



GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

Révision du 19 mai 2025



Conseil d'administration SDC Les Terrasses Montcalm

Les membres de votre Conseil d'administration (CA) du syndicat de copropriété des Terrasses Montcalm (SDC-LTM) sont élus lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale a normalement lieu à la fin de la saison estivale et seuls les copropriétaires sont autorisés à y participer.

Les membres du CA sont les seuls gestionnaires des Terrasses Montcalm. Ils ont entre autres responsabilités d'établir le budget d'opération, les frais de copropriété, les cotisations spéciales, s'ils le jugent nécessaire, d'administrer les revenus et les dépenses de la copropriété et de voir à l'embauche d'employés et de firmes privées pour assurer la pérennité des installations.

Le CA a également divers pouvoirs dont celui d'édicter des politiques et règlements et d'émettre des permis qui ont pour but d'assurer le bon voisinage et le respect des termes de la déclaration de copropriété auxquels sont assujettis tous les copropriétaires. Pour connaître l'ensemble des responsabilités et des pouvoirs qui sont conférés au syndicat de copropriété, veuillez consulter la Déclaration de copropriété et (Modification 2022, Modification 2023) sont accessibles sur le portail intranet LTM.

La personne qui occupe le poste de Président représente le CA auprès des copropriétaires. Elle est le porte-parole de l'ensemble des administrateurs et a entre autres responsabilités de partager les décisions prises par les administrateurs. La personne qui occupe le poste de Secrétaire du CA a notamment le mandat d'informer les copropriétaires de certains développements relatifs au CA, par exemple, de rédiger les procès-verbaux des réunions du CA et de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires.

Tous les administrateurs sont nommés par le CA à des fonctions spécifiques. Pour plus d'informations quant à leur rôle respectif, veuillez consulter le document intitulé « **Règles de gouvernance du Conseil d'administration les Terrasses Montcalm (SDC-LTM)** ». »

Afin d'assurer un meilleur service, il est donc important de communiquer avec la personne responsable du dossier spécifique qui vous préoccupe. Pour toute question, n'hésitez pas à communiquer avec un administrateur du CA qui vous guidera vers la personne ou le service que vous recherchez.

Pour joindre l'administration

Par courriel : info@propriosltm.com / Par téléphone : 450.333.0623

Ou écrivez-nous sur www.propriosltm.com/nous-rejoindre/

Bottin des copropriétaires



Dans une communauté en copropriété telle que LTM, il est approprié que chacun des copropriétaires puisse savoir qui sont ses voisins. Ce bottin a été conçu pour indiquer qui réside(nt) sur quel terrain. Il facilite donc l'intégration plus rapide des nouveaux copropriétaires aux Terrasses Montcalm.

Ce bottin contient également d'autres informations utiles, dont la liste des administrateurs du Conseil d'administration, ainsi que leurs fonctions, les coordonnées des bureaux administratifs, l'adresse du site Web, etc.

Le Bottin des copropriétaires est accessible sur le site Intranet LTM.



Résumé des règlements LTM

La Déclaration de copropriété du SDC Les Terrasses Montcalm, dont vous avez reçu copie lors de l'achat de votre terrain, est le document de base qui régit les différentes règles de copropriété. De plus, au fil du temps, les administrateurs du syndicat de copropriété ont rédigé et ajouté d'autres politiques et règlements jugés nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

Afin de faciliter la vie de tous, un résumé des règlements internes de LTM est disponible. Il est mis à jour au besoin. Il contient des informations plus précises sur les règlements déjà inclus dans la Déclaration de copropriété, ainsi que les modifications ou les ajouts de règles votées par le CA et approuvées par les copropriétaires lors de l'assemblée générale annuelle. Il s'agit d'un document important, complémentaire à la Déclaration de copropriété.

Vous pouvez consulter le résumé des règlements sur le site intranet de LTM.

Pavillon d'accueil

Le pavillon d'accueil se trouve à l'entrée du site LTM, en face de la barrière Entrée/Sortie. Vous y trouverez des articles promotionnels, plusieurs pièces pour véhicules récréatifs, des brochures touristiques, des menus de restaurants à proximité, des sacs de glace, et bien d'autres. Les heures d'ouverture sont affichées au pavillon d'accueil.

Boîtes postales



Une boîte postale est prévue pour chaque copropriétaire. Pour obtenir votre casier, vous devez vous rendre au bureau de Postes Canada à Sainte-Julienne, en prenant soin d'apporter une preuve de résidence à votre nom et une preuve d'identité avec photo. Vos clés vous seront remises. Il est interdit d'inscrire votre numéro de terrain et votre nom sur le casier, puisque ces équipements appartiennent à Postes Canada.

Notez que pour votre adresse postale, vous devez utiliser le numéro de votre terrain, qui s'ajoute à l'adresse civique 3945 Route 337, Ste-Julienne (par ex., 10-3945 Route 337, Ste-Julienne).

Conteneurs à rebuts et à recyclage

Des conteneurs sont mis à la disposition des résidents pour les besoins usuels de leurs déchets et pour le recyclage. Tous les autres gros rebuts doivent être disposés à l'Écocentre de Sainte-Julienne. Les **boîtes de cartons doivent être aplaties** avant de les mettre dans le conteneur pour en optimiser l'espace.

Piscines et spas

LTM offre deux grandes piscines, dont l'une est chauffée, ainsi que deux spas, l'un à l'eau froide et l'autre à l'eau chaude, pour l'agrément des résidents. Des chaises longues, chaises droites et petites tables sont aussi à la disposition des usagers, sans nécessiter de réservation.



Les règles usuelles s'appliquent pour la baignade et l'hygiène des lieux, dont l'usage d'une douche extérieure localisée au fond de la section piscines.

Des salles de toilettes (H & F) sont également accessibles à proximité de la section piscines et spas.



Grande scène extérieure et soupers-spectacles

Généralement, les spectacles et les soirées de danse ont lieu le samedi soir, avec de l'animation musicale. Ces spectacles se déroulent sur la grande scène extérieure, mais peuvent avoir lieu à l'intérieur dans la salle communautaire, selon les conditions météorologiques.

Lors des soupers-spectacles, les copropriétaires peuvent apporter leurs repas et des barbecues sont mis à leur disposition pour la cuisson de leurs aliments. Ils doivent apporter leur vaisselle **incassable** (assiettes et verres) ainsi que leurs ustensiles. Le café ou le thé est offert gratuitement. Lors de certains événements d'envergure, LTM fournit la vaisselle et les ustensiles et il est possible que la section du barbecue soit fermée.

Conditions d'admission aux soupers (voir *Règlement concernant l'admission et le déroulement des soupers-spectacles*)

- 1) Les copropriétaires, leurs enfants dépendants, c'est-à-dire les enfants qui vivent avec eux sur leur propriété, ont droit à 1 billet par personne. Les locataires saisonniers ou à court terme ont droit à deux billets par terrain pour les soupers et les spectacles. L'admission aux soupers et aux spectacles est sujette à la disponibilité des places. Il est entendu que les copropriétaires, leurs enfants dépendants et les locataires saisonniers présents lors des soupers spectacles n'ont pas l'obligation de porter un bracelet.
- 2) Les invités des copropriétaires, tous les locataires à court terme et tous les visiteurs, peu importe l'âge, doivent obligatoirement acquitter les frais d'entrée établis pour les soupers-spectacles afin d'y être admis, en plus des frais d'entrée sur le site de LTM. Les frais d'entrée sont facturés par le personnel du pavillon d'accueil lors de l'arrivée des invités et des visiteurs sur le site de LTM. Sur perception du paiement, ils reçoivent un bracelet qu'ils doivent obligatoirement porter et garder visible en tout temps lors des soupers et spectacles. Dans le cas où une personne autre qu'un copropriétaire, un enfant dépendant ou un locataire saisonnier ne porterait pas son bracelet, elle devra acquitter immédiatement les frais inhérents à la soirée, sans quoi, elle se verra refuser l'accès au site des soupers et des spectacles.
- 3) Lors d'une soirée où le repas est offert par un traiteur engagé par LTM, chaque participant qui désire bénéficier des services du traiteur doit acquitter le prix du repas, cependant nul n'est obligé d'acheter un repas offert par le traiteur. Toutefois, lors d'une soirée avec traiteur, il n'est pas garanti que l'utilisation des BBQ sera possible et/ou autorisée.
- 4) Toute personne qui désire commander un repas et le faire livrer sur le site des soupers et spectacles est autorisée à le faire. Le traiteur ou le livreur peut déposer le repas sur la table des personnes qui ont commandé et doit immédiatement quitter le site lorsque la livraison est terminée.

Âge minimum pour l'admission aux spectacles

Compte tenu que les spectacles donnés aux Terrasses Montcalm s'adressent à un public adulte, à moins d'avis contraire, et que des boissons alcoolisées y sont consommées, l'âge minimum pour assister aux spectacles et à la soirée de danse est de 10 ans. Évidemment, les personnes mineures ne peuvent consommer de boissons alcoolisées et sont sous l'entière responsabilité des adultes qui les accompagnent.

Toute personne de 9 ans et moins devra quitter le site lorsque l'animateur de la soirée en fera la demande. Puisque ces jeunes personnes ne peuvent assister aux spectacles et à la soirée de danse, une réduction de 50 % leur sera accordée sur le prix d'admission aux soupers et spectacles.



Événements et loisirs

La personne qui occupe le poste de Direction, Événements et loisirs, est responsable de planifier et coordonner les spectacles, négocier les contrats et d'engager les artistes, et d'organiser des activités de loisirs, assistée par un groupe de bénévoles durant la saison. La plupart des événements ont lieu les samedis, cependant certains peuvent se tenir les vendredis ou les dimanches. Elle doit maintenir adéquatement le budget qui lui est assigné par le CA. D'autres fonds peuvent s'y ajouter, par exemple lors de la vente de billets de participation dont des prix sont attribués; une partie est conservée pour les activités et loisirs. Les fonds peuvent aussi être utilisées pour l'achat de matériel destiné à la réalisation de spectacles, l'atelier de vitrail, des tapis de yoga ou encore pour l'organisation de tournois sportifs ou diverses activités de loisir.

Les spectacles et les thèmes sont publiés sur le portail intranet [LTM Proprios](#). Vous pouvez visualiser le calendrier des activités en cliquant sur l'onglet « Évènements ». D'autres moyens de promotion ou de communication peuvent aussi être utilisés.

La Maison des arts



La Maison des arts est un local situé à l'arrière du garage de la maintenance, avec son entrée distincte. Ce local abrite les équipements pour les ateliers de peinture, de vitrail et autres types d'artisanat que les copropriétaires voudront avoir sur les lieux.

La Direction des Événements et loisirs a le mandat de gérer les différentes utilisations de la Maison des arts afin que les artistes et artisans puissent en profiter adéquatement, et selon des horaires appropriés. Il pourrait y avoir des frais pour certains usages ou ateliers. Ces frais sont nécessaires pour le remplacement ou l'ajout éventuel de matériel artistique.

Plusieurs équipements pour ces ateliers ont déjà été acquis et font partie des biens communs. De temps à autres, la Direction des Événements et loisirs peut faire un appel aux copropriétaires pour des donations d'appareils, de matériel ou d'équipements relatifs aux arts afin de permettre de maximiser les projets à moindre coût. Pour tous dons, veuillez communiquer avec la Direction des Événements et loisirs.

Si vous avez un talent artistique et que souhaitez le partager, communiquez avec la Direction des Événements et loisirs (info@propriosltm.com).

Jardin communautaire

Le jardin communautaire se trouve au bout de la rue des Palmiers, avec 8 bacs de 11 pi x 2 ½ pi ainsi que 16 bacs de 8 pi x 2 ½ pi, pour un total de 24 bacs. Chaque bac est loué pour la saison au coût de 25 \$. L'argent amassé sert à acheter du compost, de l'engrais et à l'amélioration générale du jardin communautaire. Les détails sont soumis à tous les copropriétaires par l'envoi d'un courriel en présaison. La priorité de réservation est offerte d'abord aux copropriétaires, puis aux saisonniers. Un deuxième bac peut être réservé lorsque la première période de réservation est terminée.



Buanderie

La buanderie se trouve à l'extrémité sud du bâtiment principal et on y accède par une porte distincte. Des frais de 2 \$ sont requis pour l'utilisation des machines. Il faut prévoir des pièces de 1 \$. De la monnaie est disponible au pavillon d'accueil aux heures d'ouverture.



Salle communautaire

Le grand bâtiment principal abrite les bureaux administratifs, ainsi qu'une salle communautaire et différents équipements et installations, décrits ci-après.

Rassemblements privés ou entre copropriétaires

Événement privé (c.-à-d., copropriétaire avec des invités externes) : Les copropriétaires qui désirent réserver la salle pour une fête privée peuvent le faire pour un groupe ne dépassant pas 50 personnes et ce, moyennant un dépôt de garantie de 100 \$, lequel sera remboursé à 50 %. La capacité maximale a été établie par le CA à des fins de sécurité (incendie, sorties de secours, etc.). À la fin de l'événement, le locataire devra s'assurer que les installations et les espaces utilisées soient propres, et de libérer les lieux au plus tard à 23h00. L'accès à la salle de billard, de cinéma, au simulateur de golf et au gymnase n'est pas autorisé à quiconque durant un événement privé. Des frais de ménage pourraient être retenus sur le dépôt, si la propreté des lieux, à la suite de la location, n'est pas respectée ou pour tous bris ayant été constatés. Il y aura inspection avant et après l'événement. Pour réserver la salle, un courriel doit être envoyé à info@propriosltn.com et vous devez compléter le « *Formulaire de réservation de la salle communautaire pour un événement privé* » disponible sur le site intranet LTM.

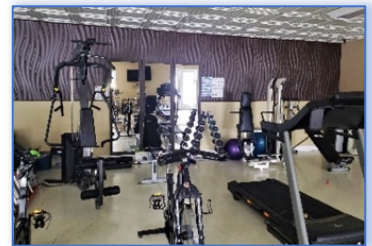
Événement entre copropriétaires

Les copropriétaires qui désirent se rassembler dans la salle communautaire doivent envoyer un courriel à info@propriosltn.com pour confirmer sa disponibilité. À la fin de l'événement, ils devront s'assurer que les installations et les espaces utilisées soient propres et qu'il n'y ait aucun bris, et devront libérer les lieux au plus tard à 23h00. La capacité maximale fixée pour ce type d'événement est de 100 personnes.

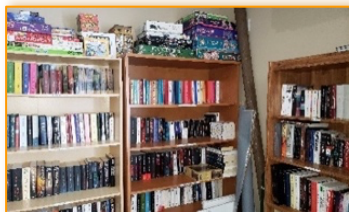
Gymnase et mise en forme

À l'intérieur du bâtiment communautaire, un espace gym offrant plusieurs appareils de mise en forme sont à votre disposition. Plusieurs DVD sont également disponibles pour votre usage, le tout, gratuitement.

Les copropriétaires qui veulent s'impliquer et offrir leur temps pour diriger des sessions de marche rapide, d'aqua forme ou tout autre projet similaire, sont les bienvenus. Veuillez vous adresser à la Direction des Événements et loisirs pour discuter des modalités et de la façon de promouvoir votre projet.



Bibliothèque



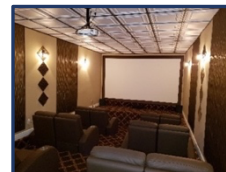
La section bibliothèque est située à l'intérieur du bâtiment communautaire, dans le fond du gymnase. Plusieurs livres et romans y sont rangés sur des étagères identifiées selon la catégorie des ouvrages. Lorsque vous prenez un livre, veuillez le rapporter après lecture et le remettre sur sa tablette. Dans le doute, laissez-le dans le bac prévu à cet effet près des étagères. Des casse-têtes et des jeux de société sont également disponibles.

Si vous voulez faire un don de plusieurs ouvrages, simplement les déposer dans un des paniers.



Salle de cinéma

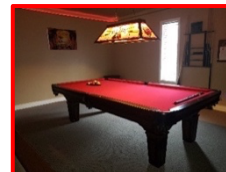
LTM est équipée d'une très belle salle de cinéma maison. Les instructions se trouvent sur le mur près de la porte. La salle est équipée d'un écran géant avec projecteur au plafond, d'un amplificateur avec son ambiophonique, d'un lecteur Blue Ray avec une banque de DVD et d'un enregistreur Illico 4K ultra HD contenant plus de 80 films déjà enregistrés.



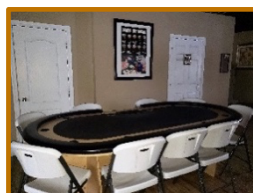
Billard

Pour les amateurs, une table de billard est située juste à l'arrière de la scène intérieure de la salle communautaire. Des baguettes et autres items sont à votre disposition.

Pour la protection du tapis de billard, il est exigé de ne pas y déposer de verres, bouteilles ou nourriture.



Poker



Parmi les activités intérieures, des soirées pokers sont organisées à l'occasion. Pour plus d'informations à ce sujet, vous pouvez communiquer avec la Direction des Événements et loisirs.

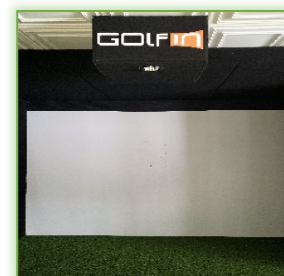
Notez qu'il s'agit de soirées amicales, qui ne doivent pas contrevenir aux règlements provinciaux sur les jeux de hasard.

Simulateur de golf

Le simulateur de golf, localisé dans le bâtiment communautaire, est à l'usage exclusif des copropriétaires et leurs invités.

Il s'agit d'un grand écran et d'un moniteur avec une application de golf reliée à un équipement de projection sur un écran. Les balles de golf à utiliser doivent obligatoirement être blanches. Apportez vos bâtons et vos balles.

Pour plus de détails ou pour une formation de base sur l'utilisation de ce simulateur de golf, vous pouvez contacter Denis Dumont (terrain 38 ou Sylvain Lepage (terrain 31).



Sécurité



Une escouade formée de copropriétaires a le mandat d'assurer la sécurité et la quiétude des lieux en patrouillant en soirée et en répondant au téléphone de sécurité la nuit.

Une voiturette identifiée est allouée au patrouilleur de garde pour sa journée et pour faire ses rondes. Le patrouilleur a aussi la charge de transporter et de vendre du bois pour les feux de camp. La voiturette comporte une icône de croix verte pour indiquer qu'il y a une trousse de premiers soins à bord, et certains équipements de secours.



Les horaires peuvent varier, mais en général, les escouades de sécurité sont en fonction comme suit :

- Dimanche au jeudi 17h00 à 22h00
- Vendredi et samedi 17h00 à 23h00 (si besoin)
- Tous les jours par téléphone (pour urgence seulement) : (514) 886-9329

Vous êtes intéressé(e) à devenir patrouilleur ? Envoyez un courriel à la Direction de la sécurité et de la maintenance à info@propriosltm.com.

Premiers soins

Vous pouvez contacter le pavillon d'accueil ou le patrouilleur pour de l'assistance. Sur le site de LTM, les équipements de premiers soins suivants sont disponibles :

Équipement	Localisation
Trousse de premiers soins - principale	Pavillon d'accueil
Trousse de premiers soins - mobile	Voiturette de sécurité
Planche dorsale et immobilisation cervicale	Douche extérieure dans le secteur piscine; ou buanderie hors saison
DEA (défibrillateur externe automatique)	Gymnase



Premiers secours

Contactez le 911 pour un secours médical urgent.

Urbanisme et embellissement des terrains

Chaque terrain a déjà des aires aménagées de base, incluant une haie de cèdres.

Les travaux d'embellissement du terrain, d'agrandissement du patio et d'ajout d'éléments tels que pavillon de jardin, tiki, cabanon, spa, arbres, etc., peuvent être réalisés à des périodes spécifiques selon la saison, sous certaines conditions et dans certains cas, sujets à de potentielles restrictions. Pour assurer la conformité et l'harmonie des lieux, **avant d'effectuer tous travaux, il est obligatoire** de demander la permission écrite à la Direction de la conformité, autorisations et permis en remplissant le formulaire « *Demande d'autorisation pour travaux et aménagements du terrain personnel.* » N'hésitez pas à communiquer avec la Direction de la conformité, autorisations et permis si vous avez besoin de plus d'informations ou si avez des questions par courriel à info@propriosltm.com ou via le site intranet LTM Proprios en cliquant sur l'onglet « Nous joindre ».

La demande est sans frais et l'obtention du permis confirme la conformité de vos projets et vous donne l'autorisation d'effectuer vos travaux. Une copie du permis accordé sera conservée dans votre dossier aux bureaux de LTM. Notez que les débris, boîtes et rebuts résultant de tels travaux devront être sortis des lieux, car les conteneurs à déchets et à recyclage sont uniquement pour les besoins courants des résidents. Nous vous suggérons de les apporter à l'Écocentre de Sainte-Julienne, 2456 route 125 (450-421-4656).



Permis d'arrosage de nouvelle pelouse

Vous pouvez demander un permis d'arrosage temporaire au pavillon d'accueil ou en envoyant un courriel à info@propriosltm.com. Il est à noter que LTM se réserve le droit de retirer le permis en cas de canicule prolongée pouvant affecter les puits.

Lavage des véhicules récréatifs (VR)

Il est obligatoire d'obtenir un permis de lavage gratuit. Ce permis est délivré uniquement pour le lavage de véhicules récréatifs ou de certains équipements installés sur le terrain d'un copropriétaire. Vous pouvez vous le procurer au pavillon d'accueil ou en envoyant un courriel à info@propriosltm.com. Le permis est essentiel car nous devons nous assurer que la fréquence et la durée des lavages soient contrôlées pour ne pas vider les puits, que la plage horaire respecte la quiétude et le bon voisinage. Un maximum de 2 permis par saison est alloué par terrain. Le permis doit être obligatoirement affiché à un endroit visible de la rue.

Seule l'utilisation d'une laveuse à pression est autorisée, à cause du faible débit d'eau; pas de lavage au boyau. Si vous ne possédez pas votre propre laveuse à pression, vous pourrez en louer une à LTM au coût de 25 \$. Le service de la maintenance vous indiquera le mode d'opération de l'appareil.

Lavage de véhicule autres que des véhicules récréatifs (VR)

Le lavage manuel de véhicules, camionnettes et voiturettes de golf **est uniquement autorisé près du garage et atelier de maintenance**, mais aucun permis n'est requis. Des réservoirs d'eau récupérée sont mis à votre disposition et l'utilisation d'une laveuse à pression est obligatoire.

Il est à noter que l'utilisation du site de lavage doit se faire entre 9h00 et 16h00.

Animaux

 Les chiens doivent être gardés sur le lot de leur propriétaire, et tenus en laisse lorsqu'ils circulent dans les aires communes, sauf dans le parc à chiens. Aucun animal ne peut être laissé à l'extérieur du VR lorsque son propriétaire quitte son site. Chaque propriétaire est responsable de la propreté de son animal et doit ramasser promptement ses excréments, y compris dans le parc à chiens, et en disposer aux ordures sans tarder.

Écocentre de Sainte-Julienne

À titre de copropriétaire(s) à LTM, vous êtes citoyens(es) de Sainte-Julienne et avez donc accès à l'Écocentre pour disposer de vos déchets. L'Écocentre est situé au 2456 route 125 (tél. : 450-421-4656).