



RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

1. CONSTAT d'ÉTAT DES LIEUX

1.1. L'état du logement peut être constaté d'après la description qu'en ont faite 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.

2. BON USAGE DES LIEUX

2.1 Le locataire est tenu de faire usage des lieux de façon prudente et diligente. Il est tenu de maintenir le logement en BON ÉTAT DE PROPRIÉTÉ et d'effectuer les menues réparations d'entretien, à l'exception de celles résultant de la vétusté ou d'une force majeure. Le locataire est tenu d'assumer les frais relatifs aux dommages survenus au bien loué.

3. AFFICHAGE ET APPARENCE

3.1 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. De plus, le locataire ne peut construire ni installer, ni faire construire ou faire installer, toute enseigne ou affiche, tout avis ou panneau-réclame à l'extérieur de son logement, de même qu'à l'intérieur s'il est visible de l'extérieur. Toutefois, la présente clause est assujettie aux lois électorales.

4. PAIEMENT DU LOYER

4.1 Le locataire devra payer le 1^{er} jour de chaque mois le coût du loyer au locateur ou à son représentant. Le locataire s'engage VOLONTAIREMENT à remettre la série de chèques postdatés soit en personne ou par la poste au 4111, boulevard Industriel, Sherbrooke (Québec) J1L 2S7 **à l'acceptation de son bail et ce, pour la période couvrant le bail.**

5. SOLIDARITÉ

5.1 Les locataires seront solidairement responsables de toutes les obligations relatives au bail.

6. PAIEMENT EN RETARD

6.1 Tout loyer non payé à échéance portera une pénalité de cinq (5\$/jour), et sans qu'aucune demande ou mise en demeure ne soit nécessaire à cet effet.

7. PROVISION INSUFFISANTE

7.1 Tout chèque retourné par l'institution financière entraînera une pénalité de trente (30.00\$) à titre de frais d'administration

8. ASSURANCE RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE

8.1 Le locataire doit contracter une police d'assurance de locataire occupant. Cette police doit couvrir les risques de vol, d'incendie, d'explosion, **de dégâts d'eau, la fumée, UNE RESPONSABILITÉ CIVILE** ou tout autre sinistre dont le **locataire pourrait être tenu responsable**. Ladite police devra prévoir le remboursement des frais de relocalisation et de subsistance du locataire en cas de sinistre nécessitant son évacuation. UNE RESPONSABILITÉ CIVILE MINIMUM 2 000 000\$ est exigé et la preuve devra être remise au propriétaire à l'acceptation de son bail.

9. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE FACE À L'ENTRETIEN DE SON LOGEMENT

9.1 Le locataire s'engage à remettre un chèque de deux cent (200.00\$) et de quatre cent (400.00\$ pour les studios) au locateur lors de l'acceptation de son bail pour garantir l'état des lieux de son logement. Ce montant lui sera remis à son départ si le locataire remet son logement dans un état normal. Si le loyer n'est pas laissé dans un état jugé normal, ce chèque servira à payer pour le nettoyage du logement.

9.2 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 dans le logement. Règlement no 749 Ville de Sherbrooke.

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

9.4 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**.

9.5 Les appareils, fixtures, accessoires et meubles fournis avec le logement demeurent la propriété du locateur et doivent être laissés

en bonne condition à l'expiration de ce bail, exception faite de l'usure normale.

9.6 Le locataire en sera donc responsable, et si ces appareils et fixtures ou quelque-une de leurs pièces ou parties sont endommagées, le locateur aura droit d'exiger leur réparation ou leur remplacement par d'autre de même nature et en réclamer le coût au locataire.

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

9.8 Le locataire devra s'assurer que le tuyau de branchement pour la laveuse est bien inséré profondément dans le trou et il devra vérifier régulièrement afin de ne pas causer de dégât d'eau. Il en va de même pour les toilettes, si elle est bloquée, il ne doit pas tirer sur la chasse jusqu'à débordement, il devra fermer l'eau au bas de la cuvette et se procurer un siphon pour débloquer cette dernière. Seulement s'il parvient pas, il peut communiquer avec le concierge pour voir s'il n'y a pas défaut de plomberie..

10. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE DE L'ÉLECTRICITÉ

10.1 Le locataire responsable des coûts d'électricité de son logement selon la convention du bail, est tenu d'acquitter les factures d'électricité durant toute la durée du bail, malgré le départ anticipé et / ou l'abandon du logement par ce dernier. Donc, le locataire ne peut pas annuler l'électricité avant la fin de son bail, à moins d'une entente prise avec le locateur.

11. MODIFICATION INTERDITES AU LOGEMENT

11.1 Le locataire s'engage à ne faire AUCUNE modification au logement. Notamment, il est interdit de :

- Poser ou installer une subdivision;
- Poser sur ou à l'extérieur de l'immeuble une antenne de télévision ou soucoupe ou une antenne de radioscanneur;
- Trouer les murs ou les boiseries;
- Peinturer les planchers ou les boiseries;
- Poser de la tapisserie ou du papier peint;
- Changer les serrures, les combinaisons de serrures ou poser une serrure supplémentaire;
- Surcharger les circuits électriques;
- Peindre les murs du logement autre que les couleurs permises;
- Placer une charge supérieure (poids) à la capacité de l'immeuble dans un logement.

12. AVIS ÉCRIT POUR UNE MODIFICATION

12.1 Le locateur peut donner la permission au locataire de modifier le logement mais la permission doit être écrite. Toute entente verbale est NULLE et SANS EFFET. Donc, le locataire qui veut faire une modification doit en faire la demande par écrit.

13. JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX

13.1 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.)

14. ACTIVITÉ BRUYANTE INTERDITE

14.1 **Le locataire ne devra pratiquer aucun bruit incommode dans son logement. Il est interdit de jouer d'un instrument de musique avant 9 heures et après 22 heures. Il est aussi interdit de faire jouer de la musique forte (radio, télévision) EN TOUT TEMPS. Les Fêtes sont interdites en tout temps. Si une plainte est reçue et que les policiers se déplacent, il y aura dossier immédiat à la Régie du Logement.**

15. GESTION DES DÉCHETS DOMESTIQUES

15.1 Le locataire doit déposer les déchets domestiques aux endroits prévus à cette fin et placer dans des sacs ou des contenants appropriés. **AUCUN DÉCHET** ne devra être placé dans les cours, ruelles, couloirs de l'immeuble ou dans les lieux communs

16. USAGE DE LA BUANDERIE

16.1 Le locataire pourra utiliser aux heures convenues à ses frais les laveuses et sècheuses automatiques installées dans la buanderie de l'immeuble. Le locateur ne sera aucunement responsable des dommages ou pertes encourues résultant de leur usage. Le locataire s'engage à refermer les couvercles des laveuses après

Signature locataire(s)

Date

Signature propriétaire ou mandataire

Date

utilisation et à nettoyer la sharpie de la sècheuse après utilisation. Il s'engage également à en faire un usage normal, ne pas trop charger les appareils et à utiliser les appareils que pour nettoyer des vêtements.

17 USAGE DES ACCESSOIRES DE L'ASPIRATEUR CENTRAL

17.1 Le locataire pourra utiliser les accessoires de l'aspirateur central qui se trouve à l'extrémité des corridors sur chaque étage. Il devra après l'utilisation replacer les accessoires aux endroits prévus à cet effet et à les remettre propres. Il ne peut garder dans son logement les accessoires servant à leur utilisation. Il ne doit aspirer rien d'anormal avec cet appareil (ex. : eau, bas, sous-vêtements, gros morceaux) qui risquerait d'endommager l'aspirateur et boucher toute la tuyauterie.

18 CÂBLAGE TÉLÉPHONIQUE

18.1 Le locataire s'engage à entretenir le câblage téléphonique et à assumer les coûts de réparation pour tout bris résultant de la mauvaise utilisation ou de l'entretien déficient dudit système par le locataire. Pour ceux qui habitent les studios au sous-sol, tout câblage a été installé par Bell avec de la fibre optique et ceux qui choisissent de ne pas prendre Bell doivent s'assurer que tout autre installateur ne doit pas enlever le fil bleu déjà en place; sinon il sera responsable des frais encourus pour remettre ces fils.

19 UTILISATION DES LIEUX COMMUNS et GYM

19.1 Le locataire devra garder l'entrée, les passages ou corridors et la salle de gym propres. Il est strictement interdit de fumer dans les lieux communs.

19.2 Il est interdit à quiconque, locataire ou visiteur d'utiliser les corridors, les passages, les escaliers, le gym pour de l'amusement, du flânage ou entreposage.

19.3 Les appareils d'entraînement dans le gym sont mis à la disposition des locataires et ces derniers s'engagent à en faire une utilisation normale. Le locateur ne se tient pas responsable des bris causés aux appareils pour un usage abusif et le locataire en défaut se verra dans l'obligation de payer les frais reliés aux réparations de ces appareils.

20 CHAUFFAGE DU LOGEMENT

20.1 Lorsque le chauffage est à la charge du locataire, ce dernier devra chauffer le logement à une température minimale de 18 degrés en tout temps et il devra entretenir en bon état de fonctionnement les appareils de chauffage et leurs accessoires (incluant l'échangeur d'air). Il devra chauffer adéquatement son logement lors de ses absences afin d'éviter le gel des tuyaux ou tout autre problème du même genre. Lorsque le chauffage est à la charge du locateur mais contrôlé individuellement par le locataire, ce dernier devra chauffer son logement **AU MAXIMUM de 22 degrés** et assurer l'étanchéité du logement en fermant les fenêtres et / ou les portes du logement.

21 ESPACE DE STATIONNEMENT

21.1 Le terrain de stationnement est à la disposition exclusive des locataires et il est strictement interdit aux visiteurs de garer leur voiture dans les espaces réservés aux locataires qui sont indiqués par leur numéro de logement; ainsi que les espaces indiqués **RÉSERVÉS**. Chaque logement a droit à un espace de stationnement. Ils doivent coller la vignette annuelle émise au pare-brise de leur véhicule. La rue James-Quintin est privée et appartient au locateur. Il est donc possible de stationner son véhicule en tout temps dans la rue. C'est également à cet endroit que les visiteurs doivent stationner (leur demander de mettre feuille avec #logement sur pare-brise) afin d'éviter remorquage. Il est défendu de stationner un camion, une roulotte ou une remorque. Et toute voiture garée illégalement ou dans le mauvais espace de stationnement sera remorquée aux frais du propriétaire de la voiture sans avertissement.

22 DÉNEIGEMENT DU TERRAIN DE STATIONNEMENT

22.1 Le locataire devra déplacer son véhicule lors du déneigement du stationnement de l'immeuble lorsque des affiches seront installées dans les portes d'entrées indiquant le jour et l'heure du déneigement.

22.2 Lors de tempête, le déneigeur fait le travail du mieux qu'il peut avec vos véhicules sur place et convient par la suite d'une date (jour et heure) du nettoyage complet des stationnements. **VOUS DEVEZ OBLIGATOIREMENT** déplacer votre véhicule pour lui permettre d'effectuer le travail, à défaut de quoi, le déneigeur se réserve le droit de vous faire parvenir une facture supplémentaire.

22.3 Les escaliers et trottoirs sont déneigés par le concierge. En cas de plainte, vous devez vous adresser à lui directement ou au responsable de la location et la gestion de l'immeuble.

23 RÉPARATIONS MÉCANIQUES ET ENTREPOSAGE

23.1 Le locataire s'engage à ne faire aucune réparation ou travail de mécanique sur des autos sur le terrain de stationnement. Le locataire ne doit pas abandonner un véhicule hors d'état de fonctionner sur ledit terrain. Le locateur ne sera tenu responsable pour tout dommage ou perte dû au feu, vol, collision ou tout autre méfait causé audits véhicules ou leur contenu.

24 INTERDICTION DE GARDER UN ANIMAL

24.1 Aucun animal (chien, chat, cochon d'Inde, poisson, oiseau, serpent ou autres reptiles, etc.) ne pourra être gardé ou toléré dans un logement, à moins que le locataire obtienne la permission écrite du propriétaire. Le locataire s'engage aussi à n'acquiescer aucun animal pendant la durée du bail ou de son renouvellement.

25 TABAC, CANNABIS et CULTURE

25.1 Il est interdit de fumer cigarettes, cannabis ou autres dans toutes les aires communes de l'immeuble ainsi que dans les logements. Si locataire contrevient à ce règlement, il sera tenu responsable de tous frais reliés à cette interdiction **INTERDIT** de faire la culture du cannabis ou autre.

26 INFRACTION

26.1 Le locataire qui commet une infraction en vertu d'un règlement municipal, provincial ou d'immeuble de copropriétés (ou autres) s'engage à rembourser toute amende reçue et à réparer tout dommage subi par le propriétaire du logement qu'il loue.

27 CLIMATISEUR

27.1 Il est permis d'installer une unité d'air climatisé dans une fenêtre ou portative. Le locataire doit **OBLIGATOIREMENT** le faire installer par un professionnel selon les normes et sans briser les fenêtres. Si le locataire brise, si le climatiseur est mal installé et cause dégât au logement ou autre logement, il sera tenu responsable des réparations ainsi que des frais encourus.

28 SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

28.1 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 doit obtenir le consentement du propriétaire. Si le candidat répond aux critères du propriétaire, celui-ci peut exiger le remboursement de dépenses raisonnables (se référer au Guide du Locataire pour tarifs ce cession).

29. ENTRETIEN DU DÉTECTEUR DE FUMÉE

29.1 Le locataire s'engage à tenir en bon état le détecteur de fumée et à remplacer la pile lorsque nécessaire.

30. AFFICHAGE ET ENSEIGNES EXTÉRIEURES

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

31. RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS

31.1 Le locataire sera tenu d'observer les règlements municipaux d'hygiène, du service des incendies et du service de santé de sa municipalité ainsi que les exigences des assureurs du locateur.

31.2 Le locataire ne pourra faire usage, conserver ou entreposer dans son logement ou ailleurs dans l'immeuble du pétrole, benzène, essence, propane, vernis ou tout autre produit fait tout ou en partie d'éléments explosifs ou tout liquide ou huile chimique ou tout autre matériel inflammable.

32. AVERTISSEMENT

32.1 Advenant qu'un article du règlement ou plusieurs articles soient déclarés nuls ou inopérants, cette situation n'a pas pour conséquence d'invalider les autres articles du présent règlement qui demeurent en vigueur.

33. SIGNATURE ET ACCEPTATION DU LOCATAIRE

33.1 Le locataire reconnaît avoir lu le règlement de l'immeuble annexé au bail et il en accepte les termes et conditions. Le présent règlement est une partie intégrante du bail signé à SHERBROOKE

Signature locataire(s)

Date

Signature propriétaire ou mandataire

Date