

**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  
Du lundi au vendredi**

**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 des Patriotes
- Fête de la Saint-Jean-Baptiste
- Fête du Canada
- Fête du Travail
- Fête de l'Action de grâce
- 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 à vos clefs à quelqu'un de confiance afin d'être en mesure de vous dépanner en cas d'urgence.

**3. Appel pour réparation / dommage 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-locataire responsable (sur les heures d'ouverture de l'O.M.H.S.)**

 - \$50.00 minimum main-d'oeuvre + matériaux  
+ main-d'œuvre après 1 heure de travaux  
\$35.00/heure

ou

**facture d'un sous-traitant**



### Bris locataire responsable (à l'extérieur des heures de bureau (non-fériés))

2023 - \$75.00 minimum main-d'oeuvre + matériaux + main-d'œuvre après 1 heure de travaux \$52.50/heure (\$35.00/heure x 1.5)

ou  
facture d'un sous-traitant

### Bris locataire responsable (jours fériés)

2023 - \$100.00 minimum main-d'oeuvre + matériaux + main-d'œuvre après 1 heure de travaux \$70.00/heure (35.00/heure x 2)

ou  
facture d'un sous-traitant

2023 **N.B. : Un appel de service pour débarrasser la serrure d'un logement (pour clefs perdues) sera aux frais du locataire selon les barèmes de prix ci-haut mentionnés.**

### 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**

Laissez 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
- Égout bloqué
- Fuite d'eau importante
- Incendie (9-1-1)

### EXEMPLES DE CAS NON-URGENTS:

- Problème de stationnement
- Robinet qui dégoutte
- Mésentente entre voisins
- Toilette bruyante, etc.

## 4. Bail

Le bail est un contrat liant un locataire et un locateur. Vous devez en prendre connaissance, car il fait 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, "Le règlement d'immeuble – clauses additionnelles au bail -" qui fait partie intégrante du bail.

## 5. Assurance-responsabilité (obligatoire)

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

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

Au moins 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 avant la date exigée inscrite sur l'avis de détermination.**

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 ce dit formulaire.

**Au besoin, l'O.M.H.S. peut exiger également l'avis de cotisation et autres documents permettant de calculer le montant du loyer au bail.**

## 7. Paiement de loyer

Le loyer sera payable au bureau de l'O.M.H.S. le 1<sup>er</sup> du mois, toute créance entraînera des procédures en recouvrement au Tribunal administratif du logement et pourrait entraîner la résiliation de votre bail.

**Pour tout chèque N.S.F. ou paiement préautorisé (sans fond) pour le loyer, des frais de \$40.00 seront facturés au locataire fautif.**

## 8. Retard de loyer

Selon l'article 1903 du *Code civil du Québec*, le loyer est payable le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Le défaut de paiement peut entraîner des procédures au Tribunal administratif 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 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

## 9. Amendement au bail (réduction)

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

☎ 819-537-5955

## 10. 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 est aux frais du locataire et doit être faite de façon à ne pas endommager la fenêtre et doit être sécuritaire et au frais du locataire.

De plus, cela fera l'objet d'une inscription au bail et de frais supplémentaires de \$60.00 / année pour chaque climatiseur installé.

**Tous les climatiseurs devront être enlevés au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre jusqu'au 30 avril.**

Nous pourrions vous fournir des coussins pour mettre en-dessous du climatiseur afin de protéger les rails de la fenêtre.

**N.B. : Il est strictement défendu d'installer un air climatisé dans la porte qui mène à la cour arrière et ce, pour des questions de sécurité et le maintien en bon état de ladite porte.**

## 11. 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. Nous pourrions, selon le cas, accepter ou refuser cette demande sur la base des critères d'admissibilité.

## 12. 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<sup>er</sup> 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.

Lors du déménagement, le locataire doit laisser **le logement propre et libre de tous effets mobiliers autres que ceux appartenant à l'O.M.H.S.**

**Si vous avez endommagé le logement loué ou que ce dernier est dans un mauvais état de propreté, des frais pourront vous être facturés afin de remettre le logement en bon état.**

### 13. Mésentente entre voisins



Lorsque vous avez un problème avec un voisin, vous devez d'abord tenter de régler le différend 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 du Tribunal administratif du logement, vous pourrez être appelé à témoigner.

**N.B. : S'il y a un conflit interpersonnel de mauvaise foi, l'O.M.H.S. pourra refuser d'intervenir.**

### 14. Animaux



Il est interdit de garder dans un logement HLM (maison en rangée – clientèle famille) **plus de (2) chiens ou (3) chats. Au total le nombre des animaux (chiens/chats) ne doivent pas dépasser 3 animaux soit : (3 chats) ou (1 chien/2 chats) ou (2 chiens/1 chat).** Le nombre d'animaux permis ci-haut mentionné est basé sur la réglementation de la Ville de Shawinigan (titre 8 – garde et contrôle des animaux).

**Seuls des chiens de petit format sont permis soit de ± 20 lbs et ce, pour des raisons de sécurité pour le voisinage, sous-traitants de l'O.M.H.S. et employés de l'O.M.H.S. ainsi que pour préserver l'intégrité des logements.**

Les visiteurs et conjoint(e) doivent également se conformer au présent règlement, même s'ils ne sont pas signataires au bail. Dans ce cas, le locataire a la responsabilité de la conformité au présent règlement pour les animaux appartenant aux visiteurs (et/ou) conjoint(s).

En tout temps, le propriétaire de l'animal doit satisfaire les exigences municipales relativement à la vaccination, à l'obtention d'une licence ou permis, à l'hygiène et à la répression du bruit, ainsi qu'à l'élimination des déchets.

Les animaux ne devront jamais être laissés en liberté sur les terrains de l'O.M.H.S. Il incombe au gardien de l'animal ou à son propriétaire de ramasser les excréments immédiatement après que l'animal ait déféqué.

Un locataire qui contrevient à cette réglementation est passible de se voir déposer une plainte auprès de la Société Protectrice des animaux de la Mauricie (SPAM). La SPAM a été mandaté par la Ville de Shawinigan pour faire respecter la réglementation municipale en matière des animaux.

De plus, l'Office municipal d'habitation de Shawinigan (O.M.H.S.) pourra déposer une requête au Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du Logement) pouvant aller jusqu'à une demande de résiliation du bail.

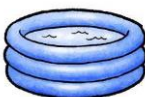
**Les reptiles et animaux exotiques sont strictement défendus ex. : serpent, araignée, etc.**

**Les poules ou autres animaux de la ferme sont strictement défendus.**

## 15. 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 de la cour arrière est de 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 défendue en façade et côté de votre logement.
- ↳ L'usage d'un foyer extérieur est permis mais doit être conforme au règlement municipal et doit être utilisé seulement dans la cour arrière.

## 16. Piscine HLM (clientèle famille)



L'installation d'une piscine permanente (acier ou résine) est strictement défendue.

Seules les piscines de type "balloune" non permanentes sont permises selon les conditions suivantes :

- ↳ De faire la demande d'un permis pour piscine, auprès de la Ville de Shawinigan dans le cas où la hauteur de la piscine est supérieure à 60 cm. Si inférieure à 60 cm, pas besoin de permis c'est considéré comme une pataugeuse.
- ↳ Qu'un inspecteur de la Ville de Shawinigan procède à une inspection des lieux de l'adresse «du locataire demandeur» de permis, afin de vérifier si les installations de la piscine sont conformes à la réglementation municipale de la Ville de Shawinigan.
- ↳ Que l'inspecteur de la Ville de Shawinigan accorde un permis pour l'usage d'une piscine à l'adresse du locataire demandeur (au nom du locataire) en conformité de la réglementation municipale de la Ville de Shawinigan, afin de s'assurer de la sécurité des lieux.

- ↳ Que le locataire dépose une copie du permis de la Ville de Shawinigan pour l'installation d'une piscine à l'Office municipal d'habitation de Shawinigan.
- ↳ Que le locataire ait l'obligation de posséder une assurance responsabilité d'un minimum de 1 000 000.00\$ et s'engage à déposer une copie de cette police d'assurance à l'Office municipal d'habitation de Shawinigan.
- ↳ Que le locataire possédant un permis de la Ville de Shawinigan pour l'installation d'une piscine «**non permanente**» soit l'unique responsable de la sécurité des lieux à l'égard de la piscine et de l'état des installations qui assurent la sécurité liée à la piscine «non permanente» et accepte d'exonérer de toute responsabilité l'Office municipal d'habitation de Shawinigan concernant l'usage de la piscine des installations qui assurent la sécurité des lieux.
- ↳ Le locataire s'engage à respecter en tout temps les obligations liées au permis piscine accordé par la Ville de Shawinigan.
- ↳ Dans l'éventualité de non-conformité aux règlements municipaux à l'égard des installations de piscine ou négligence, l'Office municipal d'habitation se réserve le droit de refuser l'usage de la piscine et d'obliger le locataire fautif de démanteler la piscine, et d'autres équipements liés à l'usage de la piscine et les installations de clôture non conforme (juger non sécuritaire, non fonctionnel, qui causent une pollution visuelle) ou qui n'est pas conforme au règlement municipal.
- ↳ La piscine doit être démantelée et remise à l'intérieur à la fin de l'été au plus le 30 septembre.
- ↳ Les frais liés à l'achat, la pose et l'entretien d'une clôture sont assumés par les locataires lorsque ceux-ci sont exigés.



## 17. Clôture/cabanon



Pour l'installation d'une clôture ou d'un cabanon, vous devez demander au préalable à l'O.M.H.S.

**Attention !** le terrain de l'O.M.H.S. se termine normalement au poteau de corde à linge. Le reste du terrain appartient à Hydro-Québec.

Par conséquent, si votre clôture ou cabanon est sur la section de terrain d'Hydro-Québec, ceux-ci pourront démanteler ou disposer à vos frais clôture, cabanon ou autres objets lors de l'entretien de leur installation.



## 18. Stationnement et remisage



- ↳ 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. pour le stationnement du ou des véhicules familiaux.

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

↳ 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 ou sur le terrain de l'O.M.H.S.

↳ Il est interdit également de remiser sur les espaces de stationnement ou terrain de l'O.M.H.S. tout type de véhicule ex. : roulotte, bateau, chaloupe, remorque, quad etc.

Dans l'éventualité que ce règlement n'est pas respecté, l'O.M.H.S. avisera le locataire responsable de l'espace terrain afin qu'il se conforme à la réglementation. Après cet avis, si la situation perdure, l'O.M.H.S. pourra procéder au remorquage du ou des véhicules au frais du locataire de l'adresse concernée et ce, même si ce dernier n'est pas propriétaire du ou des véhicules.

↳ Il est interdit d'installer un abri temporaire en toile de type tempo dans les espaces de stationnement ou sur les terrains en façade ou côté des immeubles.

↳ Les réparations de véhicules motorisés ou d'autres équipements ne sont pas permis sur les aires de stationnement ni en tout autre endroit sur les terrains ainsi qu'à l'intérieur des logements.



## 19. Déneigement

Chaque locataire est responsable du déneigement du stationnement qui lui est attribué ainsi l'accès à l'entrée principale au logement et la sortie secondaire arrière (balcon et escaliers). Chaque locataire doit mettre sa neige sur son côté de terrain. Aucune accumulation de neige n'est permise entre les deux stationnements mitoyens.

## 20. 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

### 21. 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.

### 22. Tapiserie

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

### 23. 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.

### 24. 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 défendue afin d'assurer la sécurité des occupants du logement et visiteurs, tant pour le déplacement dans le logement que la sécurité incendie.

### 25. 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.

### 26. 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 située 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.

### 27. 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).**

### 28. 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.**

### 29. Entretien lavabo, baignoire, toilette

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

### 30. 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.**

### 31. 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.**

### 32. 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.



### 33. Unité de chauffage d'appoint (chaufferette)

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

### 34. 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.

### 35. 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.

### 36. Extermination



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, **SIGNALEZ LE FAIT IMMÉDIATEMENT À L'O.M.H.S.**

### 37. 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.