

# RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

Adresse du logement :\_\_\_\_\_

En référence au bail :\_\_\_\_\_

## **1- PAIEMENT DU LOYER / 1er DU MOIS**

Tel qu'indiqué au bail, le loyer est payable le 1er de chaque mois. Le paiement peut être effectué par prélèvement automatique, cependant à des fins de sécurité et de prévention de la fraude, les virements Interac ne seront plus acceptés. Veuillez vous référer à votre gestionnaire immobilier pour connaître les modes de paiement disponibles.

**Un locataire est en défaut dès le lendemain** de la date à laquelle le loyer devait être payé. Le propriétaire peut alors ouvrir un dossier auprès du Tribunal administratif du logement (TAL).

**À compter du 21<sup>e</sup> jour de défaut**, une demande d'éviction sera systématiquement déposée auprès du Tribunal administratif du logement. Les frais d'ouverture de dossier au Tribunal administratif du logement, ainsi que les frais liés à la signification des procédures, **sont à la charge du locataire**. Des procédures judiciaires pourront être entreprises afin de recouvrer la totalité des sommes dues, incluant, sans s'y limiter, les frais de relocation, les frais judiciaires, ainsi que les dommages et intérêts.

En cas de chèque sans provision, d'arrêt de paiement ou pour toute autre raison entraînant un refus de paiement, **des frais administratifs de 25 \$ seront facturés au locataire. Le remboursement devra alors être effectué en argent comptant à nos bureaux**. Après trois (3) retours de chèques, tous les paiements devront être effectués en argent comptant ou par chèque visé à nos bureaux, dans un délai de trois (3) jours.

**Des retards fréquents dans le paiement du loyer entraîneront le dépôt d'une demande de résiliation du bail auprès du Tribunal administratif du logement.** Les frais d'ouverture de dossier, de signification, ainsi que les dommages et intérêts, **seront à la charge du locataire**.

## **2- FRAIS CHARGÉS AU LOCATAIRE**

- Les frais de déplacement ou de remplacement d'une clé sont fixés à 75 \$ en semaine de jour et à 150 \$ en soirée et la fin de semaine.
- Télécommandes perdues (garage, thermopompe)
- Mauvaise utilisation du logement (ex : moustiquaire, plomberie, nettoyage, surcharger les circuits électriques)
- Mauvaise entretien de thermopompes
- Frais de cession de bail (275\$) ou frais analyse candidat (75\$)
- Tout frais associé à une réparation/opération dont vous aviez la responsabilité (ex : déneigement balcon, ampoule, etc.)

Le service d'urgence doit être utilisé dans des situations urgentes nécessitant une intervention immédiate de notre part. Des frais de 10\$ et des frais de déplacement pourrait avoir lieu pour un appel jugé non-urgente.

## **3- ACCÈS AU TERRAIN**

Le locataire n'a pas accès à la cour ni au terrain de l'immeuble, sauf sur autorisation écrite du propriétaire. Une autorisation est nécessaire pour toute installation ou aménagement (piscine, cabanon, table, abri, potager, etc.), à défaut de quoi ils seront interdits. Aucun effet personnel ne peut être laissé sur le terrain, et ce, en tout temps.

## **4- ACTIVITÉ COMMERCIALE ET AFFICHAGE**

Toute activité commerciale qui implique la visite de clientèle ou de collaborateurs est interdite, à moins d'obtenir une autorisation écrite du propriétaire et de lui présenter une preuve d'assurance à cet effet. Cette interdiction s'applique également à une utilisation du logement à des fins de service de garde, de location de courte durée (type Airbnb), qu'il y ait rémunération ou non. Aucune affiche commerciale ne sera tolérée à l'extérieur du logement, de même qu'à l'intérieur si elle est visible de l'extérieur.

## **5- APPARENCE**

Il est strictement interdit de suspendre aux fenêtres, balcons, murs ou toit du logement, tout objet pouvant nuire à l'apparence de l'immeuble, notamment : vélo, corde à linge, canot, drapeau, etc. Ne pas laisser les pneus sur le balcon. Les rideaux installés à l'extérieur du cadre des fenêtres doivent être fixés à l'aide de pôles à rideaux. Ils ne doivent contenir aucun caractère, motif ou image susceptible de nuire à l'esthétisme extérieur de l'immeuble.

## **6-BRUISTS EXCESSIFS**

Il est strictement interdit d'utiliser un caisson de grave (subwoofer) pour le cinéma maison, l'ordinateur ou pour tout autre appareil électronique. Il est important de respecter la quiétude des voisins en diminuant au maximum les bruits (télévision, jeux, musique et déplacements) et ce entre 22h et 7h en tout temps.

## **7- CESSION ET SOUS-LOCATION**

La sous-location est formellement défendue et la cession de bail sont permises. Cependant, il est primordial d'avertir le gestionnaire et ce, tel que mentionné dans le Code civil du Québec. Si vous procédez vous-même à la recherche d'un candidat locataire pour la reprise du bail, des frais administratifs de 275 \$ seront demandés. Si Thrace est mandatée pour trouver le locataire qui reprendra le bail, des frais de 650 \$, (inclus les frais administratifs de 275 \$) seront demandés.

## **8-VENTE DÉBARRAS**

Aucune vente débarras n'est permise sur le terrain de l'immeuble.

## **9 - LOI SUR LE TABAC / CANNABIS**

Il est interdit, autant pour le cannabis que le tabac, de fumer, de consommer, cultiver, produire, transformer tout produit assimilé au cannabis et au tabac, et ce, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur des lieux loués, notamment sur le balcon, patio, remise, garage, aires communes et logement.

## **10-CLIMATISEUR, THERMOPOMPE ET ÉCHANGEUR D'AIR**

Le locataire doit au préalable obtenir l'autorisation écrite du propriétaire pour pouvoir installer un climatiseur. Pour un logement avec l'électricité inclus, des frais additionnels de 125\$/an pourrait être appliqués. L'installation du climatiseur doit être effectuée par un professionnel ou vérifiée par notre équipe d'entretien après l'installation. À défaut d'aviser le propriétaire, cela sera considéré comme une mauvaise utilisation (**voir point 2**).

Thermopompe / échangeur d'air : Il est obligatoire de nettoyer les filtres tous les six (6) mois et d'aviser le gestionnaire en cas de présence de coulisses brunes ou noires. Un nettoyage de l'appareil sera alors requis afin de prévenir toute usure ou tout usage prématué.

## **11 - AVERTISSEUR DE FUMÉE**

Chaque logement doit avoir au minimum un détecteur de fumée fonctionnel fourni par le propriétaire. Le locataire est tenu d'aviser le propriétaire en cas de défectuosité. Cependant le locataire est tenu de remplacer en avril et en mai de chaque année la pile de l'avertisseur de fumée. Le coût de changement des piles et/ou d'un appel de service sera facturé au locataire.

## **12 - CONSTAT ET BON USAGE DES LIEUX**

L'état du logement peut être constaté d'après la description qu'en ont fait les parties ou les photos prises à cet effet. À défaut d'un constat sur l'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail. Le locataire est tenu d'aviser le gestionnaire sans délai, par tout moyen, dès le simple constat d'une problématique, d'une infiltration d'eau, de moisissure ou d'humidité, ou de la présence de nuisibles (blattes, punaises de lit, rats, etc.). En cas de manquement à cette obligation, le gestionnaire pourra, de plein droit, refacturer au locataire concerné l'ensemble des frais engagés en raison de cette négligence. Le locataire doit remettre le logement avec la même couleur de peinture qu'à la prise de possession sinon en blanc. Le locataire est tenu de maintenir le logement en bon état de propriété et d'effectuer de petites réparations d'entretien. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure. Le locataire est tenu d'assumer les frais relatifs aux dommages survenus au bien loué.

## **13 - PRODUITS DANGEREUX ET POÈLES**

Le locataire ne peut employer ou conserver dans le logement une substance constituant un risque d'incendie ou d'explosion et qui pourrait faire augmenter les primes d'assurance du propriétaire. Seule l'utilisation d'un barbecue au gaz propane est permise, sur le balcon seulement. Aucun foyer extérieur ne sera permis.

## **14 - SERVICE INTERNET ET CRYPTOMONNAIE**

Pour les logements dont le service internet est offert, ce service vous est offert sans garantie et le propriétaire ne peut pas être tenu responsable en aucun cas de toute coupure, interruption de service de la part du fournisseur qui pourrait se produire dans le futur. Les propriétaires et le gestionnaire ne sont pas responsables des interruptions, défaillances, ralentissements ou manquements du service Wi-Fi fournis par la compagnie de télécommunication, ni en cas de retrait du service Wi-Fi, quelle qu'en soit la raison. Également, il est interdit de louer les lieux pour faire du Mining.

## **15 - LAVEUSE À LINGE**

Le locataire s'engage à garder fermés les robinets de la laveuse à linge lors d'un départ de plus de 48 heures et lors du déménagement. Dans le cas de dégâts causés par le non-respect de ce règlement, le locataire sera entièrement responsable des dommages qui pourront en résulter.

## **16 - CHAUFFAGE**

Le locataire doit s'assurer que les plynthes de chauffages sont dégagés en tout temps. Le locataire s'engage à maintenir un chauffage minimal de 18°C en tout temps. Si le chauffage est à la charge du propriétaire, le locataire s'engage à ne pas surchauffer (maximum de 24°C) le logement et à maintenir son herméticité. À ce sujet, le locataire doit fermer l'ensemble des fenêtres et portes avant de quitter son logement pour une période de plus de 4h. Il doit faire une attention particulière à la pluie et le froid pour éviter des dégâts au logement. À défaut, cela sera considéré comme une mauvaise utilisation (**voir point 2**).

## **17 - ASSURANCE**

Il est de la responsabilité et une obligation du locataire de se protéger en contractant une police d'assurance. Il est suggéré qu'une telle police couvre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts causés par l'eau, la fumée et autres sinistres dont il peut être tenu responsable en tant que locataire. Un locataire pourrait être responsable de payer l'ensemble des travaux suivant un sinistre et ce sur toute un immeuble s'il n'a pas d'assurance. Une preuve d'une assurance valide devra être transmise au propriétaire lors de chaque confirmation de renouvellement du bail.

## **18 - COMPORTEMENT ET CIVISME**

Aucune forme d'agressivité, de harcèlement, de menaces ou d'impolitesse ne sera tolérée avec notre personnel, sans quoi, nous nous permettons d'arrêter de vous donner le service et des procédures judiciaires pourraient s'en suivre.

Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Le locataire est responsable des dommages et intérêts pouvant résulter de la violation de cette obligation, même si cette violation est le fait des personnes auxquelles le locataire donne accès au logement ou à l'immeuble. Le propriétaire peut, en cas de préjudice sérieux à la suite d'une telle violation, demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement en réclamant les frais de relocation, les dommages et intérêts.

## **19 - LIEUX COMMUNS ET CAMÉRAS**

Le locataire s'engage à ne pas utiliser, ni permettre que soient utilisées les aires communes de l'immeuble à des fins d'amusement, de flâneries ou d'entreposage. Le démarchage et le porte-à-porte sont défendus. Il est interdit de laisser des souliers, bottes, vélo ou autres objets dans les escaliers, sous les escaliers, sur les paliers ou dans les entrées avant et arrière. Les sorties d'urgence doivent être dégagées en tout temps (exemple : balcon). Il est interdit d'installer des caméras privées orientées vers les couloirs, escaliers, balcons voisins ou toute autre partie commune. Les caméras intérieures sont tolérées, mais doivent avoir été annoncées au gestionnaire par écrit.

## **20 - DÉCHETS ET RECYCLAGE**

Le locataire ne devra pas jeter ou déposer des déchets dans la cour, sur le balcon ou dans les corridors. Les ordures ménagères ainsi que le recyclage devront être déposés aux endroits prévus à cette fin. Aucun objet ne doit être déposé devant ou sur les côtés pour assurer l'accessibilité des conteneurs en tout temps. En cas de rebuts volumineux ou lourds, veuillez communiquer avec la Ville au 311 afin d'ouvrir une requête d'enlèvement et en informer le gestionnaire, le cas échéant.

## **21 - DÉNEIGEMENT ET ABRIS TEMPORAIRES (TEMPOS)**

Lors d'une tempête, afin de permettre un bon travail de déneigement dans le stationnement, vous devez sortir votre véhicule du stationnement. Le déneigeur ne passe que 2 fois et ne retournera pas sur les lieux avant la prochaine tempête. Le locataire est responsable de faire le déneigement indiqué dans le bail et d'utiliser le sable laisser sur place, en cas de besoin. Le sel et sable, le cas échéant, mis à votre disposition peut vous servir en cas de glace sur le trottoir ou dans les escaliers, il est interdit d'en étendre à l'intérieur. Il est strictement interdit d'installer des abris temporaires (Tempos). Si une autorisation exceptionnelle est accordée, un avis écrit préalable du propriétaire ou du gestionnaire est obligatoire.

## **22 - RESPONSABLE D'ENTRETIEN ET CONCIERGERIE**

Le locataire ne pourra, pour quelque raison que ce soit, utiliser les services de conciergerie à des fins personnelles. Si le locataire demande un service à nos responsables d'entretiens, le service lui sera chargé à l'heure au tarif prévu à cet effet. Il est interdit de jeter dans la toilette des lingettes humides ou tout autre produit d'hygiène, qu'ils soient biodégradables ou non. Cette mesure vise à prévenir les risques de bouchons.

## **23 - MODIFICATION DES LIEUX /ESPACE DANS LES ARMOIRES ET ÉLECTROMÉNAGERS**

Le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du logement pendant toute la durée du bail. Le locataire s'engage à ne faire aucune des modifications suivantes : poser ou installer une subdivision, trouser les murs ou les boiseries, peinturer les boiseries des armoires de cuisine et de salle de bain, peinturer les murs de couleur foncé, poser de la tapisserie ou papier peint. Il est de votre responsabilité de mesurer vos électroménagers avant de signer et emménager. Aucune modification ne sera possible pour ce motif.

## **24 - STATIONNEMENT**

Il est interdit de stationner son véhicule dans les entrées ainsi que dans les stationnements réservés aux visiteurs ou aux autres locataires. Toute voiture garée illégalement ou dans le mauvais espace de stationnement sera remorquée au frais du propriétaire du véhicule. Il est défendu de stationner un camion, une roulotte, un véhicule récréatif ou une remorque. Le locataire s'engage à se conformer aux exigences du locateur pour libérer les lieux lors du déneigement. Le locataire s'engage à ne faire aucune réparation ou mécanique de quelque sorte que ce soit sur le terrain de stationnement. L'automobile doit être en bonne condition de fonctionnement, le stationnement ne doit pas être utilisé pour remiser un véhicule. Le locateur n'assume aucune responsabilité pour tout dommage ou perte dû au feu, vol, collision ou tous autres méfaits causés aux dits véhicules ou leur contenu.

## **25 - ANIMAUX**

Aucun animal ne pourra être gardé dans un logement sans avoir obtenu la permission écrite du propriétaire. Tout bris causé par l'animal sera de la responsabilité du locataire. Plusieurs plaintes fondées, pourraient entraîner le locataire à se départir de son animal ou permettre au locateur de résilier le bail. Il est de la responsabilité du propriétaire de l'animal de ramasser immédiatement les excréments de son animal à l'intérieur comme à l'extérieur de l'immeuble. Les chats sont tolérés, cependant il n'y aura aucune tolérance pour les odeurs d'urine et de litière. Le locataire est tenu d'entretenir la litière de façon régulière et adéquate. Aucune odeur ou senteur incommodante ne sera tolérée. Tout manquement pourra entraîner des correctifs aux frais du locataire. Nous contacterez la SPA à la première senteur d'urine ou de litière lors d'une visite.

## **26 - CLÉS, SERRURES ET SYSTÈME D'ALARME**

Une serrure ou mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ni changé qu'avec le consentement du propriétaire puisque qu'il doit pouvoir accéder au logement en cas d'urgence. Il est interdit de changer la serrure pour une serrure à code. De plus, en cas d'installation d'un système d'alarme, le locataire est tenu de fournir le code au gestionnaire.

**Je confirme avoir lu et accepté ces règlements.**

Signature du locataire Date

Signature du Gestionnaire Date

Signature du locataire Date

Signature du locataire Date