



Hawaiian Gardens

Phase VII

Lauderdale Lakes, Florida

Règlements

&

Règles de vie



Bienvenue Chez-Vous, Bienvenue Chez-Nous.

Vivre en condominium, c'est vivre en communauté dans un milieu que nous voulons agréable où le respect est une valeur primordiale pour une bonne entente.

Ce guide se veut un outil pour vous rappeler vos responsabilités en tant que copropriétaire. Il facilitera votre intégration dans votre nouvel environnement et servira par la suite de document consultatif. A noter qu'en cas de litige, les documents officiels version anglaise ont préséance.

Comme copropriétaire, vous avez des droits mais aussi des responsabilités. Vous devez respecter la déclaration, les règlements administratifs et les règles de l'Association de condominium.

Vous n'êtes pas seulement des voisins ordinaires, vous demeurez dorénavant dans un complexe ayant une gestion interne bien définie pour fonctionner de façon optimale.

Dans le but de créer une atmosphère de bonne entente, d'harmonie et d'entraide mutuelle, les propriétaires d'Hawaiian Gardens phase VII conviennent que le règlement et les règles de Vie doivent être observés. Ainsi, tout comportement pouvant nuire à la qualité de vie et à la tranquillité des résidents ne saurait être toléré.

Ce document englobe nos règlements internes et les règles qui les régissent. Vous remarquerez que nous faisons également référence à certaines lois en vigueur dans la ville de Lauderdale Lakes, le comté de Broward ou l'état de la Floride. (Celles-ci ont préséance sur tout).



GÉNÉRALITÉS et DÉFINITIONS

Hawaiian Gardens phase VII est réservé à des personnes de 55 ans et plus.

Les propriétaires désirent y vivre dans un environnement calme et paisible et profiter pleinement des installations communes mises à leur disposition.

Le règlement et les Règles de vie permettent à chacun de savoir ce que l'on a le droit de faire mais aussi ce qui est interdit.

Les Règles s'appliquent à tous les résidents qu'ils soient propriétaires, locataires ou visiteurs.

RÈGLEMENT

- Règlement est un nom collectif, c'est-à-dire qu'il désigne, au singulier un ensemble de règles auxquelles une ou plusieurs personnes doivent se conformer, ici présenté dans un document.
- Le Règlement est obligatoire, impératif, auquel l'on ne peut déroger, sans les règles tout le monde ferait ce qu'il veut.

Objectif :

Permettre à l'ensemble des résidents de connaître les droits dont il dispose et les obligations qui leur incombent. Le règlement a pour but de fixer les règles des instructions générales.

RÈGLES DE VIE

- Lignes de conduite, principes et usages destinés à venir en aide et à renforcer les règles obligatoires.
- Principes fixés qui permettent au conseil exécutif de gérer la vie sur la Phase.

Objectif :

Les règles de vie aident à instaurer et maintenir un climat harmonieux



TABLE DES MATIÈRES

Pages # et Sujets

1. Titres : Règlement et Règles de vie
2. Mot de Bienvenue
3. Généralités et Définitions
4. Table des matières
5. Table des matières (suite)
6. Règle # 1 : Présence d'animaux
Règle # 2 : Fumer (tabac, vapoteuse & drogue)
Règle # 3 : Bruit
7. Règle # 4 : Réparation, commandes & Directives aux employés
Règle # 5 : Jardins
Règle # 6 : Piscine
8. Règle # 6 : Piscine (suite)
Règle # 7 : Club House (installations récréatives)
9. Règle # 7 : Club House (installations récréatives) (suite)
Règle # 8 : Aire des gazébos
10. Règle # 9 : Vélos
Règle # 10 : Passerelles, escaliers, balcons, breezeway
Règle # 11 : Stationnements & espaces de lavage des voitures

- 11. Règle # 11 : Stationnements & espaces de lavage des voitures (suite)
 - Règle # 12 : Toit
 - Règle # 13 : Déchets & Recyclage

- 12. Règle # 14 : Salles de Lavage & Salle de Cartes (Card Room)
 - Règle # 15 : Casier de Rangement, Ateliers & Ascenseurs

- 13. Règle # 15 : Casier de Rangement, Ateliers & Ascenseurs (suite)
 - Règle # 16 : Unité de Condo & Occupation

- 14. Règle # 16 : Unité de condo & Occupation (suite)
 - Règle # 17 : Chauffe-Eau
 - Règle # 18 : Système d'Alarme d'Incendie & Détecteur de Fumée
 - Règle # 19 : Absence prolongée et Accès au condo

- 15. Règle # 19 : Absence prolongée & Accès au condo (suite)
 - Règle # 20 : Locations & Invités

- 16. Règle # 20 : Locations & Invités (suite)
 - Règle # 21 : Ventes / Achats des Unités
 - Règle # 22 : Caméras de sécurité

- 17. Règle # 23 : Description des parties communes
 - Règle # 24 : Frais de maintenance, cotisation spéciale et frais divers

- 18. Règle # 25 : Procédure en cas de non-respect de nos règles et règlements HG7

- 19. Règle # 25 : Procédure en cas de non-respect de nos règles et règlements HG7 (suite)
 - Règle # 26 : Communications

- 20. Règle # 26 : Communications (suite)

ANNEXES (VOIR LE FICHER)

RÈGLEMENTS & RÈGLES DE VIE

Règlements

#1 PRÉSENCE D'ANIMAUX

- Aucun animal dans les unités, sauf exception voir : « Loi sur les animaux de soutien émotionnel ». Seuls les propriétaires pourraient se prévaloir de cette loi en autant qu'ils respectent les conditions prévues dans la loi américaine et selon les restrictions prévues à l' **Annexe 1**. (Les documents du Québec ne sont pas reconnus en Floride).
- Interdiction formelle sans condition pour les locataires et les visiteurs.
- Aucun animal n'est autorisé dans l'enceinte de la Phase (gazon, stationnements, jardins, etc.), qu'il appartienne à un résident (même ceux certifiés par la Loi) ou à un visiteur.
- Conformément aux directives de la ville de Lauderdale Lakes, il est interdit de nourrir les animaux à l'extérieur de nos condos.

#2 FUMER (TABAC, VAPOTEUSE & DROGUE)

- Interdit de fumer dans le Club House, les « Card Room », les salles de lavage, les ascenseurs, sur les passerelles, les Breezeway et dans l'aire des Gazébos & la piscine.
- Fumeur permis à seulement **15** pieds de tous les édifices de la Phase, cela représente environ côté stationnement des invités.

Règles de vie

- Respecter les personnes et notre environnement.

#3 BRUIT :

En vertu de la Loi 42.87 de la ville de Lauderdale Lakes, faire tout bruit fort, inutile ou inhabituel qui gêne, dérange, blesse ou met en danger le confort, le repos, la santé, la paix ou la sécurité d'autrui est illégal.

- La musique, les chants, les cris & les bruits dépassant 50 décibels sont strictement interdits dans les zones de la Phase entre 22h00 et 8h00, en tout temps (loi ville de Lauderdale Lakes).

Règles de vie :

- Pour assurer le confort et la tranquillité de tous, les systèmes de sonorisation et l'utilisation d'instruments de musique doivent être réduits au minimum.
- Lors de travaux, l'utilisation d'outils électriques et/ou machines à essence doivent être évitée autant que possible.

#4 RÉPARATIONS, COMMANDES & DIRECTIVES AUX EMPLOYÉS

- Aucun résident n'a le pouvoir de demander à tout employé de nos fournisseurs d'accomplir des réparations concernant des équipements ou autres, propriété de la phase, sauf dans des conditions urgentes (ex: toilette du clubhouse qui inonde ,...)
- Toutes les réparations et les commandes de service ou de matériel (lumières, système de gicleurs, système de chauffage de la piscine...) doivent être adressées au président de la Phase 7 (officehg7@gmail.com) ou à celui de votre immeuble.

#5 JARDINS

- Interdit de circuler sur la pelouse.
- Interdit de faire du vélo, de la planche à roulettes ou du patin à roues sur les trottoirs dans les jardins.
- Aucune chaise ni table devant les unités, dans les jardins ou du côté des stationnements au 1^{er} étage.
- { Interdiction de planter des fleurs, arbres, arbustes, etc...
Interdit d'élaguer, couper ou enlever les arbres ou arbustes sur la propriété.
Sans consulter préalablement le comité exécutif de la Phase.
- Interdiction pour toute nouvelle installation d'antenne parabolique.
- Pêche interdite dans la lagune.
- Interdit de nourrir la faune animale.
- Interdiction de circuler torse nu pour les hommes ou en maillot de bain pour les dames sauf dans l'aire de piscine.
- Les enfants de 12 ans & moins doivent être accompagnés et surveillés par un adulte en tout temps dans l'enceinte de la Phase.

#6 PISCINE

- Maximum 14 personnes *(Loi # 454.1.2.3.5 - Comté de Broward & Loi Floride 64 E9).
- Ouverture de la piscine du lever au coucher du soleil. *
- Aucune nourriture, alcool, boisson (exception eau dans bouteille en plastique ou incassable) dans l'enceinte de la piscine (pourtour).
- Aucun saut ou plongeon dans la piscine. *
- L'utilisation de la piscine est à vos risques. Aucune surveillance.
- Douche obligatoire en tout temps avant d'entrer dans la piscine. *
- Aucun animal. *
- Les enfants doivent être accompagnés et surveillés par un adulte à la piscine en tout temps.
- Piscine et aire de repas sont réservés aux résidents et à leurs invités.
- Interdit de réserver les chaises longues.
- **Les cheveux mi-longs et longs doivent être attachés.**
- Matelas gonflables sont interdits dans la piscine

6 PISCINE (SUITE)

Règles de vie

- Si vous déplacez des chaises longues, svp les remettre à leur place à votre départ.
- Ne pas obstruer avec les chaises, les accès pour la douche et pour la circulation des gens du côté d'entreposage des chaises et tables, **ainsi que les trottoirs.**
- Ne pas déplacer les chaises longues à l'extérieur de la zone de la piscine (sous les gazébos et sur les trottoirs).
- En tout temps, utilisez une serviette sur votre chaise longue par respect pour les autres usagers (propreté, lotion de bronzage et sueur).
- En cas d'incontinence (enfants ou autres) l'utilisation de couches imperméables est obligatoire.
- **Les tubes sont permis mais vous devez vous assurer qu'ils ne présentent pas de danger pour autrui (circulation sur l'aire de piscine, chute, etc.), vous devez voir à conserver l'aire de baignade sécuritaire.**

#7 CLUB HOUSE (Installations récréatives)

- Les résidents seront tenus responsables pour tous bris ou dommages causés par eux-mêmes, leurs invités et/ou locataires.
- Pour toute réservation de la salle commune, l'approbation du comité exécutif du CA est requise, une demande doit être envoyée à « officehg7@gmail.com ».

CUISINE

- A moins d'autorisation spécifique, la cuisine ne peut être utilisée que pour réchauffer des aliments (four micro-onde).

GYM

- 15 ans et moins interdiction d'utiliser les installations de la salle d'exercices sans la présence d'un adulte.

BILLARD

- 18 ans et moins, interdiction d'utiliser les tables de billards (Loi Floride #743.07 amendement #849.06).

Règles de vie

- Nettoyer la cuisine (micro-ondes, cuisinière, frigo., comptoirs...) après leur utilisation.
- Lorsque vous utilisez des accessoires de la cuisine, lavez et remplacez ceux-ci.
- Utiliser des lingettes pour nettoyer les appareils d'exercice après utilisation.
- Utiliser une serviette lorsque vous utilisez les appareils de la salle d'exercices (respect et propreté pour les prochains utilisateurs).
- Ne pas déplacer les appareils d'exercice et replacer tout accessoire utilisé à l'endroit désigné
- L'utilisation des appareils du gym se fait aux propres risques des utilisateurs. Aucune responsabilité de la phase.

#7 CLUB HOUSE (installations récréatives) (suite)

- Si vous utilisez la table de Ping Pong, remplacez celle-ci dans la salle d'exercices à l'endroit prévu à cet effet.
- Fermer l'air climatisé et les lumières lorsque vous quittez une des pièces ou le Club House lui-même.

#8 AIRE DES GAZÉBOS

- Interdiction d'utiliser les BBQ sous les gazébos en tout temps (Règlements Service de Prévention des Incendies de Broward).
- La cuisson au BBQ est autorisée jusqu'à 22h00.
- La nourriture et les boissons de tout genre ne sont autorisés que dans l'aire des repas sous les gazébos.
- Aucun contenant de verre (verre, tasse, assiette, etc.) ou bouteille de vin ou bière en verre n'est permis.
- Interdiction de réserver les tables et chaises avant 17h00 pour les soupers.

Règles de vie

- Réservation des gazébos pour événement spécial par courriel à la Phase au : « officehg7@gmail.com ».
- Par respect pour les gens qui utilisent les installations de la piscine et autres activités, attendre que les chaises et tables soient disponibles.
- Remplacer les chaises et tables supplémentaires qui ont été ajoutées, lorsque vous quittez.
- Lorsque vous quittez les gazébos, s'assurer que les toiles solaires qui pourraient avoir été descendues (par vous ou un autre usager) soient relevées.
- Par respect pour le prochain utilisateur, nettoyer les grilles des BBQ après utilisation.
- Refermer les clefs des brûleurs et la bonbonne après usage. (Éviter le gaspillage).
- Si vous videz la bonbonne ou si celle-ci est déjà vide, vous devez la remplacer. Elles sont disponibles dans la boîte de bois qui se trouve près de l'entreposage des chaises et tables. Remplacer la bonbonne vide près de la boîte. Ne jamais laisser de bonbonnes pleines près des BBQ. Si pas utilisées, elles doivent être entreposées dans l'espace prévu à cet effet.
- Apportez vos propres accessoires pour la cuisson.
- Rapportez vos déchets de table à votre condo, cela évite la propagation des insectes (absence de l'entretien ménager les fins de semaine) et de surcharger les poubelles.
- Par respect pour les co-propriétaires, **en tout temps**, nous sollicitons votre collaboration pour limiter le bruit lors de rassemblement sous les gazébos. La configuration de notre site rend celui-ci très écho... le respect entre nous doit être une priorité.
- Restriction du bruit dès 22h00, permis jusqu'à 23h00 si à l'intérieur d'un bâtiment (Règlement municipal Lauderdale Lakes # 42 a).5 Voir en **Annexe # 2.**

9 VÉLOS

- Interdit de circuler à vélo dans les jardins
- Les vélos ne peuvent être stationnés que dans les espaces prévus à cet effet dans chaque édifice ou dans les unités de condo.

Vous devez vérifier avec l'administration de votre immeuble si des espaces sont prévus pour l'entreposage des vélos. Si oui, des frais peuvent s'y rattacher.

Les édifices n'engagent aucune responsabilité en cas de bris ou vol, pour l'entreposage dans les lieux communs.

10 PASSERELLES, ESCALIERS, BALCONS, BREEZEWAY

- Aucun vélo sur les passerelles ou attaché à la rambarde.
- Aucune chaise, tapis (paillason), souliers sur les passerelles.
- Rien ne peut-être accroché aux balustrades, aux portes, et poignées de portes ainsi qu'aux murs (auvents ou autres sauf les volets de protection anti-ouragan...Shutter).
- Interdit de faire sécher tout article sur les balustrades ou les arbustes (1^{ier} étage).
- Aucune corde à linge permanente dans le Florida Room ou Screen Room.
- Interdit de secouer tapis, nappe...par-dessus le garde-corps.

11 STATIONNEMENTS & ESPACES DE LAVAGE DES VOITURES

- Vitesse maximum : 10 miles à l'heure dans les stationnements des édifices.
- Voitures garées de devant pour que les plaques d'immatriculations soient visibles, pour préserver la végétation et les condos des gaz d'échappement.
- Les véhicules automobiles ne doivent pas excéder les zones de démarcation.
- Une place de stationnement prévue par unité selon les emplacements assignés par le Conseil d'Administration de chaque édifice.
Si un deuxième véhicule doit être stationné par un propriétaire, une demande & entente prise avec un autre propriétaire et remise par la suite au CA de l'immeuble.
- Aucune réparation mécanique ou changement d'huile n'est autorisé.
- Lavage des véhicules autorisé seulement dans les zones établies par chaque immeuble et utilisation obligatoire et en tout temps d'un pistolet pour laver sa voiture (économiser l'eau).
- Aucun véhicule commercial d'aucune sorte n'est autorisé, sauf lors des entretiens des immeubles ou des services de réparation ou de livraison. Faire stationner ceux-ci dans les espaces de visiteurs.
- Les stationnements des invités sont indiqués et ils sont réservés aux visiteurs présents.
- Il est interdit de prêter ou louer un stationnement à une personne ne résidant pas dans le building.
- **HG 7 n'autorise pas les motos, les remorques, les bateaux, les motorisés sur le site & de plus l'entreposage de ceux-ci est interdit par la Loi (Loi Municipale Lauderdale Lakes #712.29)**
Seulement des voitures privées.

w# 11 STATIONNEMENTS & ESPACES DE LAVAGE DES VOITURES (SUITE)

Règles de vie

- Les frais (\$) annuels pour l'eau potable augmentent d'année en année, nous devons être sensibilisés à son économie.
- Respecter les espaces désignés qui vous sont assignés pour garer votre véhicule (entre les lignes). Avec l'arrivée des VUS, nous sommes conscients que les espaces alloués sont restreints. Une attention particulière est requise afin que votre voisin ait un accès à son véhicule sans problème, tout en évitant d'endommager l'un ou l'autre des véhicules.
- Prière de stationner votre voiture en parallèle de vos lignes de façon à ne pas entraver l'espace des stationnements voisins.
- **Si vous possédez un support à vélos ou autre dispositif, veuillez-vous assurer qu'il soit sécuritaire pour ne pas entraver la circulation des piétons ou voitures.**
- Éviter de klaxonner inutilement (ex. : annonçant votre arrivée, etc.).

12 TOIT

- Interdiction d'accès au toit des immeubles sans autorisation préalable des CA. Voir directives internes de chaque immeuble.
- [Les entrepreneurs ou réparateurs doivent toujours être accompagnés lors de leurs interventions sur la toiture (par le propriétaire ou un remplaçant).
Lors de tous travaux effectués, protéger le toit par une toile.

13 DÉCHETS & RECYCLAGE

- Utilisation de petits sacs plastiques seulement et attachés pour les rebuts. Les grands sacs verts doivent être déposés directement dans les conteneurs afin de ne pas obstruer les conduits des chutes à déchets.
- Les boîtes de carton doivent être défaites afin de maximiser l'espace dans les bacs de recyclage.
- Le ramassage des gros articles de rebut (ex : meubles, etc.) est prévu tous les mercredis. Noter qu'ils ne doivent être déposés près des portes des salles de déchets que les mardis. Dans l'intervalle, vous devez les garder dans votre unité ou prendre un arrangement avec les responsables de votre édifice.
- Lors des travaux, les matériaux en vrac doivent être éliminés par les propriétaires ou les entrepreneurs.

Règles de vie

- Ramasser tout ce qui pourrait être tombé à l'extérieur du conteneur ou bac de recyclage.
- Ne pas surcharger les bacs de recyclage.
- Bien défaire et plier les boîtes de carton.
- Vous devez déposer vos déchets dans le conteneur de votre immeuble. Des frais sont chargés à chaque immeuble pour la récupération des rebuts de leurs résidents.
- Respecter les articles recyclables de ceux qui ne le sont pas. Voir [Annexe # 3](#).

14 SALLES DE LAVAGE & SALLE DE CARTE (CARD ROOM)

- Les buanderies sont ouvertes de 8h00 à 20h00.
- Aucun tapis, oreiller, aucune courtépointe et couvre-lit dans les appareils.
- Toute personne désirant utiliser la salle de carte doit demander l'autorisation au préalable à son administration afin de s'assurer de sa disponibilité. Suivre les règles établies dans votre immeuble.

Règles de vie

- Ne pas laisser d'articles de tout genre sur les tables, à donner. Si vous voulez les donner, les apporter chez « Goodwill », « L'armée du Salut », etc.
- Pour les laveuses-sécheuses, vous partagez les appareils avec d'autres. Prenez soin de vider et nettoyer les appareils après leur utilisation & vider le panier à charpies.
- Utiliser uniquement des détergents liquides ou des rondelles.
- Informations générales propres à chaque bâtiment, affichées dans chaque salle (Responsables, directives de lavage, de séchage, etc.) Suivre les règlements de votre édifice.
- Il est strictement inadéquat de sortir de la laveuse ou sècheuse les vêtements ou autres d'un autre résident... De là l'importance d'inscrire votre numéro de condo à l'endroit prévu dans votre immeuble lorsque vous faites l'usage de la buanderie afin qu'un autre utilisateur puisse vous aviser si vous avez oublié de vider l'un de ces appareils après utilisation.
- Remettre en ordre la salle de cartes après son utilisation, ne pas oublier de fermer air climatisé et lumières à votre départ. (Vérifiez politique de chaque immeuble lors de l'utilisation privée du Cardroom).

15 CASIERS DE RANGEMENT, ATELIERS & ASCENSEURS

- Aucun rangement à l'extérieur des casiers.
- Entreposage à 18 po. du plafond à l'intérieur des casiers. (Normes du Service de Prévention des Incendies).
- Interdiction de bloquer l'accès au toit et au grenier.
- Ateliers ouverts de 8h00 à 18h00.
- Interdiction d'entreposer des liquides inflammables tels que : kérosène, solvants, essence.
- L'entreposage de tout article personnel dans les casiers est au risque des propriétaires. (Vélos, voir règlement # 7).
- Interdiction de fumer dans les ascenseurs (Loi Floride).

Règles de vie

- L'atelier situé au 3^{ième} étage est à la disposition de tous les propriétaires d'unité de l'immeuble pour effectuer de menus travaux, pas de construction majeure.
- Ne laissez pas de matériaux traîner et nettoyez les ateliers et toute surface utilisée et ayant été salie après chaque utilisation (pourrait être un risque d'incendie). (Commentaires lors de la visite des inspecteurs de la ville).
- Prenez des mesures pour protéger ce qui se trouve dans les zones utilisées, lorsque vous peignez (aérosol ou autre).

15 CASIERS DE RANGEMENT, ATELIERS & ASCENSEURS (suite)

- Veuillez être attentif à ne pas endommager les murs et planchers des ascenseurs (vélos, panier d'épicerie, autre chariot, transport de meuble ou autre objet lourd (déménagement ou aménagement).
- Utilisez les toiles de protection, si disponibles dans votre immeuble.
- Par respect pour la qualité de vie de tous et chacun, tous travaux doivent se faire de 8h00 à 18h00. Les travaux qui occasionnent beaucoup de bruit ne doivent pas être réalisés les dimanches.

16 UNITÉ DE CONDO ET OCCUPATION

- Le nombre de personnes occupant un même appartement est limité à : 6 personnes pour les appartements de 2 chambres et 4 personnes pour les appartements de 1 chambre.
- Laveuse, sècheuse, lits d'eau, bain à remous et Spa ne sont pas autorisés.
- Les propriétaires de partie privative sont responsables des dommages causés par les fuites dues à leur négligence.
- Vous devez aviser la direction du bâtiment de toute modification de tout élément (murs, etc.) ou éléments communs à l'intérieur des unités, en particulier les tuyaux à l'intérieur des murs, la localisation des prises et interrupteurs électriques.
- Un permis de la ville est requis pour toute modification, fenêtres, portes et enceintes des patios (Florida Room, Screen Room) et le Conseil de l'immeuble doit être avisé.
- Respecter le code du bâtiment en vigueur dans le comté de Broward et l'État de la Floride.
- Lors du remplacement des couvre-planchers, vous avez l'obligation d'installer un sous-plancher conforme afin d'amenuiser le bruit pour vos voisins.
- Les modifications des portes avant, de toutes les fenêtres et fenêtres de Florida Room sont réglementées et doivent être conformes (matériaux) Voir [Annexe # 4](#).
- Peinture des murs extérieurs, portes et Florida Room, réglementée, voir auprès de votre administration.
- Interdit de déverser dans les drains (évier, lavabos ...) des résidus solides (plâtre...).
- Strictement interdit de cuisiner sur les balcons ni Florida Room, passerelles ou tout terrain adjacent au RDC ou n'importe où dans la zone de la Phase VII sauf zone des BBQ.

Règles de vie

- Des rénovations effectuées par un propriétaire et ne respectant pas les normes établies entraîneront l'obligation de ce dernier à se conformer et il devra supporter les coûts pour ce faire.
- Il n'est pas acceptable que l'unité semble négligée. Il est de la responsabilité des propriétaires de garder leurs fenêtres propres, sans pelure et sans que le film solaire soit déchiré à l'intérieur du verre. Que les moustiquaires ne soient pas déchirées aux fenêtres et au Screen Room (balcons), de même que les structures soient solides et non tordues.

16 UNITÉ DE CONDO ET OCCUPATION (suite)

- Les propriétaires sont invités à changer ou retirer tout item déficient.
- La peinture pour les portes et Florida Room est fournie par les immeubles. La couleur de la peinture est règlementée par souci d'homogénéité.
- Si le conseil exécutif d'un immeuble considère qu'il y a une possibilité d'insalubrité dans l'unité, des mesures seront prises et les autorités municipales seront avisées.
- Les heures de quiétude doivent être respectées par tous, pour permettre aux propriétaires d'unité de vivre paisiblement entre voisins. L'insonorisation parfaite n'existe pas, l'on doit surveiller nos comportements de tous les jours pour éviter d'être une source de dérangement pour les autres et ainsi engendrer des conflits (ex: télévision trop forte, chaise tirée mauvais déplacement, fermeture de porte, etc.).

17 CHAUFFE-EAU

- Les chauffe-eaux sont la propriété des propriétaires d'unité mais vous devez vous assurer qu'ils sont en bonne condition (responsabilité de chacun s'il y a des dommages causés aux autres proprios.).
- Changement des chauffe-eaux et vérification de toutes les composantes à tous les 10 ans, un permis municipal est requis, selon les autorités.
- Les chauffe-eaux à la demande (tankless) ne sont pas autorisés, pour toute nouvelle installation. (Notre système électrique n'est pas conçu pour prendre en charge ces équipements).

18 SYSTÈME D'ALARME D'INCENDIE & DÉTECTEUR DE FUMÉE

- Afin de se conformer aux règlements de Lauderdale Lakes, toutes les unités doivent se munir de détecteur de fumée : un dans le passage et un dans chacune des chambres. Les détecteurs avec batterie intégrée 10 ans sont requis. Les propriétaires doivent en vérifier le fonctionnement aux 6 mois. **Voir Annexe # 5.**
- Un **système d'alarme central** est installé dans votre unité. La localisation de celui-ci diffère, ainsi si vous avez une unité de 1 chambre, le système se retrouve dans la chambre à coucher. Dans les unités de 2 chambres il se trouve dans le passage près de la chambre principale.

IL EST STRICTEMENT DÉFENDU D'Y TOUCHER OU D'ENLEVER LE COUVERCLE, seulement l'épousseter. Photo Voir Annexe # 5.

Sinon vous déclencherez l'alarme. Dans ce cas, l'assistance technique est requise et des frais de répartition vous seront facturés.

19 ABSENCE PROLONGÉE ET ACCÈS AU CONDO :

- Absence de trois jours et plus, fermeture des valves d'approvisionnement en eau, Condo une chambre, trois valves et Condo deux chambres, quatre valves.
- Tout propriétaire doit remettre une clé au Conseil donnant accès à son condo.

19 ABSENCE PROLONGÉE ET ACCÈS AU CONDO (suite) :

- Si vous changez vos serrures, ne pas oublier qu'il est de votre responsabilité de fournir les clés au CA de votre édifice.
- Pour un motif justifié (avec entente préalable), en cas d'urgence, ou pour toute raison permise par la déclaration de condominium et/ou par les lois en vigueur, tout administrateur accompagné d'une autre personne pourra entrer dans un condo, et ce, même en l'absence du propriétaire. Dans le cas où l'administration n'aurait pas les clés de votre condo et qu'elle doit absolument avoir accès à votre unité, des mesures drastiques pourront être utilisées et les dommages causés seront à la charge du propriétaire.
- Visites aux deux semaines d'une personne responsable lorsque l'unité est laissée vacante plus de deux semaines. Aviser les CA de l'immeuble du nom et numéro de téléphone de la personne nommée.
- En votre absence, si votre véhicule demeure dans votre stationnement, nous vous recommandons de laisser une clé de celui-ci dans votre unité. Ainsi en cas d'urgence, on pourra le déplacer pour vous éviter des désagréments. (Inondation, feu, etc.).
- Aux 2 mois, nous visiterons votre condo afin d'effectuer la prévention des bestioles (Paz Pest Control) (service fourni par notre phase).
- Aide-mémoire en [Annexe # 6](#) Fermeture de condo.

20 LOCATION ET INVITÉS

- Les occupants doivent être âgés de 55 ans et plus, à l'exception des parents immédiats du propriétaire (père, mère, enfants(s), frère(s) et sœur(s)).
- La location d'unités de condo doit être considérée comme un accommodement occasionnel pour les propriétaires et non comme un objectif en soi. Le terme location ne se limite pas à la location à un tiers moyennant une rémunération. Cela veut dire également tout genre d'occupation par des tiers n'étant pas des parents immédiats, que ce soit avec ou sans rémunération.
- Les locations sont limitées à 2 locations par année civile, sans égard à la durée et ce après 2 ans de l'achat de votre condo. (La date de transaction étant la date de référence pour le calcul). Les locations qui chevauchent sur 2 années sont considérées comme une location pour chaque année. **INTERDICTION DE LOCATION AVANT 2 ANS DE PROPRIÉTÉ.**
- L'occupation par les parents immédiats (ci haut mentionnés), ne peut excéder 3 mois par année de calendrier, dans ce cas les frais de location ne seront pas appliqués.
- Les enfants de moins de 18 ans ne peuvent résider de façon permanente, mais peuvent être visiteurs pour une période n'excédant pas 30 jours dans une même année civile.
- Toute location au nom de 2 couples occupant un condo successivement est considérée comme deux locations.
- Il est strictement interdit de louer des chambres et ce, en tout temps.

20 LOCATION ET INVITÉS (suite) :

- L'occupation par les locataires (courte ou de longue durée) ou des membres de la famille immédiate est limité à 2 occupations par année civile. En l'absence du propriétaire, les membres de la famille immédiate ne sont pas assujettis à la règle du 55 ans.
- Toute location de condo de type commerciale (ex.: airbnb) est strictement interdite.
- Le nombre de personnes occupant un même appartement est limité à 6 personnes pour les unités de 2 chambres et à 4 personnes pour les unités de 1 chambre.
- Le propriétaire demeure responsable en tout temps du comportement de ses invités en conformité avec les règlements. Tout dommage à l'équipement ou à la propriété par un invité est imputable au propriétaire.
- Aucune occupation n'est permise avant l'approbation du CA, après l'enregistrement (document de location) conformément complété et remis aux moins deux semaines avant l'arrivée du locataire. Accompagné des frais associés. **Documentation, voir [Annexe # 7.](#)**
- Le locataire doit signer le document des « Règlements & Règle de Vie » après lecture, ce dernier ayant été remis par le locateur.
- Le locataire doit respecter les Règlements en vigueur d'Hawaiian Gardens Phase VII sous peine de renvoi.

#21 VENTES/ACHATS DES UNITÉS

- Aucun propriétaire ne peut transférer, vendre ou louer son condo sans que le Conseil d'Administration de son building n'en soit avisé.
- Tout propriétaire doit au préalable soumettre une demande d'approbation trente (30) jours avant la signature de l'acte de vente. Cette demande doit être accompagnée des documents requis et un paiement de 200\$ US à l'ordre de votre immeuble. Ces frais sont pour l'ouverture et la vérification du dossier et ils ne sont pas remboursables.
- La demande doit être approuvée par le Conseil d'Administration avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente (closing). **Voir Contrat Vente / Achat : [Annexe # 8.](#)**

Les propriétaires et locataires d'unités ne doivent pas utiliser ou permettre une utilisation de leurs locaux qui constituerait une utilisation immorale, inappropriée, offensante ou illégale : en outre, aucune utilisation ne peut être faite qui serait en violation de la Loi Fédérale, de l'État, du Comté ou municipale, du statut de la réglementation ou de la règle ou de la réglementation administrative, ou qui serait préjudiciable à la réputation de la Phase VII.

#22 CAMÉRAS DE SÉCURITÉ

- Pour votre et notre sécurité à tous, des caméras de sécurité ont été installées dans tous les immeubles ainsi que sur le site de la Phase afin d'offrir une protection des biens communs et privés.
- Lors de vos absences, bien verrouiller vos portes avant de quitter.

#23 DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

PHASE VII

- Club House, son contenu, équipement & accessoires & BBQ.
- Équipement de bureau (mobilier, ordinateur et imprimante).
- Ponts, lagunes & fontaines avec pompes et accessoires.
- Jardins comprenant : arbres, arbustes, palmiers, fleurs & pelouse.
- Système d'arrosage, luminaires.
- Éclairage général fixé sur chaque édifice servant à éclairer l'ensemble de la Phase VII.
- Les terrains de Shuffleboard et pétanque et tous les équipements.
- Le terrain.
- Aires de stationnement.

IMMEUBLES

- Breezeway.
- Ascenseur.
- Passerelles (balcons de circulation).
- Salles de lavage (buanderie).
- Salle de carte.
- Atelier et salles de casiers.
- Locaux électriques.
- Salle des déchets.
- Escaliers.
- Toit.

24 FRAIS DE MAINTENANCE, COTISATION SPÉCIALE ET FRAIS DIVERS :

- 1) **Les frais de maintenance doivent être payés le premier de chaque mois. Tous les nouveaux propriétaires doivent adhérer au paiement direct (ACH). Des frais de 10,00\$ US seront facturés s'ils ne sont pas payés avant le dixième (10) jour du mois et 10,00\$ US supplémentaires pour chaque mois où les frais ne sont pas payés.**
- 2) **Après trois mois de frais de retard, le compte sera envoyé pour recouvrement et des frais de 50,00\$ US et plus seront facturés au propriétaire.**
- 3) **Les chèques retournés par la banque seront sujet à des frais de 25,00\$ US plus 10,00\$ US pour remise tardive.**
- 4) **Les propriétaires sont responsables du remboursement des frais de recouvrement des avocats et de tous les autres frais applicables en cas de non-respect de l'une des règles établies, que ce soit par eux-mêmes, leurs invités ou les locataires.**

#25 PROCÉDURE EN CAS DE NON-RESPECT DE NOS RÈGLES ET RÈGLEMENTS HAWAIIAN GARDENS PHASE VII

INSTANCE ET RESPONSABILITÉ :

Comité de Conformité :

Le comité de conformité est formé de 4 personnes indépendantes, à savoir : une personne par building qui n'est pas dirigeant ou conjoint ou parent ou frère ou sœur d'un dirigeant.

- Voit à l'application des règles et règlements
- Reçoit les plaintes écrites, en fait l'analyse
- Détermine la recevabilité ou non de la plainte
- Communique sa décision au CA de la phase et au contrevenant
- En cas de contestation, agit à titre d'arbitre.

Conseil d'administration de la phase :

- Fait les nominations des membres du comité de conformité
- Reçoit les recommandations du Comité de conformité
- Gère les dossiers de recouvrement en cas de non-paiement des amendes, s'il y a lieu.

PROCÉDURES :

- 1) Il est de la responsabilité du Conseil d'administration de la Phase d'ordonner aux propriétaires, locataires ou occupants de se conformer aux règles et règlements, tel qu'établi dans notre document.
- 2) Lorsqu'une personne ou un ensemble de personnes jugent qu'un ou des individus refusent de se conformer aux présentes règles ou règlements, ils ont le pouvoir d'adresser une plainte officielle au Comité de conformité.
- 3) Sur réception d'une plainte écrite, le Comité de conformité analysera ladite plainte et la jugera recevable ou non-recevable.
- 4) L'analyse doit être effectuée par au moins trois (3) membres du comité afin de former quorum.
- 5) Si la plainte est jugée non-recevable, un avis sera adressé à l'auteur de la plainte.
- 6) En cas de recevabilité, c'est-à-dire que le propriétaire, locataire ou occupant refuse de se conformer au présent règlement et que cela cause préjudice jugé sérieux par le comité de conformité, le Comité avise le contrevenant et le Conseil d'Administration de la phase de la situation.
- 7) Une lettre explicative des faits reprochés est remise à la personne concernée lui expliquant les motifs du non-respect du règlement. Dès lors, le contrevenant est soumis à une amende de 100\$ par jour, maximum 1000\$.

#25 PROCÉDURE EN CAS DE NON-RESPECT DE NOS RÈGLES ET RÈGLEMENTS HG7 (suite)

- 8) Le Comité de conformité permet à l'accusé d'être entendu, de présenter sa cause et de contester la preuve contre lui dans les 14 jours suivant la réception de l'avis.
- 9) S'il y a contestation, après présentation, le Comité a le pouvoir de confirmer ou rejeter l'amende. Si l'amende est confirmée, elle débute à la date de comparution. De plus, en cas de non-paiement, tous frais inhérents pour récupérer les sommes dues seront à la charge du contrevenant.
- 10) En cas de non-collaboration du contrevenant, le Comité de conformité transfère le dossier au Conseil d'Administration de la phase.
- 11) Advenant le non-paiement de l'amende, le C.A. de la phase peut décider de transférer le dossier à un aviseur légal identifié et le dossier ne sera plus argumenté ou commenté par les différents comités concernés.
- 12) Selon l'infraction reprochée, le C.A. de la phase peut également interdire au contrevenant l'usage des endroits communs de la phase VII, incluant l'accès à la piscine, les breezeway, BBQ, jeux ou toutes activités récréatives.
- 13) Le C.A. de la phase pourrait également retirer l'accès au service internet section privée.

26 COMMUNICATIONS

- L'adresse générale pour rejoindre l'exécutif de la Phase VII est le « officehg7@gmail.com ».
- Ne pas oublier que les dirigeants sont des bénévoles, ils ne sont pas des employés en poste 24 hres sur 24. Un délai raisonnable de 48 heures est requis pour répondre à vos requêtes.
- Prenez note que si vous avez des commentaires ou des questionnements, nous vous invitons à laisser un message par téléphone au numéro (954) 380-5922 ou courriel et les personnes responsables vous répondront dans les plus brefs délais.
- D'autre part nous avons un site Web « [Hawaiian Gardens Phase VII](#) ».

Le site Web est le canal de transmission de toutes les informations officielles provenant de l'administration de la Phase. infohg7@gmail.com.

Naviguer sur ce dernier, plusieurs onglets sont disponibles (présentation de notre communauté, des liens utiles comme les instances gouvernementales américaines et canadiennes, des annonces classées...).

- Une partie privée pour les propriétaires contient les contacts de tous les propriétaires d'unités de la Phase ainsi que tous les documents administratifs (procès-verbaux, rapports d'inspection...) à consulter. Si vous n'y avez pas accès, demandez votre code d'accès en communiquant à info.hg7@gmail.com.
- Vous pouvez aussi laisser un message destiné aux officiers administratifs de la Phase, Notre webmaster fera le transfert à la personne concernée. (Courriel : info.hg7@gmail.com).

#26 COMMUNICATIONS (SUITE)

- Des tableaux d'affichage se trouvent dans les Breezeway de chaque immeuble, des avis s'y retrouvent (annonces pour les soirées, dates des visites pour les désinfections pour le Pest Control, noms des dirigeants de l'immeuble concerné, été.) consultez-les.
- Nous vous encourageons aussi à faire une demande d'amitié à notre compte **Facebook Hawaiian Gardens VII**, c'est le **canal de transmission pour tous les évènements et activités sportives ou autres du Club social Nord Sud.**
- Vous n'avez pas de compte facebook, transmettre votre courriel à club.nordsud7@gmail.com. Nous vous ferons suivre les informations.
- **Vous désirez participer à nos activités sociales, nous vous invitons à joindre notre Club Nord-Sud qui chapeaute l'ensemble de nos activités. Des cartes de membre annuelles sont en vente auprès de bénévoles. (Voir nos babillards dans les breezeway)**
- Que vous soyez propriétaires ou locataires, il est primordial de fournir votre courriel au niveau des deux instances, autant pour recevoir les documents officiels en rapport avec la gestion du complexe de condominium que des activités sociales.

En terminant nous vous suggérons fortement de discuter avec un membre de l'Association de condominium de votre édifice afin de connaître toutes particularités pouvant s'y appliquer et recevoir réponse à vos questions.

Date d'entrée en vigueur du présent document : 15 février 2024