

# RÈGLEMENTS DES IMMEUBLES 2025

## 1. PAIEMENT DU LOYER

Le loyer est payable par chèque ou virement bancaire le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Des frais de 50\$ vous seront facturés pour tout paiement sans provision (N.S.F.) et/ou pour tout arrêt de paiement.

## 2. ASSURANCE

- Le locataire s'engage à se pourvoir en tout temps d'une assurance responsabilité de son logement. Il devra OBLIGATOIREMENT fournir au propriétaire une copie de son assurance à chaque renouvellement. Vous pouvez envoyer la copie PDF par courriel à [administration@immo3r.com](mailto:administration@immo3r.com)
- D'ailleurs, il est de votre responsabilité de bien effectuer le branchement du lave-vaisselle ainsi que de la laveuse. Sachez que vous seriez tenu comme responsable à la suite d'un éventuel dégât dû au mauvais branchement de ces appareils. Nous vous suggérons fortement de changer les joints de caoutchouc de branchement de vos appareils avant de les brancher et ainsi en mettre des nouveaux.

## 3. TRANSFORMATION DES LIEUX

- Toute modification majeure des lieux loués devra être, préalablement à son exécution, autorisée par le propriétaire. À défaut d'obtenir une telle autorisation, la modification devra être acceptée par le propriétaire à la fin de son bail, sinon le locataire devra, à ses frais, remettre les lieux loués dans l'état où ils étaient au début du bail.
- Lorsque le locataire utilisera sur les murs ou plafonds quelques dispositifs ou appareils d'attache ou de suspension de cadre, de miroirs ou autres objets, qui ne pourraient, à son départ, être facilement enlevés sans dommage aux murs, devra les réparer lui-même avant son départ.
- Le locataire s'engage à ne pas peindre (ni mettre de tapisserie) les murs de son appartement. Le locataire s'engage à remettre son loyer tel qu'il était au début de son bail s'il contrevient à ce présent point. Cette condition s'applique également au locataire qui accepte un logement avec peinture de couleur et/ou papier peint lors d'une conclusion de bail.
- Aucun revêtement de tapis ne doit être installé sur les planchers.

## 4. BON USAGE DES LIEUX

- Le locataire jouira des lieux loués en bon père de famille et les tiendra en bon état de réparations locatives; plus particulièrement, il protégera contre la perte ou le dommage causé par la gelée, le mauvais usage ou autrement, tous les tuyaux, les conduites d'eau, de gaz, d'égout ou autres, cabinets d'aisance, baignoires, douches, les installations électriques, les systèmes de ventilation ou de chauffage, les sorties, les vitres, miroirs ou autres appareils dans la mesure où de tels biens sont sous le contrôle du locataire, et sera responsable si la cause du dommage est due à sa faute, à celle des personnes occupant les lieux loués ou à des personnes dont il en permet l'accès. Le locataire devra réparer ou remplacer les bris à ses frais par un article de même qualité.
- Le locataire s'engage à faire fonctionner son échangeur d'air situé dans la salle de bain lorsque celui-ci utilise la douche ou le bain afin d'éviter d'éventuelles accumulations de moisissure.
- Le locataire devra garder l'entrée, les passages ou les corridors, le balcon ainsi que toute aire commune, propres. Aucune carpe, bicyclette ou autres choses devront être mis dans l'environnement du passage et des aires communes.

## 5. COMPORTEMENT

- En tout temps, il est formellement interdit à toute personne habitant ces lieux et à tous visiteurs de faire ou de laisser faire, quelque bruit susceptible d'incommoder les occupants des autres logements. Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Le locataire est tenu, envers le propriétaire et les autres locataires de l'immeuble, 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.  
Il est strictement interdit d'utiliser un caisson de grave (subwoofer) pour le cinéma maison, l'ordinateur ou pour tout autre appareil électronique.

## 6. CANNABIS/ DROGUES /TABAC

- Il est strictement interdit de fumer quoi que ce soit dans le logement ainsi que dans les aires communes de l'immeuble.
- Il est strictement interdit de produire et/ou de faire le commerce de drogue (marijuana, haschich, cocaïne et autres) sous peine d'expulsion.

## 7. AFFICHAGE ET 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.
- Il est également interdit de garnir les fenêtres avec des draps, papiers, serviettes, cartons ou tout autre chose que des rideaux ou des stores (propres idéalement).
- Il est également interdit d'installer, sur ou contre l'immeuble, toute antenne de quelque nature que ce soit.
- Il est également interdit d'installer toute enseigne ou affiche, tout avis, panneau-réclame ou publicité à l'extérieur du logement ou visible de l'extérieur.

## 8. ACTIVITÉ COMMERCIALE

Toute activité commerciale qui implique la visite de clientèles 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, qu'il y ait rémunération ou non.

## 9. ANIMAUX

Aucun animal ne pourra être gardé ou admis dans les lieux loués à moins que le locataire n'ait obtenu la permission écrite du propriétaire à cet effet lors de la signature du bail. Le locataire s'engage à ne pas acquérir d'animaux pendant toute la durée de son bail ou de son renouvellement.

## 10. STATIONNEMENT

- Respectez vos espaces de stationnement. (2 places de stationnement) Tout véhicule ne se trouvant pas à sa place désignée se fera remorquer sans préavis aux frais du propriétaire du véhicule. **LE DEVANT DE VOTRE GARAGE N'EST PAS UN ESPACE DE STATIONNEMENT.**
- Il est interdit de stationner des remorques, des camions, des roulottes, des bateaux ou tout autre véhicule, aux places de stationnement désignées uniquement pour les voitures.
- Il est interdit d'effectuer des réparations aux véhicules ou tout autre commerce dans le stationnement. Le stationnement n'est pas un endroit pour faire de la mécanique.
- Il est interdit de louer ou de prêter toute place de stationnement désignée.
- Vous avez l'obligation de déplacer votre ou vos voiture(s) présente(s) dans le stationnement au début de l'opération de déneigement, à défaut de quoi, vous serez responsables des dommages.
- Vous avez l'obligation de ne pas laisser traîner dans le stationnement et/ou sur le gazon les fils de branchement de votre auto, à défaut de quoi vous serez tenu responsable des bris pouvant survenir lors de la coupe du gazon ou lors du déneigement.
- Si votre véhicule perd de l'huile ou une substance dangereuse, vous devez immédiatement l'enlever et régler ce problème.
- Il est interdit d'installer un abri-auto.

## 11. DÉNEIGEMENT

Chaque locataire est responsable du déneigement de son propre balcon. Si possible, dégagez 2 pieds devant la porte de garage.

## 12. LES CLÉS / SERRURES

- Ne pas accepter les clés du/des locataires(s) précédents. S'il y avait des défauts dans l'appartement, vous en seriez tenus responsable(s) puisque vous avez accepté les clés de l'appartement sans avoir inspecté son état avec le propriétaire.
- Vous devrez, à la fin de votre bail, remettre toutes les clés de votre appartement au propriétaire, ou à la personne responsable des loyers, en main personnellement.
- Il est strictement interdit de changer la serrure des portes de votre appartement.
- Ne pas poser des serrures supplémentaires aux portes, des chaînettes et des taquets. N.B. des frais minimums de 100 \$ vous seront chargés en dédommagement pour trous faits ou égratignures à la porte sans autorisation signée par le propriétaire.
- Vous êtes tenus de défrayer un frais de dix (10) dollars pour un double de chaque clé perdue.

### 13. ÉLECTRICITÉ / CHAUFFAGE

- Le locataire est responsable des coûts d'électricité de son logement selon la convention du bail et est tenu d'acquitter les factures d'électricité durant toute la durée du bail et ce, malgré un départ anticipé et/ou l'abandon du logement par ce dernier.
- Il est primordial de transférer votre compte d'Hydro-Québec à votre nouvelle adresse et ce, dès la prise de possession de votre nouveau logement.
- Sachez qu'une composante électrique de l'immeuble sera reliée à votre compteur d'Hydro-Québec et que c'est ainsi pour tous les locataires (lumière de stationnement, lumière de garage ou de façade)
- Vous avez le droit de faire installer une borne de recharge électrique pour votre voiture dans votre garage. Cependant, les travaux doivent être exécutés par un électricien professionnel et à vos frais.

### 14. GESTION DU RECYCLAGE / DÉCHETS

- Il est interdit à tous locataires de déposer ses ordures ménagères, des rebuts ou déchets dans la cour, ruelles, passages, corridors ou balcon. Les déchets doivent être placés dans des sacs en plastique conçus à cet effet et déposés par le locataire aux endroits prévus à cette fin par le propriétaire.
- Le locataire s'engage à bien défaire toutes les boîtes avant de la mettre au recyclage afin de libérer de l'espace dans le bac à recyclage. Ceci tient surtout lors des déménagements mais aussi pour toute l'année durant.

### 15. ACCÈS AU TERRAIN

- Le locataire a accès à la cour et au terrain de l'immeuble, cependant il est interdit toute installation (piscine, cabanon, table, abri, balançoire, etc.) ou aménagement (potager, plantation, etc.). Aucun effet personnel ne peut être laissé sur le terrain, et ce, en tout temps. Si le locataire est autorisé à avoir un animal et que ce dernier a accès au terrain, il doit obligatoirement être maintenu en laisse.
- Le locataire ne pourra en aucun temps, effectuer ou faire effectuer tout travail manuel quel qu'il soit sur le terrain de l'immeuble.

### 16. PRODUITS DANGEREUX ET POÊLES

Le locataire ne peut, sans le consentement écrit du propriétaire, employer ou conserver dans le logement une substance constituant ou pouvant constituer un risque d'incendie ou d'explosion et qui pourrait faire augmenter les primes d'assurance du propriétaire. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l'usage d'un poêle à charbon, de bois ou autre qui utilisent des matières inflammables n'est permis qu'à l'extérieur de l'immeuble et qu'à une distance minimale de 10 pieds et il est absolument interdit sur les balcons. Le locataire s'engage à respecter la réglementation municipale à cet effet.

### 17. AVERTISSEUR DE FUMÉE

Le locataire est tenu de remplacer périodiquement la pile du (ou des) avertisseur (s) de fumée de son logement lorsque nécessaire et de veiller à ce qu'ils demeurent fonctionnels.

### 18. CONCIERGERIE

Le locataire ne pourra, pour quelque raison que ce soit, utiliser les services de conciergerie à des fins personnelles. Si vous êtes dans l'erreur, ce n'est pas à nous d'assumer les frais de réparation. (Ex : manette de garage oubliée dans le garage) Assumez vos responsabilités.

### 19. VENTE-DÉBARRAS

Pour organiser une vente-débarras à l'extérieur de l'immeuble, le locataire devra obtenir l'autorisation écrite du propriétaire.

### 20. AIR B&B

Il est strictement interdit d'utiliser votre appartement pour en faire un AIRB&B ou tout autre type de location.

## 21. RÉSILIATION DE BAIL

En aucun cas vous ne pouvez mettre fin à votre bail pour les raisons autres que celles acceptées par le **Tribunal administratif du logement**. Ces raisons sont les suivantes :

Contrairement à une croyance très répandue, un locataire ne peut pas « briser son bail » avec un « avis de 3 mois » à n'importe quel moment durant le bail et pour n'importe quel motif.

En effet, **seules 4 situations** bien précises permettent de **résilier le bail en cours** :

- un locataire se voit attribuer un **logement à loyer modique**;
- un locataire ne peut plus occuper son logement en raison d'un **handicap**;
- une **personne âgée** est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), dans une résidence privée pour aînés ou dans tout autre lieu d'hébergement où lui sont offerts les soins ou les services que nécessite son état de santé;
- la sécurité du locataire ou celle d'un enfant qui habite avec lui est menacée en raison de la **violence d'un conjoint ou d'un ancien conjoint** ou en raison d'une **agression à caractère sexuel**.

Les **autres raisons** comme l'achat d'une maison, un divorce, une mésentente entre colocataires, la formation d'un nouveau ménage, le besoin d'un plus grand logement, des problèmes financiers, un déménagement pour un emploi, etc., ne permettent pas au locataire de forcer le locateur à résilier le bail.

Si toutefois vous prenez la décision de quitter votre logement pour une autre raison que celles mentionnées ci-haut, vous devrez alors en informer par écrit la *Fiducie Sébastien Neault* 3 mois avant la date de votre départ sans quoi ces mois vous seront chargés. **Nous traiterons votre demande et une décision sera prise et nous pourrons alors conclure une entente avec vous**. Sachez que selon le TAL, nous ne sommes pas obligés d'accepter votre cession de bail. En aucun cas vous ne pouvez sous-louer votre appartement à une autre personne. Toutes locations de nos logements doivent obligatoirement passer par l'agente de location.

Aucune modification de bail en cours de bail ne sera acceptée. Prenez également note que nous ne remettons pas de dépôt de garantie de façon partielle. Les locataires devront alors s'arranger entre eux. Le montant total du dépôt de garantie vous sera remis en totalité lorsque vous quitterez définitivement le logement.