

## RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

### 1. PRÉPARATION ET ARRIVÉE DU LOCATAIRE

#### 1.1 ABONNEMENT ÉLECTRICITÉ

L'abonnement aux services d'électricité est à la responsabilité du locataire. La période d'abonnement est déterminée selon la durée inscrite au bail.

Le locataire est responsable des coûts d'électricité et de chauffage de son logement. Celui-ci est tenu d'acquitter les factures d'électricité durant toute la durée du bail malgré le départ anticipé et/ou l'abandon du logement.

#### 1.2 ASSURANCE HABITATION

L'abonnement à une police d'assurance habitation est exigé.

Il est de la responsabilité du locataire ou des locataires de se protéger en contractant une police d'assurance habitation couvrant, par exemple, tous risques associés à un vol, un incendie, une explosion, un dégât d'eau ou tous autres sinistres dont le locataire pourrait être tenu responsable.

#### 1.3 CONSTAT DES LIEUX

Il est de la responsabilité du locataire d'effectuer le constat des lieux. Si aucune mention n'est faite, et ce, quelques jours après la prise de possession, il est supposé que le logement ait été livré en bon état.

#### 1.4 OCCUPATION DES LIEUX

Le locataire élit domicile au logement pour fin de tout document légal en poursuite, action ou procès que le locateur peut prendre en vertu du bail le liant au locateur.

#### 1.5 MODES DE PAIEMENT/ PAIEMENT EN RETARD

Il est de la responsabilité du locataire de payer le logement chaque premier du mois, et ce, dès le premier mois.

Deux modes de paiement sont acceptés par le locateur, soit les chèques et les paiements préautorisés.

Tout loyer non payé à échéance portera des frais administratifs de 50\$ ainsi que des intérêts au taux de 2% mensuel, sans qu'aucune demande ou mise en demeure ne soit nécessaire.

### 2. RÈGLES DE CONDUITE

#### 2.1 UTILISATION DES LIEUX COMMUNS

Le locataire devra garder l'entrée ainsi que les passages propres.

Il est interdit d'utiliser les passages ou les escaliers pour de l'amusement ou du flânage.

Les locataires et visiteurs doivent éviter le bruit excessif lors des déplacements dans les passages et les cages d'escaliers.

Aucun soulier, botte, déchet, bac de recyclage et autre objet encombrant ne sera toléré dans passages et cages d'escaliers.

En aucun temps les espaces communs, les sorties, les balcons, les corridors, ne doivent servir de lieux d'entrepôt. Nous vous demandons de garder ces lieux propres. (35.00\$/ hr devront être payés par le locataire si nos employés doivent intervenir).

#### 2.2 JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX

Le locataire doit se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance paisible normale des autres locataires de l'immeuble (art. 1860 C.C.Q.).

Le locataire est tenu, envers le propriétaire et les autres locataires de l'immeuble, responsables des dommages et des 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, demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement.

#### 2.3 RÈGLE DU BON VOISINAGE

Le locataire est assujéti aux règles de bon voisinage. Par conséquent, le locataire ne peut pas pratiquer des activités bruyantes dans son logement. Par exemple, il est interdit de jouer d'un instrument de musique avant 9H et après 22H. Il est aussi interdit de faire jouer de la musique forte (radio, télévision) en tout temps.

#### 2.5 CINÉMA MAISON ET CAISSON DE BASSE

L'utilisation de caissons de basse est interdite.

#### 2.6 RESPECT DES LOIS ET DES RÈGLEMENTS

Le locataire sera tenu d'observer les règlements du service des incendies et du service de santé de la municipalité ainsi que les exigences des assureurs du locateur.

La sous-location et la cession de bail sont des pratiques encadrées par la loi. Le locataire doit soumettre le nom et les

coordonnées de la personne à qui il entend sous-louer ou céder son bail et il doit obtenir le consentement du propriétaire.

## 2.7 BOISSONS ALCOLISÉES

Le locataire ne peut pas consommer de boissons alcoolisées dans les espaces communs intérieurs et extérieurs.

# 3. INTERDICTIONS

## 3.1 MODIFICATIONS AU LOGEMENT

Toute modification au logement est interdite, à moins que le locataire obtienne la permission écrite du locateur. Toute entente verbale est nulle et sans effet.

## 3.2 INSTALLATION D'UN CLIMATISEUR

Il est formellement interdit d'installer un appareil de climatisation dans une fenêtre ou une porte patio du logement, à moins que le locataire obtienne la permission écrite du locateur.

## 3.3 USAGE ET ENTREPOSAGE DE PRODUITS EXPLOSIFS ET INFLAMMABLES

Le locataire ne pourra faire usage, conserver ou entreposer dans son logement, ou ailleurs dans l'immeuble, du pétrole, du benzène, de l'essence, du propane, du vernis ou tout autre produit fait, ou en partie, d'éléments explosifs. Cela inclut tout matériel inflammable comme des huiles chimiques ou des huiles spécifiques.

## 3.4 INSTALLATION D'ACCESSOIRES EXTÉRIEURS

Le locataire ne peut installer d'abris, tente, toile, remise, abri d'automobile ou tout autre accessoire sur le terrain du logement, sans consentement préalable du locateur. Ce consentement doit être écrit. Les ententes verbales sont sans effet.

## 3.5 ANIMAUX DE COMPAGNIE

Aucun animal ne pourra être gardé ou toléré dans un logement, à moins que le locataire obtienne la permission écrite du propriétaire. Le locataire s'engage à n'acquérir aucun animal pendant la durée du bail ou lors de son renouvellement.

## 3.6 CONSOMMATION / CULTURE DE CANNABIS

Le locataire ne devra pas cultiver du cannabis ou équivalent partout dans le logement, sur le balcon et sur le terrain.

Il est strictement interdit de fumer du cannabis, des cigarettes ou autres produits équivalents dans le logement. Cette interdiction est applicable tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement comme les balcons ou les aires communes.

## 3.7 UTILISATION DE BARBECUE

L'usage des poêles à charbon de bois ou des barbecues, utilisant des matières inflammables et dégageant des odeurs, sera permis qu'à une distance minimale de trois mètres (10 pieds) à l'extérieur de l'immeuble. Leur utilisation sur les balcons est interdite, à moins que le locataire obtienne la permission écrite du locateur.

## 3.8 SOUS-LOCATION AUX FINS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Il est interdit de sous-louer, en tout ou en partie, le logement à des touristes (ex Airbnb). Le locataire s'expose à de sévères amendes en vertu de la LOI SUR LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE, ainsi qu'à la résiliation de son bail en vertu du Code civil du Québec.

## 3.9 LITS D'EAU

Les lits d'eau sont interdits.

## 3.10 PEINTURE

Il est formellement interdit de peindre, de venir ou d'installer un revêtement sur les murs (ex : tapisserie) du logement, à moins que le locataire obtienne la permission écrite du locateur. Toute entente verbale est nulle et sans effet.

## 3.11 AFFICHAGE

Le locataire ne pourra afficher quoi que ce soit sur son balcon ou dans ses fenêtres. Il ne peut pas entreposer quoi que ce soit, ni bicyclette, ni canot, ni pneus, ni corde à linge sur son balcon.

## 3.12 FRITEUSES

L'utilisation de chaudrons ou de marmites, dont l'usage à un objectif autre que frire des aliments est interdit.

# 4. ENTRETIEN ET GESTION

## 4.1 ENTRETIEN GÉNÉRAL

Le locataire devra assumer les frais d'entretien et de nettoyage de son logement. Il devra aviser immédiatement le locateur de la présence de vermine ou d'une irrégularité dans le logement.

Le locataire s'engage à aviser, dans les meilleurs délais, le locateur de tout défaut des appareils et accessoires fournis.

Les appareils, fixtures, accessoires et meubles fournis avec le logement demeurent la propriété du locateur et ceux-ci doivent être laissés en bonne condition à l'expiration de ce bail, exception faite de l'usure normale. Le locataire en sera donc

responsable, et si ces appareils et fixtures ou quelqu'une de leurs pièces ou parties sont endommagées, le locataire aura droit d'exiger leur réparation ou leur remplacement par d'autre de même nature et en réclamera le coût au locataire.

Le locataire s'engage à utiliser avec soin les appareils de chauffage, de sécurité, le cabinet d'aisances, les éviers, la baignoire et tous les autres accessoires du logement en tenant le tout en bon état de fonctionnement et de propreté.

#### 4.2 BRIS DU LOGEMENT

Le locataire doit informer rapidement le propriétaire ou le gestionnaire de tous bris dans son logement.

Advenant un bris causé par le locataire et/ou toute personne sous sa responsabilité (incluant les invités), le locataire devra réparer ou remplacer le bris à ses frais par un article de même qualité.

Les réparations nécessaires, en raison d'un usage normal du logement, sont la responsabilité du locateur. Dans le cas où une réparation est nécessaire en raison d'un mauvais usage du locataire, la réparation sera sous sa responsabilité.

Le locateur n'assume aucune responsabilité pour tout dommage ou perte due au feu, vol, collision ou tout autre méfait causé aux véhicules ou à leur contenu.

#### 4.3 INSECTES ET ANIMAUX NUISIBLES

Le locataire qui constate à son logement des blattes, des punaises ou des rongeurs doit, sans délai, informer le locateur de la situation.

La pleine collaboration entre le locataire et la compagnie mandatée pour remédier à la situation est obligatoire.

#### 4.4 CHAUFFAGE

Lorsque le chauffage est à la charge du locataire, ce dernier devra chauffer le logement à une température minimale de 18°C en tout temps et il devra entretenir en bon état de fonctionnement les appareils de chauffage et leurs accessoires. De même, il devra chauffer adéquatement son logement lors de ses absences afin d'éviter le gel des tuyaux ou tout autre problème du même genre.

#### 4.5 CÂBLAGE TÉLÉPHONIQUE ET INTERNET

Le locataire s'engage à entretenir le câblage téléphonique et Internet et à assumer les coûts de réparation pour tout bris résultant d'une mauvaise utilisation ou d'un mauvais entretien du système. Le locataire est obligé d'utiliser les services de téléphonie et de câblodistribution choisis par le propriétaire et déjà en fonction. Advenant un défaut du système, le locataire ne

peut pas effectuer et/ou faire effectuer des réparations sans avoir reçu l'approbation du locateur.

#### 4.6 LAVE-VAISSELLE

Lorsque le logement dispose des équipements nécessaires pour l'utilisation d'un lave-vaisselle, il est de la responsabilité du locataire d'assurer leur bon fonctionnement.

Si le locataire décide de ne pas utiliser les installations pour le lave-vaisselle, il est de sa responsabilité de colmater le tube de vidange en dessous de l'évier, de sécuriser les fils électriques (fermer les disjonctifs) et d'en aviser le locateur.

L'utilisation d'un lave-vaisselle dans les logements qui ne disposent pas des installations à cet effet est proscrite.

En raison de l'usure prématurée des tuyaux de plomberie, l'utilisation des lave-vaisselles de type portatif n'est pas permise.

#### 4.7 INSTALLATION RIDEAUX

Le locataire s'engage à garnir de rideaux, dans un délai raisonnable, les fenêtres, les portes du logement. Si leur installation nécessite un perçage, il est nécessaire que ceux-ci soient effectués à l'extérieur des cadres de la fenêtre ou de la porte. Il est interdit de trouser ou percer le PVC ou l'aluminium des fenêtres et des portes.

L'utilisation de draps, de drapeaux, de cartons, etc. n'est pas tolérée.

#### 4.8 APPAREILS DE SÉCURITÉ

Le locataire doit maintenir en parfait état de fonctionnement tout détecteur de fumée et autres éléments de sécurité. En cas de bris ou de défektivité, le locataire doit aviser le locateur le plus rapidement possible.

S'il y a lieu, les gicleurs doivent être dégagés en tout temps. Il est défendu de les peindre ou d'y suspendre un objet.

#### 4.9 DÉNEIGEMENT

Le Locataire devra déneiger les escaliers, les marches et les trottoirs du stationnement à l'escalier donnant accès à son logement et si un locataire partage un même escalier avec les autres locataires le déneigement des escaliers doit se faire à tour de rôle par les locataires de l'immeuble.

Le locataire est responsable de l'entretien et du déneigement de son balcon afin de le garder sécuritaire et en bon état.

#### 4.10 DÉCHETS, RECYCLAGE, COMPOST

Le locataire ne doit pas jeter ou déposer des déchets dans la cour, dans la ruelle ou dans les corridors de l'immeuble. Les ordures, le recyclage et le compost, s'il y a lieu, doivent être déposés aux endroits prévus à cet effet.

Si le logement dispose de bacs noir, vert et brun, les locataires ont la responsabilité de les mettre dans la rue aux jours déterminés par la Ville de Sherbrooke, et ce, à tour de rôle.

Aucun déchet ne devra être placé dans les cours, ruelles, couloirs de l'immeuble ou dans les lieux communs.

#### 4.11 GROS REBUS

Le locataire qui dispose de gros rebuts doit respecter la procédure de collecte établie par la Ville de Sherbrooke. La collecte des gros rebuts, ainsi que sa gestion est la responsabilité du locataire. Les frais associés à une mauvaise gestion seront à la charge des locataires.

#### 4.12 ESPACE D'ENTREPOSAGE

Dans le cas où l'immeuble est pourvu d'un local d'entreposage, le locateur n'assume aucune responsabilité pour tous les dommages ou pertes dus au feu, vol, collision ou tout autre méfait du contenu entreposé par le locataire.

#### 4.13 PERTE OU OUBLIE DE CLÉS

Pour les oublis ou pertes de clé, si un des employés doit intervenir, c'est au locataire de payer les frais de déplacement.

Dans le cas où un locataire aurait besoin d'un double de clé dû à une perte, des frais de 20\$ lui seront chargés.

## 5. AUTORISATIONS

### 5.1 COMMUNICATION

Par cette autorisation, afin de faciliter les communications entre les parties, je consens à recevoir tout avis relatif au bail (incluant mais sans limiter : Relevé 31, renouvellement de bail, etc.), tout document, ainsi que toute autre communication exigeant une preuve de notification, pour la durée du bail et de ses renouvellements. Je reconnais que nous sommes conjointement et solidairement responsables du bail et que je m'assurerai de transmettre l'information.

Je reconnais qu'il est de ma responsabilité d'informer le locateur et/ou son mandataire de tout changement à mon adresse courriel et numéro de téléphone.

Le cas échéant, je lui transmettrai ma nouvelle adresse courriel dans les meilleurs délais.

### 5.2 DÉPART/DÉGUERPISEMENT

Lorsque le locataire quitte le logement à la fin de son bail ou en cas de déguerpissement, il doit vider l'appartement de tout effet, meuble ou autre objet personnel.

J'autorise le propriétaire de l'immeuble et/ou son représentant à jeter au rebut tout objet, meuble ou autre effet personnel laissé dans l'appartement à mon départ. De plus, tous les frais encourus seront à la charge du locataire.

## 6. RÈGLEMENTS DES STATIONNEMENTS

### 6.1 ESPACE DE STATIONNEMENT

Le nombre de stationnements par logement est formellement inscrit au sein à la section B de votre bail. L'attribution des stationnements est effectuée par le locateur. Ce dernier se réserve le droit de modifier les emplacements réservés.

Le locataire doit respecter l'espace qui lui est attribué. Il est de sa responsabilité de se stationner entre les lignes prévues, sans empiéter sur l'espace de son voisin. Les accessoires font partie intégrante du véhicule et ils ne doivent pas dépasser les lignes.

### 6.2 VÉHICULES INTERDITS

Il est interdit de stationner une roulotte, une remorque, un bateau, etc. De plus, le locataire ne doit pas stationner une voiture hors d'état de fonctionner sur le terrain. Il est défendu de stationner un véhicule qui n'est pas immatriculé de l'année courante dans le stationnement. Tout véhicule non-autorisé sera remorqué aux frais de son propriétaire.

### 6.3 RÉPARATION MÉCANIQUE

Le locataire s'engage à ne faire aucune réparation ou travail de mécanique sur des voitures sur le terrain de stationnement.

### 6.4 FUITE D'ESSENCE OU D'HUILE

Le propriétaire d'un véhicule qui constate une fuite d'huile ou d'essence doit, sans délai, effectuer la réparation.

### 6.5 SOUS-LOCATION

Le locataire utilise l'espace de stationnement qui lui est assigné. Il est interdit aux locataires de sous-louer, prêter ou échanger leur espace de stationnement.

### 6.6 JEUX

Il est défendu d'utiliser le stationnement comme une aire de jeux. (Ex : hockey, vélo, ballon, etc.)

### 6.7 L'ENTREPOSAGE DE MOTO

L'entreposage de moto, sans approbation écrite du locateur, est interdit. Tout espace utilisé sans autorisation sera facturé au locataire.

### 6.8 INTERDICTION DE STATIONNEMENT

Les locataires et les visiteurs doivent se stationner aux endroits prévus. Les emplacements non balisés comme, notamment, le devant des conteneurs, la pelouse et les allées sont des interdictions de stationnement. Tout espace utilisé sans autorisation sera facturé au locataire.

### 6.9 STATIONNEMENT VISITEUR

Il n'y a aucun stationnement pour les visiteurs, veuillez aviser vos visiteurs qu'ils doivent se stationner dans la rue, sinon ils seront remorqués sans autre avis ni délai.

### 6.10 TEMPÊTE HIVERNALE

Le stationnement devra être libre de tout véhicule le lendemain d'une chute de neige de plus de 8 cm, et ce, à partir de 8h00 du matin. Le stationnement devra rester libre jusqu'à ce que le déneigement ait été effectué.

Tout véhicule se trouvant dans le stationnement après 8h00 le lendemain d'une chute de neige de plus de 8 cm sera remorqué aux frais du propriétaire du véhicule sans avis ni délai.

### 6.11 STATIONNEMENT SUPPLÉMENTAIRE

Les locataires qui désirent une place de stationnement supplémentaire devront en faire la demande au propriétaire qui pourra en attribuer une selon la disponibilité. Les frais pour un espace de stationnement supplémentaire sont de 50\$ par mois (sujet à changement).

### RENSEIGNEMENT DU/DES VÉHICULE(S) :

Véhicule 1		Véhicule 2 (S'il y a lieu)	
Marque/modèle :		Marque/modèle :	
Année :		Année :	
Couleur :		Couleur :	
Immatriculation :		Immatriculation :	

## 7. PERSONNE À CONTACTER EN CAS D'URGENCE

Nom : \_\_\_\_\_ Lien : \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_ Lien : \_\_\_\_\_ Téléphone : \_\_\_\_\_

## 8. SIGNATURES ET ACCEPTATION DU LOCATAIRE

Je, sous signé(e), reconnait avoir lu et pris connaissance du Règlement de l'immeuble annexé au bail ou à son renouvellement. J'accepte les termes et les conditions du Règlement de l'immeuble comme partie intégrante du bail ou de son renouvellement.

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

Signature : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

**Locataire:**

Signature : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

**Locataire:**

Signature : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

**Locataire:**

Signature : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

**Locateur :**

COMMENTAIRES :

INFORMATION DU LOCATEUR :

EN TOUT TEMPS; nous contacter au **+1 873 552 4990** ou par courriel au **gestion@innopleximmobilier.com** et laissez un message détaillé avec vos coordonnées et une brève description du problème.