vient tout juste d'être octroyé au plus bas soumissionnaire.

Pressurisation : L'écran visuel en toiture sera bientôt installé et la clôture extérieure au sol près de l'arrivée d'air du sous-sol sera réparée au même moment. Il reste aussi des vérifications et des ajustements à faire pour que les nouveaux appareils d'arrivée d'air en toiture fonctionnent à pleine capacité.

Rénovation du hall : Les démarches sont engagées pour la rénovation du hall et des corridors du rez-de-chaussée. La première et principale étape consistera à changer les tuiles, ce qui exclut les vestibules munis de grilles gratte-pieds.

SONDAGE CONCERNANT LES DROITS D'USAGE DES SERVICES DE L'IMMEUBLE

D'une façon générale, le conseil entretient d'excellents rapports avec les résidents qui sont en contrat de location et les copropriétaires non résidents qui sont leur locateur. Toutefois, le conseil éprouve certaines difficultés à concilier les droits des résidents locataires et ceux des copropriétaires non résidents en ce qui a trait aux services offerts par l'immeuble. La Déclaration de copropriété manque de précision à ce sujet.

Dans les faits, la presque totalité des copropriétaires non résidents n'utilisent jamais les services de nature commune offerts par l'immeuble, que ce soit la piscine, la salle d'entraînement, la salle communautaire, le lave-auto ou la salle de bricolage. Par ailleurs, il ne saurait être question de priver quelque résident, qu'il soit copropriétaire ou locataire, de ces services. La question se pose donc de savoir s'il est approprié que les copropriétaires non résidents et leur locataire aient tous les deux également accès à ces services.

Pour le conseil, il est manifeste que les résidents doivent avoir la priorité. Il considère en outre que ni la piscine, ni la salle d'entraînement, ni la salle de bricolage ne se prêtent à un usage par des personnes venant de l'extérieur, ces services n'étant notamment pas munis de vestiaire pour bottes et manteaux. En somme, il nous semble que si les services sont également offerts aux résidents locataires et à leur copropriétaire non résident locateur, on crée une iniquité entre copropriétaires résidents et non résidents, ces derniers profitant en double des services.

Le conseil souhaite profiter de la révision règlementaire en cours pour clarifier cette question et il veut le faire en suivant l'opinion des copropriétaires à ce sujet. C'est pourquoi, il invite tous les copropriétaires à répondre au présent sondage avant le 20 octobre.

La présidente,
Michèle Laberge

Veillez remplir la section suivante et la déposer dans la boîte aux lettres du bureau de l'administration

Je suis d'avis que le Règlement de l'immeuble ne doit pas offrir aux copropriétaires non résidents l'accès aux services qui sont déjà fournis par la copropriété à leur locataire :

Oui

Non

Remarques : _____

Nom : _____ Unité; _____

Signature : _____

Nom : _____

Signature : _____