



***LES HABITATIONS DU FLEUVE
RUES MARIE-CHAPELIER ET
FRANÇOISE-GARNIER
QUÉBEC***

**RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE
Un Toit En Réserve de Québec inc.**

Table des matières

<i>RÈGLEMENT D'IMMEUBLE</i>	1
1. MAINTIEN D'UN MILIEU DE VIE ADÉQUAT.....	1
1.1 <i>Maintenir un niveau sonore adéquat dans les appartements pour respecter les voisins et contribuer à un environnement paisible.</i>	1
1.2 <i>S'assurer que l'immeuble est toujours sécuritaire.</i>	1
1.3 <i>Respect dans la communication entre les locataires.</i>	3
2. ENTRETIEN ET GESTION ADÉQUATE DU LOGEMENT.....	4
2.1. <i>Nécessité de maintenir son logement dans une condition adéquate.</i>	4
2.2 <i>Rangement.</i>	6
2.3. <i>Lieux à l'extérieur.</i>	6
2.4 <i>Les conditions d'utilisation favorisant une utilisation adéquate des parties communes de l'immeuble</i>	7
3. GESTION DES DÉCHETS ET RECYCLAGE.....	7
3.1 <i>Encourager une saine gestion des déchets chez les locataires.</i>	7

Règlement d'immeuble

1. *Maintien d'un milieu de vie adéquat.*

1.1 Maintenir un niveau sonore adéquat dans les appartements pour respecter les voisins et contribuer à un environnement paisible.

- 1.1.1 Les locataires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leurs faits, celui des personnes de leur famille ou de leurs invités.
- 1.1.2. Chacun des locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille et ses invités les dispositions du présent Règlement d'immeuble.
- 1.1.3. Aucun « party » n'est toléré dans les logements.
- 1.1.4. En cas de fêtes, de réceptions ou autres événements, ces activités devront se dérouler aux heures permises (entre 9 h 00 et 23 h 00), le locataire doit aviser ses voisins, verbalement ou par écrit, au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.
- 1.1.5. S'il y a mésentente entre les locataires sur la notion de bruit excessif, un médiateur agira sur demande des deux parties pour proposer un compromis, après consultation de chaque partie.

1.2 S'assurer que l'immeuble est toujours sécuritaire.

- 1.2.1. Le locataire verra à ne pas surpeupler son logement tel que prévu à l'article 1920 du *Code civil du Québec*.
- 1.2.2. Conformément à la réglementation provinciale, il est interdit de fumer ou de consommer des boissons alcoolisées dans les espaces communs.
- 1.2.3. Étant donné le caractère communautaire de l'immeuble, il est important de structurer l'accueil des personnes qui n'habitent pas les logements. Les règles suivantes doivent être appliquées :
 - 1.2.3.1. Les colporteurs et les flâneurs ne sont pas tolérés dans l'immeuble.

*Règlement d'immeuble Un Toit En Réserve
Habitations du Fleuve*

- 1.2.3.2. Si un locataire voit une personne qui ne semble pas avoir de raisons d'être dans l'immeuble, il doit immédiatement en aviser la personne responsable (concierge ou surveillant d'immeuble).
- 1.2.3.3. Les locataires ne doivent pas laisser entrer quelqu'un qu'ils ne connaissent pas.
- 1.2.4. Pour s'assurer que l'accès à l'immeuble et aux logements soit limité aux locataires, au concierge et au locateur, la procédure suivante doit être suivie :
 - 1.2.4.1. Le locateur a un double des clés de chaque logement et en confie la garde à une personne désignée (surveillant d'immeubles ou le concierge).
 - 1.2.4.2. Les personnes autorisées à avoir les clés du logement ou de l'immeuble sont les suivantes : les personnes qui ont signé le bail, les enfants de celle-ci, le concierge ou le surveillant d'immeuble et le locateur.
 - 1.2.4.3. En cas de perte de clé, des frais de vingt dollars (20 \$) seront facturés au locataire pour leurs remplacements. La perte des clés du casier postal entraînera pour le locataire des frais de changement de serrures et de nouvelles clés.
- 1.2.5. Le locataire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de son logement, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le locateur. Lorsque applicable, le locateur doit donner au locataire les avis prévus par la Loi.
- 1.2.6. Lorsque survient une réparation urgente et nécessaire, le locataire doit aviser la personne identifiée (surveillant d'immeuble ou concierge) rapidement pour que le locateur puisse effectuer les réparations nécessaires.
- 1.2.7. Aucun animal ne peut être gardé à l'intérieur d'un logement.
- 1.2.8. Considérant que locataire doit agir avec diligence à l'intérieur du logement qu'il occupe.¹

¹ Décision de la Régie du logement : # 36-070815-004G- GOERGE VRINIOTIS c. WALID TAMOUNI

*Règlement d'immeuble Un Toit En Réserve
Habitations du Fleuve*

Considérant que lui et les personnes à qui il pourrait permettre l'accès aux lieux communs, dont il a l'accès, sont responsables du bon maintien de l'appartement qu'il occupe.²

Considérant que le locataire doit s'assurer du bon fonctionnement des appareils que l'on retrouve dans le logement qu'il occupe.³

Le locateur oblige le locataire à avoir une assurance-habitation couvrant le feu, le vol et la responsabilité civile pour une couverture minimale d'un montant de un million de dollars (1 000 000 \$). À cette police doit être mentionné que le locateur soit avisé de toute résiliation de la police. Il devra fournir au locateur une copie de la preuve d'assurance à la prise de possession de son logement, ainsi qu'au renouvellement annuel de sa couverture d'assurance. Il est dans l'obligation de maintenir une telle couverture d'assurance en vigueur tant qu'il occupera le logement.⁴

1.3 Respect dans la communication entre les locataires.

- 1.3.1. Toutes communications entre les résidents de l'immeuble devront s'effectuer dans un cadre de respect, de tolérance et d'harmonie.
- 1.3.2. Le locateur n'aura aucune tolérance envers des résidents qui posent des actes violents ou qui ont des propos qui attaquent la dignité de la personne.
- 1.3.3. Les litiges entre les résidents doivent se régler de façon civilisée en privé entre les parties concernées. À cet effet, le gestionnaire doit dans tous les cas en être informé. À défaut d'entente entre les parties, une ressource externe agira comme médiateur.
- 1.3.4. Chaque plainte devra être faite par écrit et transmise au gestionnaire du locateur. Une réponse écrite est assurée dans les 10 jours ouvrables suivant la réception de la plainte.

² Décision de la Régie du logement : # 18- 041021- 038G- LA COOPÉRATIVE LES ROSELINS c. LUDDY RIZO

³ Décision de la Régie du logement : # 31- 071206- 088G- INDUSTRIELLE- ALLIANCE COMPAGNIE ASSURANCES GÉNÉRALES c. ARTURO FLORES VEGA

⁴ Décision de la Régie du logement : # 31- 070719- 056G- COOP. D'HABITATION LA COLOMBE c. JOHANNE CHARLAND

2. Entretien et gestion adéquate du logement

2.1. Nécessité de maintenir son logement dans une condition adéquate.

2.1.1. Le locataire doit entretenir adéquatement son logement. L'entretien normal du logement est aux frais de l'occupant. L'entretien des éléments suivants est aux frais du locataire :

- les armoires et autres rangements;
- les céramiques;
- la toilette;
- les évier;
- les robinets;
- les ampoules, lustres, plaques d'interrupteurs, etc.;
- les portes et fenêtres;
- les planchers, couvre-planchers, etc.;
- la petite quincaillerie : poignées de portes, armoires, crochets, etc.;
- les autres accessoires de tout genre.

2.1.2 Il est formellement interdit d'installer un lit d'eau dans le logement.

2.1.3. Lorsqu'il y a des bris et des défauts dans le logement, le locataire doit respecter un certain cadre.

2.1.3.1. Le locataire doit aviser le locateur de toute déficience ou de détérioration substantielle du logement dans un délai raisonnable.

2.1.3.2. Si des réparations ou des remplacements sont nécessaires dans le logement à la suite de la négligence, au mauvais entretien ou à l'usage qu'en a fait le locataire, celui-ci accepte d'en acquitter les frais.

Il incombe au locataire de faire réparer, à la satisfaction du propriétaire, tous dommages causés au logement ou aux parties communes, par lui ou ses invités.

2.1.4. Sous toutes exceptions, toute transformation ou altération du logement est interdite.

2.1.4.1. Lorsque le locataire libère son logement, les lieux doivent être laissés tels qu'ils étaient à l'arrivée, c'est-à-dire exempts de tout recouvrement qui n'y était pas,

Règlement d'immeuble Un Toit En Réserve

Habitations du Fleuve

et de toute perforation dans les murs, les planchers, plafonds ou autres détériorations résultant d'un usage anormal.

Par ailleurs, si un locataire avise le locateur qu'il ne renouvelle pas son bail, il y aura une visite du logement dans les trente (30) jours précédant son départ. S'il y a des réparations à effectuer au logement, les procédures de l'article 2.1.3. s'appliqueront.

- 2.1.4.2. L'installation d'une antenne parabolique individuelle est interdite.
- 2.1.4.3. Le locataire actuel effectue ou fait effectuer la peinture dans son logement après avoir obtenu l'autorisation du locateur. Le matériel (peinture, pinceau, rouleau, etc.) et la pose sont aux frais du locataire. Les armoires (cuisine, salle de bains et salles de rangement) ne devront, en aucun cas, être peintes.
- 2.1.4.4. À son arrivée, le locataire a droit à la quantité de peinture, jugée nécessaire par le locateur, pour que son logement soit propre. Dans tous les cas, la peinture n'est allouée que si le locateur juge que c'est nécessaire.
- 2.1.4.5. La pose de tous types d'appliqués muraux ou autres motifs muraux est interdite. De plus, l'application de couleur sera tolérée à la condition express qu'au départ du locataire, celui-ci devra repeindre en blanc à ses frais.
- 2.1.5. Aucun objet désagréable à la vue, aucun paravent ou auvent ne peut être installé à l'extérieur ou au-dessus des fenêtres; aucune corde à linge ou séchoir à linge, bicyclette ou une unité de climatisation ne peuvent être installés sur les balcons. Aucun vase à fleurs ou autre article ne peut être suspendu aux fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon. Seul du mobilier saisonnier peut être placé sur les balcons.
- 2.1.6. Les portes-fenêtres d'entrée des appartements, les fenêtres, les garde-corps, rampes et barres d'appui des balcons, même la

- 2.1.7. peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être modifiés sans l'autorisation du locateur.
- 2.1.8. Le locataire est seul responsable, à ses frais, du déneigement de son balcon. Le locataire doit procéder à toute opération de déneigement de son balcon de façon sécuritaire et en s'assurant de la protection des personnes et des biens au cours de telle opération. Tout dommage ou perte aux personnes ou aux biens causés par l'opération de déneigement est, et demeurera, de l'entière responsabilité du locataire, à l'entière exonération du locateur.

2.2 Rangement.

- 2..2.1 Pour les locataires disposant d'un casier de rangement au sous-sol de l'immeuble, ils devront s'assurer d'éliminer de leur rangement tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie. Ils ne peuvent y installer aucun appareil requérant une consommation électrique. Ils devront le maintenir en bon état de propreté.

2.3. Lieux à l'extérieur.

2.3.1 Stationnement

Les locataires possédant un véhicule pourront obtenir une case de stationnement, sur disponibilité d'espace et en signant un bail à cet effet avec le locateur.

Aucun véhicule-moteur autre qu'une voiture privée ou motocyclette en bon état de fonctionnement n'est stationnée dans quelque espace de stationnement, de même qu'aucune roulotte, tente-roulotte, remorque pour bateau ou motoneige ou autre, ni aucun bateau, motoneige, machinerie ou équipement de toute sorte.

Il ne peut être effectué aucune réparation ni ajustement à des véhicules-moteurs dans les espaces de stationnement ou de circulation, sauf en cas d'urgence. L'entreposage sur les espaces de stationnement est interdit.

*Règlement d'immeuble Un Toit En Réserve
Habitations du Fleuve*

Il est interdit de stationner un véhicule dans les aires de circulation ou dans les espaces de stationnement réservés par bail. Tout véhicule en infraction à ce règlement sera remorqué à ses frais.

Aucun rassemblement ne sera toléré dans le stationnement extérieur.

2.4 Les conditions d'utilisation favorisant une utilisation adéquate des parties communes de l'immeuble

- 2.4.1. Les parties communes de l'immeuble doivent être entièrement libres en tout temps.
- 2.4.2. Les enfants sont sous la responsabilité de leurs parents. Il est interdit de jouer, de courir, de circuler avec des patins à roues alignées ou une bicyclette dans les corridors de l'immeuble.
- 2.4.3. Aucun objet encombrant ne peut être laissé dans les corridors. Le propriétaire verra à enlever tout objet obstruant la sortie aux frais du locataire.

3. Gestion des déchets et recyclage.

3.1 Encourager une saine gestion des déchets chez les locataires.

- 3.1.1. Pour être bien disposé, il est nécessaire que les déchets soient convenablement enveloppés.
- 3.1.2. Les locataires devront disposer des déchets dans les conteneurs extérieurs prévus à cet effet.
- 3.1.3. Il est demandé aux locataires de mettre en pièce les boîtes de carton ou autres objets pouvant être détachés avant de les disposer dans les bacs à recyclage sis à l'extérieur.
- 3.1.4. On ne doit mettre aucun déchet sur les galeries, dans les corridors et les espaces communs.

*Règlement d'immeuble Un Toit En Réserve
Habitations du Fleuve*

Je, _____, reconnais avoir pris connaissance du présent Règlement d'immeuble et consens à le respecter à la satisfaction du locateur.

Signature du locataire

Signature du représentant du locateur

Date

Date

Signature du colocataire

Date