

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SHAWINIGAN
113, 3^e rue de la Pointe, bureau 100, Shawinigan (Québec) G9N 1H5

RÈGLEMENTS D'IMMEUBLES / CLAUSES ADDITIONNELLES AU BAIL



**MAISONS EN RANGÉES – 134^{ÈME} RUE
SHAWINIGAN (CLIENTÈLE FAMILLE)**

EFFECTIF À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2017

Révisé le 23 novembre 2016

Numéros de téléphones importants

- ↳ **O.M.H. DE SHAWINIGAN** (819) 537-5955 du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00 (de midi à 13h00 – fermé)
- ↳ **O.M.H. DE SHAWINIGAN (EXTRÊME URGENCE SEULEMENT)** (819) 538-6946 (soir – fins de semaine)

N.B. : Pour appels non-justifiés, des frais pourront être facturés aux locataires.

- ↳ **Police – pompiers – ambulance** 9-1-1
- ↳ **Info-santé** 8-1-1
- ↳ **Centre anti-poison** 1-800-463-5060

GOVERNEMENT DU QUÉBEC

- ↳ **Ministère du revenu et TVQ** 1-800-267-6299
- ↳ **Régie des Rentes / allocations familiales** 1-800-463-5185
- ↳ **Communication Québec** 1-800-363-1363
- ↳ **Régie du Logement** 1-800-683-2245

GOVERNEMENT DU CANADA

- ↳ **Revenu Canada** 1-800-959-7383
- ↳ **Pension fédérale et allocations familiales** 1-800-561-5643
- ↳ **TPS** 1-800-267-6999

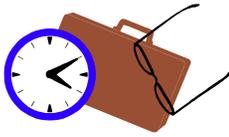


Pages

1. Renseignements généraux	1
2. Clefs perdues / remplacement serrure.	1
3. Appel pour réparation/dommages et facturation.....	1-2
4. Service d'urgence.....	2
5. Bail	2
6. Assurance-responsabilité (obligatoire)	3
7. Reconduction du bail	3
8. Paiement du loyer	3
9. Retard du loyer	3
10. Amendement au bail (réduction)	3
11. Climatiseur	3
12. Normes d'occupation	3
13. Résiliation du bail (départ)	3-4
14. Mésentente entre voisins	4
15. Animaux	4
16. Espaces verts	4-5
17. Stationnements	5
18. Déneigement	5
19. Antennes de télévision (coupole)	5
Entretien de votre logement	
20. Modifications aux logements (locataires)	6
21. Tapisserie.....	6
22. Maintenir le logement en bon état	6
23. Accumulation d'objets dans le logement	6
24. Détecteur de fumée	6
25. Où sont les valves d'eau ?	6
26. Hotte de cuisinière	6
27. Ventilateur de la salle de bain	6
28. Entretien lavabo, baignoire, <u>toilette</u>	6
29. Entretien de la <u>toilette</u>	7
30. Plinthes électriques	7
31. Thermostats	7
32. Unité de chauffage d'appoint (chaufferette)	7
33. Éclairage et prises de courant	7
34. Prises de téléphone, câble	7
35. Vermine (bibittes)	7
36. Peinture	7

Dans l'ensemble du présent document
l'Office municipal d'habitation de
Shawinigan ci-après appelé "O.M.H.S."

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX



Heures d'ouverture du bureau

Avant-midi: 8h00 à 12h00
 Après-midi: 13h00 à 16h00

Jours fériés (bureau de l'O.M.H.S. fermé)

- Jour de l'An
- Lendemain du Jour de l'An
- Vendredi Saint
- Lundi de Pâques
- Fête de Dollard
- Fête de la Saint-Jean-Baptiste
- Fête du Canada
- Fête du travail
- Fête de l'Action de grâces
- Veille de Noël
- Jour de Noël
- Lendemain de Noël
- Veille du Jour de l'An

Note: Pour toute autre fermeture du bureau, vous en serez avisés à l'avance.

2. Clefs perdues / remplacement serrure

ATTENTION !

Si vous perdez vos clefs et qu'un employé de l'O.M.H.S. ou un sous-traitant de l'O.M.H.S. doit se déplacer, vous devrez acquitter les frais encourus qui peuvent varier selon les heures auxquelles vous faites appel à nos services.



Il est interdit de remplacer la serrure de votre logement sans l'autorisation de l'O.M.H.S. Dans l'éventualité que le locataire ait fait remplacer la serrure sans en aviser l'O.M.H.S., alors le locataire devra payer les frais de serrure afin de remplacer ou ajuster la serrure selon le standard de l'O.M.H.S.

Par contre si le locataire avise l'O.M.H.S. du désir de faire remplacer la serrure du logement pour des raisons valables, l'O.M.H.S. procédera à un remplacement sans frais pour le locataire.

SUGGESTION :

Nous vous suggérons de remettre un double de vos clefs à quelqu'un de confiance afin d'être en mesure de vous dépanner en cas d'urgence.

3. Appel pour réparation / dommages et facturation

Lorsqu'une réparation est nécessaire, vous devez téléphoner à l'O.M.H.S. à l'intérieur des heures de bureau, au ☎ 819-537-5955.

Aux frais de l'O.M.H.S. : Quand les travaux sont dus à l'usure normale, main-d'œuvre et matériaux sont aux frais de l'O.M.H.S.

Aux frais du locataire : Il est entendu que si le locataire, sa famille ou des visiteurs causent des dommages au logement ou à la propriété du locateur (par accident, volontairement ou par un mauvais usage des équipements), il en sera tenu responsable et devra payer les frais de remplacement ou de réparation. Tout problème ou bris au logement ou à l'immeuble causé par des biens possédés par le locataire lui seront également facturés.

Voici la méthode de calcul des frais de réparations au locataire :

Bris locataires responsables (sur les heures de bureau)

- \$30.00 min. m-o + matériaux + m-o après 1 heure de travaux \$25.00/heure
ou
facture d'un sous-traitant.

Bris locataires responsables (à l'extérieur des heures de bureau (non-fériés))

- \$45.00 min. m-o + matériaux + m-o après 1 heure de travaux \$37.50/heure (\$25.00/heure x 1.5)
ou
facture d'un sous-traitant

Bris locataires responsables (jours fériés)

- \$60.00 min. m-o + matériaux + m-o après 1 heure de travaux \$50.00/heure (\$25.00/heure x 2)
ou
facture d'un sous-traitant.

Appels non justifiés \$45.00 (soirs-nuits-fins de semaine)

Appels non justifiés (jours fériés) \$60.00

4. Service d'urgence

ATTENTION:

En dehors des heures d'ouverture du bureau, le soir, les fins de semaine et les jours fériés, vous pouvez nous rejoindre **EN CAS D'URGENCE SEULEMENT** au numéro suivant: ☎ **819-538-6946**

Laisser votre nom, votre adresse et votre numéro de téléphone ainsi qu'une brève description de votre problème.

EXEMPLES DE CAS URGENTS:

- Absence d'eau chaude
- Absence de chauffage dans l'ensemble du logement
- Égoût qui déborde
- Fuite d'eau importante
- Incendie

EXEMPLES DE CAS NON-URGENTS:

- Problème de stationnement
- Robinet qui dégoutte
- Mésentente entre voisins
- Dénéigement
- Intercoms défectueux
- Toilette bruyante
- Etc.



5. Bail

Le bail est un contrat liant un locataire et un locateur. Vous devez en prendre connaissance, car il y a force de loi.

Votre bail est divisé en deux parties. La première partie identifie le logement loué, indique le loyer à payer pour une période déterminée et énumère les occupants du ménage ainsi que les revenus considérés pour le calcul du loyer.

La deuxième partie contient les renseignements généraux sur les droits et obligations des locataires et des propriétaires des logements à loyer modique. Elle résume l'essentiel de la loi, sur le contrat de bail, soit les articles 1851 à 1978 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) et les règles spécifiques aux logements à loyer modique contenues aux articles 1984 à 1995.

Est inclus également au bail, "Les règlements d'immeuble – clauses additionnelles au bail - qui font partie intégrante du bail.

6. Assurance-responsabilité (obligatoire)

L'O.M.H.S. exige à tous les locataires de prendre une police d'assurance (feu-vol et responsabilité).

7. Reconduction du bail (Art. 1941, C.c.Q)

Trois mois avant la fin du bail, un avis de détermination sera envoyé aux locataires pour les informer du renouvellement du bail.

Chaque locataire est tenu de retourner une copie de ce formulaire à l'O.M.H.S., dûment **vérifiée, corrigée** s'il y a lieu et **signée**.

Il devra également fournir les preuves de revenus de tous les occupants du ménage âgés de 18 ans et plus, soit une copie du rapport d'impôt provincial avec les pièces justificatives (T4, Relevé 5, etc...) et ce, avant la date limite mentionnée sur cedit formulaire.

8. Paiement de loyer

Le loyer sera payable au bureau de l'O.M.H.S. le 1^{er} du mois, toute créance entraînera des procédures en recouvrement à la Régie du logement et pourraient entraîner la résiliation de votre bail. Pour tout chèque N.S.F., des frais de \$20.00 seront facturés au locataire fautif.

9. Retard de loyer

Selon l'article 1903 du *Code civil du Québec*, le loyer est payable le 1^{er} de chaque mois.

Le défaut de paiement peut entraîner des procédures à la Régie du logement et, par le fait même, amener une éviction des lieux loués (résiliation de votre bail).

En cas d'incapacité temporaire de payer votre loyer à temps, vous vous devez d'informer la personne responsable de la perception des loyers à l'Office municipal d'habitation de

Shawinigan. Contactez le service de la comptabilité à l'O.M.H.S. ☎ 819-537-5955.

10. Amendement au bail (réduction)

Si vous avez une baisse de revenus en cours de bail, une réduction de loyer peut être possible. Contactez le service de la comptabilité à l'O.M.H.S. ☎ 819-537-5955.

11. Climatiseur



Tout locataire qui veut utiliser un climatiseur doit obligatoirement communiquer au bureau de l'O.M.H.S. afin de déclarer le climatiseur. L'installation doit être faite de façon à ne pas endommager la fenêtre et doit être sécuritaire. De plus, cela fera l'objet d'une inscription au bail et d'un frais supplémentaire de \$60.00 / année. Nous pourrions vous fournir des coussins pour mettre en-dessous du climatiseur afin de ne pas risquer de briser les rails de la fenêtre.

12. Normes d'occupation

Pour l'ajout d'une personne au logement en cours de bail, une demande doit être transmise par écrit à l'O.M.H.S., au préalable. L'O.M.H.S. pourra, selon le cas, accepter ou refuser cette demande sur la base des critères d'admissibilité.

13. Résiliation de bail (départ)



Un locataire de l'O.M.H.S. peut quitter son logement en tout temps en donnant un préavis de 3 mois.

EXEMPLE : Vous désirez quitter pour le 1^{er} juillet, votre avis doit être parvenu au bureau de l'O.M.H.S. **au plus tard** le 31 mars.

Ceci donne **trois mois complets** d'avis, que vous devez payer.

À la date de votre déménagement, vous devez remettre le logement en bon état et retourner **toutes les clés** en votre possession au bureau.



À la fin du bail, le locataire doit laisser le logement libre de tous effets mobiliers autres que ceux appartenant à l'O.M.H.S.

Toute tapisserie et/ou objets ajoutés au mur devront être enlevés.



Si vous avez peint votre logement d'une couleur foncée, vous devez appliquer une couche de fond sur la couleur foncée. Si vous avez endommagé le logement loué, des frais pourront vous être facturés afin de remettre le logement en bon état.

14. Mésentente entre voisins

Lorsque vous avez un problème avec un voisin, vous devez d'abord tenter de régler le différent en vous expliquant avec lui.

Si aucun arrangement ne survient et si vous croyez être lésé sérieusement dans vos droits par un co-locataire ou une personne à qui il donne accès à l'immeuble, vous devez faire une **PLAINTÉ ÉCRITE ET SIGNÉE** au bureau de l'O.M.H.S. en décrivant clairement la situation, la date et les heures pendant lesquelles vous avez été lésé.

SIGNEZ LA PLAINTÉ, car aucune plainte anonyme ne sera prise en considération.

Vous adressez votre plainte à la technicienne en travail social à l'O.M.H.S.

Votre plainte sera traitée confidentiellement, mais advenant le cas où nous devrions prendre des procédures auprès de la Régie du logement, vous serez appelé à témoigner.

N.B. : S'il y a un conflit inter-personnel de mauvaise foi, l'O.M.H.S. n'interviendra pas.

15. Animaux



↳ Un chien de 10 lbs et moins est permis.

↳ Un chat est permis.

↳ Un seul animal domestique est permis dans tous nos logements.

↳ **Votre chien ou chat à l'extérieur de votre logement doit être tenu en laisse ou attaché dans la cour en tout temps.**

Si par mégarde ou inadvertance, un animal faisait ses besoins naturels, sur les terrains, il incombe au propriétaire de l'animal de ramasser les excréments immédiatement.

16. Espaces verts

↳ **Il est défendu de circuler avec votre véhicule sur les terrains gazonnés de l'O.M.H.S.**

↳ **La tonte de la pelouse est la responsabilité du locataire, celui-ci doit s'assurer que le terrain est sécuritaire et esthétique par son entretien.**

↳ **L'accumulation d'objets de toutes sortes est strictement défendu en façade et côté de votre logement.**

↳ **L'installation d'une piscine est strictement interdite. Peu importe qu'elle soit permanente ou temporaire.**

↳ **L'installation d'une clôture ou d'un cabanon doit être approuvée par l'O.M.H.S. au préalable.**



17. Stationnement

↳ Le locataire à qui est loué un espace de stationnement doit uniquement utiliser l'emplacement qui lui est réservé par l'O.M.H.S.

↳ Un premier stationnement est loué sur une base annuelle et non mensuelle ou saisonnière.

↳ Un emplacement de stationnement est loué aux locataires possédant un véhicule.

↳ Tout véhicule stationné sur l'un des espaces gérés par l'O.M.H.S. **doit être en bon état de fonctionnement et dûment immatriculé et capable de rouler.** Aucun remisage sur les stationnements.

↳ Le stationnement de l'un des véhicules suivants est interdit : remorque, roulotte, bateau, chaloupe, canot et le véhicule ayant une plaque d'immatriculation où est inscrite la mention remisage.

↳ **Il est interdit d'installer un abri temporaire en toile de type "tempo" dans les espaces de stationnement et sur les espaces gazonnés.**

Généralités : Tout véhicule stationné dans l'une des zones suivantes peut être remorqué sans préavis :

↳ espace gazonné;

↳ aucun véhicule, remorque, roulotte ou autre n'est toléré sur les gazons, cour arrière ou avant et les allées piétonnières etc. Le véhicule est remorqué aux frais du **propriétaire** de l'auto.

↳ les réparations de véhicules motorisés ou d'autres équipements ne sont pas permises sur les aires de stationnement ni en tout autre endroit sur les terrains ainsi qu'à l'intérieur des logements et immeubles de l'O.M.H.S.

18. Déneigement

Chaque locataire est responsable du déneigement de l'entrée qui lui est attribuée. Le locataire a 48 heures après la tempête pour déneiger son aire de stationnement. Chaque locataire doit mettre sa neige sur son côté de terrain. Aucune accumulation de neige n'est permise entre les deux stationnements mitoyens.

19. Antennes de télévision (coupole)

Il est rigoureusement interdit de faire installer une antenne de type coupole sur le bâtiment (toit, mur de brique etc.) Il est permis d'installer une coupole sur le balcon arrière ou sur un poteau indépendant de l'immeuble.

ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

20. Modification aux logements (locataires)

Aucune modification au logement n'est permise à moins d'une autorisation écrite de l'O.M.H.S.. Ne jamais peindre les armoires de cuisine, vanité de salle de bain, revêtement de douche, bain, plinthes chauffantes, interrupteurs, prises de courant etc.

21. Tapisserie

La pose de bande de tapisserie et papier peint sont strictement défendus

22. Maintenir le logement en bon état

Le logement doit être entretenu et nettoyé de façon à maintenir en bon état toutes les composantes du logement et d'assurer une hygiène sécuritaire pour les occupants des logements ainsi que pour le voisinage.

23. Accumulation d'objets dans le logement

Nous devons être capables en tout temps de circuler sécuritairement dans votre logement, donc l'accumulation excessif d'objets est strictement défendu afin d'assurer la sécurité des occupants du logement et visiteurs, tant pour le déplacement dans le logement que la sécurité incendie.

24. Détecteur de fumée



Les détecteurs de fumée situés dans les logements sont branchés au système électrique. Aucune pile à remplacer.

N.B. : Ne jamais peindre un détecteur de fumée.

Le locataire est responsable de l'entretien de son détecteur de fumée. Il se doit de le nettoyer et d'en vérifier le bon fonctionnement de façon régulière afin de s'assurer d'une meilleure protection en cas d'incendie.

25. OÙ SONT LES VALVES D'EAU ?

Les tuyaux d'alimentation des robinets sont pourvus de valves par lesquelles on peut couper la pression d'eau en cas de bris. Ces valves sont situées sous l'évier, lavabos et sous la toilette. La valve d'entrée d'eau pour l'alimentation de tout le logement est situé en-dessous des escaliers au sous-sol.

Demandez à un employé de l'O.M.H.S. de vous indiquer l'emplacement de ces valves.

26. Hotte de cuisinière

Il est obligatoire de nettoyer au moins deux fois par année votre filtre de hotte de poêle. Le faire tremper dans une eau savonneuse (utiliser du savon à vaisselle).

27. Ventilateur de la salle de bain

Il est obligatoire de nettoyer avec un aspirateur le ventilateur de salle de bain au moins une fois par année.

28. Entretien lavabo, baignoire, toilette

Pour nettoyer ces accessoires sans abîmer l'émail, évitez d'utiliser des abrasifs (poudre à récurer) et des éponges métalliques.

29. ENTRETIEN DE LA TOILETTE

Il est défendu de mettre du bleu à toilette dans le réservoir d'eau, ceci peut endommager le mécanisme de la toilette.

30. Plinthes électriques

Afin de permettre la libre circulation de l'air dans les plinthes chauffantes:

- ↳ laissez un espace de **6** pouces entre le bas des rideaux ou stores et le haut des plinthes;
- ↳ laissez également un espace de **3** pouces entre la plinthe et tout mobilier;
- ↳ assurez-vous que le tapis n'empêche pas l'admission de l'air par le bas de la plinthe.

↳ **nettoyer au moins une fois par année l'intérieur des plinthes chauffantes à l'aide d'un aspirateur.**

31. Thermostats

Ne laissez pas le thermostat exposé à un courant d'air frais comme cela se produit souvent au printemps et à l'automne.

L'ajustement idéal des thermostats est à 72°F. afin de vous assurer confort et santé.



32. Unité de chauffage d'appoint (chaufferette)

L'installation d'unité de chauffage temporaire est interdite.

33. Éclairage et prises de courant

Quant aux ampoules, respectez toujours le nombre de watts requis.

ATTENTION !!! ATTENTION!!!

Ne surchargez pas les circuits électriques en branchant plusieurs appareils à la même prise de courant.

34. Prises de téléphone, câble

L'O.M.H.S. permet l'installation de prises supplémentaires pour le téléphone et le câble à la condition que ces installations se fassent convenablement et esthétiquement.

Lorsqu'un employé d'une de ces compagnies se présente à votre domicile et exige une autorisation du propriétaire pour effectuer ce genre de travail, vous n'avez qu'à lui faire lire ces lignes. Le coût d'installation de ces prises est la responsabilité du locataire.



35. Vermine (bibittes)

La présence de vermine dans votre logement ou sur la propriété de l'O.M.H.S. peut avoir plusieurs causes.

Afin d'éviter toute multiplication, **SIGNELEZ LE FAIT IMMÉDIATEMENT À L'O.M.H.S.**

36. Peinture

CONSEILS PRATIQUE POUR PEINTURER

Il est important de bien suivre ces directives afin de protéger les biens de l'O.M.H.S. et ne pas être tenu responsable.

1. Assurez-vous de bien protéger :

- ↳ quincaillerie des portes;
- ↳ détecteur de fumée;

2. Protéger tous les planchers, vanité de salle de bain, bain / douche, toilette, comptoir et armoires de cuisine, hotte de poêle etc.

3. Enlever les plaques des prises de courant, interrupteurs et couvercles des thermostats.