

*Règlement d'immeuble Un Toit En Réserve
Immeuble Hamel*



IMMEUBLE HAMEL

*7108, boul. Hamel Ouest
Québec*

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

**Copropriétaire de la partie privative
résidentielle de l'immeuble**

Table des matières

<i>TABLE DES MATIÈRES</i>	1
PRÉAMBULE.....	1
<i>RÈGLEMENT D'IMMEUBLE</i>	3
1. MAINTIEN D'UN MILIEU DE VIE ADÉQUAT.....	3
1.1 <i>Maintenir un niveau sonore adéquat dans les appartements pour respecter les voisins et contribuer à un environnement paisible</i>	3
1.2 <i>S'assurer que l'immeuble est toujours sécuritaire</i>	4
1.3 <i>Utilisation de la terrasse</i>	6
1.4 <i>Respect dans la communication entre les locataires</i>	6
2. ENTRETIEN ET GESTION ADÉQUATE DU LOGEMENT.....	7
2.1 <i>Nécessité de maintenir son logement dans une condition adéquate</i>	7
2.2 <i>Rangement</i>	10
2.3 <i>Lieux à l'extérieur</i>	10
2.4 <i>Les conditions d'utilisation favorisant une utilisation adéquate des parties communes de l'immeuble</i>	10
3. GESTION DES DÉCHETS ET RECYCLAGE.....	11
3.1 <i>Encourager une saine gestion des déchets chez les locataires</i>	11

Préambule

Les parties désignées dans le présent Règlement d'immeuble sont :

Copropriétaire de la partie privative résidentielle de l'immeuble
7108, boul. Hamel Québec
Mentionné à titre de copropriétaire / locateur

Syndicat de la copropriété

1199, 4^E Avenue Québec
Mentionné à titre de syndicat de copropriété

Locataire(s)

Personne(s) détenant un logement par bail auprès du copropriétaire de la partie
privative résidentielle

Attendu que l'immeuble concerné par le présent Règlement sera détenu sous le régime de la copropriété divise et sera régi par une déclaration de copropriété à être dûment publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec.

Attendu que

- (i) La déclaration de copropriété contient un Règlement de l'immeuble (le « **Règlement de l'immeuble** »).
- (ii) Certaines des dispositions du présent Règlement reflètent les dispositions du Règlement de l'immeuble.
- (iii) Le Syndicat de la copropriété et le propriétaire de la partie commerciale de l'immeuble ont, aux termes du Règlement de l'immeuble et de la déclaration de copropriété, certains droits et recours à l'égard du propriétaire de la partie résidentielle locative de l'immeuble, de ses locataires ou occupants et du respect du Règlement de l'immeuble.

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 7 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 :

1.2.4.1. Les colporteurs et les flâneurs ne sont pas tolérés dans l'immeuble.

- 1.2.4.2. 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).
- 1.2.4.3. Les locataires ne doivent pas laisser entrer quelqu'un qu'ils ne connaissent pas.
- 1.2.4.4. L'entrée principale de l'immeuble sera verrouillée entre 23 h et 7 h.
- 1.2.5. Pour s'assurer que l'accès à l'immeuble et aux logements soit limité aux locataires, au concierge et au copropriétaire/locateur, la procédure suivante doit être suivie :
 - 1.2.5.1. Le copropriétaire/locateur a un double des clés de chaque logement et en confie la garde à une personne désignée (surveillant d'immeubles ou le concierge).
 - 1.2.5.2. 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 copropriétaire/locateur.
 - 1.2.5.3. En cas de perte de clé, des frais de quinze (15 \$) 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.
- 1.2.6. 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 copropriétaire/locateur ou le syndicat. Lorsque applicable, le copropriétaire/locateur ou le syndicat doit donner au locataire les avis prévus par la Loi.
- 1.2.7. Lorsque survient une réparation urgente et nécessaire, le locataire doit aviser la personne identifiée (surveillant d'immeuble ou concierge) rapidement pour que le

copropriétaire/locateur puisse effectuer les réparations nécessaires.

1.2.8. Aucun animal ne peut être gardé à l'intérieur d'un logement.

1.2.9. Considérant que locataire doit agir avec diligence à l'intérieur du logement qu'il occupe.¹

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 copropriétaire/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 copropriétaire de la partie privative résidentielle soit avisé de toute résiliation de la police. Il devra fournir au copropriétaire/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 Utilisation de la terrasse.

1.3.1. Pour optimiser l'utilisation de la terrasse, il est important de tenir compte des règles suivantes :

1.3.1.1. Tous les locataires ont accès à la terrasse.

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

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

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

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

- 1.3.1.2. Les locataires peuvent y inviter des personnes étrangères à l'immeuble, mais celles-ci doivent se conformer aux règlements du copropriétaire/locateur et municipaux.
- 1.3.1.3. Les locataires ne doivent pas y laisser traîner des objets encombrants.
- 1.3.1.4. Les locataires doivent conserver la terrasse propre en se servant des poubelles pour jeter leurs déchets.
- 1.3.1.5. Le couvre-feu d'utilisation de la terrasse est fixé à 22 h pour la quiétude des résidents.

1.4 Respect dans la communication entre les locataires.

- 1.4.1. Toutes communications entre les résidents de l'immeuble devront s'effectuer dans un cadre de respect, de tolérance et d'harmonie.
- 1.4.2. Le copropriétaire/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.
- 1.4.3. 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.
- 1.4.4. Chaque plainte devra être faite par écrit et transmise au gestionnaire du copropriétaire/locateur. Une réponse écrite est assurée dans les 10 jours ouvrables suivant la réception de la plainte.

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 éviers;
 - 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 copropriétaire/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 des copropriétaires, 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, 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 copropriétaire/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 copropriétaire/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 copropriétaire/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 ainsi qu'un barbecue, 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 déposé sur les tablettes des fenêtres ou à l'extérieur du garde-fou du balcon. Seul du mobilier saisonnier peut être placé sur les balcons. La cuisson sur le balcon est interdite.

- 2.1.6. Il ne peut être placé sur les façades de la partie privative résidentielle aucune lumière, enseigne, réclame, lanterne, décoration ou écriteau quelconque, sauf en regard de ce qui peut être autorisé par les administrateurs du Syndicat ou du copropriétaire/locateur et suivant leurs directives.
- 2.1.7. Les portes-fenêtres d'entrée des appartements, les fenêtres, les garde-corps, rampes et barres d'appui des balcons, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne peuvent être modifiés sans l'autorisation du copropriétaire/locateur et du conseil d'administration du syndicat.
- 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 copropriétaire/locateur.

2.2 Rangement.

- 2.2.1. Le locataire doit éliminer de son rangement tout contenu susceptible de constituer une nuisance ou amener une augmentation des primes d'assurance-incendie. Il ne peut y installer aucun appareil requérant une consommation électrique, sauf sur autorisation préalable et écrite des administrateurs. Il doit le maintenir en bon état de propreté.

2.3. Lieux à l'extérieur.

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.

Il est interdit de stationner un véhicule sur tout espace extérieur. Tout véhicule en infraction à ce règlement sera remorqué à ses frais.

Aucun rassemblement ne sera toléré dans le stationnement intérieur et 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, ainsi que dans le stationnement intérieur.

2.4.3. Aucun objet encombrant ne peut être laissé dans les corridors. Le copropriétaire 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 chutes prévues 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.

3.1.4. On ne doit mettre aucun déchet sur les galeries, dans les corridors, espaces communs ou sur la terrasse.

3.1.5. Le copropriétaire/locateur encouragera les locataires à recycler et mettra à cet effet, les bacs nécessaires.

Je, _____, reconnais avoir pris connaissance du présent Règlement d'immeuble et consens à le respecter à la satisfaction du copropriétaire/locateur. De plus, je déclare avoir été informé par le copropriétaire/locateur que le non-respect des dispositions du présent Règlement d'immeuble peut entraîner des recours de la part du copropriétaire/commercial et du syndicat de copropriété du présent immeuble.

Signature du locataire

Signature du représentant du
copropriétaire/locateur

Date

Date

Signature du colocataire

Date