RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

HABITATIONS NOUVELLES AVENUES

Votés par le conseil d'administration
Le 08 février 2019

Adoptés par l'Assemblée générale annuelle
Le 09 décembre 2020

Cher(e)s locataires,

Le présent règlement d'immeuble a pour but de mieux réaliser la mission et les objectifs des Habitations Nouvelles Avenues (HNA). De plus, dans la convention qui lie HNA à la Société d'Habitation du Québec (SHQ), il est entendu que HNA doit faire respecter par les locataires toutes les règles édictées par la SHQ.

Il est de la responsabilité de chaque locataire de contribuer à la qualité de vie aux HNA. Nous vous remercions de bien vouloir suivre les règlements adoptés en assemblée générale par les membres des HNA pour le mieux-être de tous.

Il est de la responsabilité de chaque locataire de contribuer à la qualité de vie aux HNA. Nous vous remercions de bien vouloir suivre le règlement adopté en assemblée générale par les membres des HNA pour le mieux-être de tous.

Mission

La mission de HNA est de :

« Contribuer au maintien de l'autonomie et au maintien dans la communauté des aînés du quartier en favorisant la prise en charge par les aînés de leur propre milieu de vie, en leur offrant des logements confortables et accessibles, du soutien et des activités, dans un environnement stimulant, sécuritaire et ouvert sur la communauté.»

Valeurs

HNA base ses actions sur six valeurs importantes qui colorent les actions et les aspirations.

« L'autonomie, le respect, la solidarité, la dignité, l'équité et la bientraitance.»

Objectifs

Les objectifs de HNA sont :

- Accompagner et soutenir les aînés face aux pertes d'autonomie liées au vieillissement en stimulant leur participation et la prise en charge de leur vie, et de leur milieu.
- Offrir un type d'habitation adapté aux besoins des aînés.
- Offrir des services, du soutien et des activités à ses locataires et aux aînés du quartier.
- Stimuler la participation et encourager les locataires à la prise en charge de leur qualité de vie en y jouant un rôle actif, un rôle de partenaire dans leur milieu de vie.
- Favoriser les échanges de ressources avec le milieu dans une optique de rayonnement et de partenariat.

La vision

Être un milieu de vie stimulant, créatif et chaleureux favorisant l'autonomie et le maintien dans la communauté des aînés du milieu.

TABLE DES MATIÈRES

1. GÉNÉRALITÉS....4

Services....4

Autres....4

2. PAIEMENT DU LOYER....6

3. RÉSILIATION DU BAIL....7

4. ENTRETIEN....8

5. BON VOISINAGE....12

Bruit....12

Fêtes et célébrations....13

Sécurité et circulation....13

Animaux domestiques....14

Cour arrière et espaces communs....15

Balcons....15

Plaintes....16

Règlement sur l'usage des produits du tabac et du cannabis....16

6. CONSÉQUENCES EN CAS DE NON RESPECT DU RÈGLEMENT....17

7. SERVICES ALIMENTAIRES....17

1. GÉNÉRALITÉS

Services

Habitations Nouvelles Avenues est un projet communautaire visant à offrir des logements de qualité à des personnes de 60 ans et plus, autonomes ou en légères pertes d'autonomie. Les Habitations Nouvelles Avenues peuvent offrir les services suivants (sujets à changements) :

- Les repas du midi, du lundi au vendredi (Fermé les jours fériés et pendant les vacances du personnel) ;
- du soutien aux comités pour l'organisation d'activités ;
- de menus services de conciergerie (travaux légers demandant moins de quinze minutes).

1.1 HNA n'offre pas de service d'assistance personnelle (*[1])

Il est nécessaire que les locataires soient en mesure, seuls ou avec le soutien des ressources dont ils disposent, d'assumer leurs besoins (repas, entretien ménager, soins personnels et autres activités de la vie quotidienne ainsi que tous soins reliés à la santé.)

Dans le cas où l'autonomie et/ou l'état de santé d'un locataire se détériore au point où cette personne pourrait présenter des risques de fugue, d'errance, d'incapacités physiques, de troubles de comportement ou tout autre problème mettant sa sécurité en danger ou celle d'autrui, ce locataire devra être relocalisé. Cette personne devra aussi payer deux mois de loyer à titre d'avis à HNA.

Tout nouveau locataire doit signer un formulaire à cet effet, indiquant qu'il a bien compris le présent article.

Autres

1.2 Les locataires sont encouragés à participer à la bonne marche de l'administration, notamment en élisant leurs représentants au conseil d'administration.

1.3 Tout nouveau locataire reçoit une copie du code d'éthique. Le code d'éthique décrit les obligations des locataires ainsi que des membres du personnel et des bénévoles, les uns envers les autres. Il fait aussi partie intégrante du bail.

---

[1] **(*) Définition de service d'assistance personnelle** :
L'article 26 *de la loi sur les services de santé et les services sociaux définit les services d'assistance personnelle comme étant : les soins d'hygiène, l'aide à l'alimentation, à la mobilisation et aux transferts ainsi que la distribution de médicaments.*

1.4 Les appartements des immeubles appartenant à HNA doit servir de lieu de résidence. Aucune activité commerciale (garderie, bureau, entrepôt, location de chambre, ateliers, etc.) ne sera tolérée.

1.5 Aucune sous-location n'est permise. Aucune exception ne sera tolérée, chaque appartement doit être occupé exclusivement par la/ou les personne(s) qui a (ont) signé le bail.

1.6 Tout locataire doit être couvert par une police d'assurance responsabilité civile d'une valeur d'au moins 1 M$ et en fournir la preuve à HNA chaque année, lors du renouvellement de bail. Une photocopie d'une partie du contrat ou de la facture portant chacune des indications suivantes sont requises : le nom de l'assuré, son adresse, le nom de l'assureur, le numéro de police, le montant de la couverture et la durée du contrat. Les locataires qui ne sont pas assurés renoncent à leur droit de subrogation. (La renonciation au droit de subrogation signifie que HNA ne remboursera aucun dommage aux biens personnels du locataire.)

1.7 Tel que prescrit par la Loi sur les services de santé et les services sociaux, tout nouveau locataire doit remplir un formulaire spécifiant s'il consent ou non à donner le nom d'une personne proche à contacter en cas d'urgence. Le formulaire sert aussi à spécifier, le cas échéant, si le locataire présente un besoin particulier qui est en lien avec les services offerts à HNA. HNA ne s'engage pas à offrir des services autres que ceux spécifiés à l'article 1 de son règlement d'immeuble.

1.8 Aucun changement de logement ne sera accordé aux locataires. La signature du bail pour un logement donné représente l'accord des deux parties pour la location de ce logement et ne donne aucunement droit à un autre logement. Par ailleurs, l'administration peut accepter, pour des raisons de sécurité qu'un locataire à mobilité réduite (par exemple une personne ne pouvant circuler autrement qu'avec un fauteuil roulant) déménage dans un logement qui se libère au rez-de-chaussée. Les modalités de ces changements seront déterminées par le conseil d'administration et les frais encourus seront à la charge du locataire.

2. PAIEMENT DU LOYER

2.1 Le paiement du loyer est dû le premier de chaque mois. Après le deuxième jour de chaque mois, tout loyer non-payé sera considéré comme un arrérage.

2.2 Pour les locataires de logements subventionnés, le calcul du loyer est effectué conformément aux règlements de la SHQ.

2.3 Des frais pour l'utilisation d'appareils de climatisation seront facturés aux coûts prescrits par la Société d'habitation du Québec pour les locataires du 3950 rue Beaubien Est, Montréal. Les locataires ont la responsabilité d'aviser HNA du nombre d'appareils qu'ils utilisent.

2.4 Les modes de perception du loyer sont la perception automatique du loyer, le paiement par chèque, par mandat poste ou argent comptant. Le locataire peut aussi remettre jusqu'à 12 chèques postdatés.

2.5 Les frais d'administration chargés à HNA à cause d'un chèque sans provision suffisante ou un prélèvement automatique non accepté devront être payés par le locataire. De plus, dix (10$) dollars de frais supplémentaires seront chargés au locataire pour le travail additionnel occasionné à HNA.

Après deux retours de chèques pour provisions insuffisantes ou un prélèvement automatique non accepté, le locataire devra payer son loyer par chèque certifié, argent comptant ou mandat-poste, et ce, jusqu'à la fin de son bail.

2.6 Le locataire a la responsabilité de remettre le paiement de son loyer au représentant de HNA désigné à cet effet.

2.7 C'est la responsabilité du locataire de prendre une entente écrite avec l'administration en cas d'impossibilité de payer le loyer dans les délais prévus à l'article 2.1

2.8 L'entente ne pourra jamais concerner plus d'un (1) mois de retard à la fois et les modalités de paiement ne pourront dépasser trois (3) mois.

2.9 Le locataire qui ne respecte pas l'entente sera automatiquement assigné à la Régie du logement sans autre avis.

2.10 Le locataire qui ne prend pas d'entente sera automatiquement assigné à la Régie du logement sans autre avis, après plus de 21 jours de retard.

2.11 Les locataires défraient les coûts du loyer et du forfait de services. En aucun temps, ils n'ont à verser un pourboire pour des services rendus

que ce soit par un membre du personnel de HNA ou un de ses représentants (locataires surveillants, concierge, …). Si des frais sont exigibles pour des services autres, tels le lavage des fenêtres, ils seront dûment facturés et payables au répondant désigné par HNA.

3. RÉSILIATION DU BAIL

3.1 Les locataires sont tenus de respecter leur bail jusqu'à la fin, sauf dans les cas prévus par le Code civil du Québec.

Articles tirés du Code civil du Québec:

1939. *Si personne n'habite avec le locataire au moment du décès, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut résilier le bail en donnant au locateur dans les six mois du décès, un avis de deux mois.*

1974. *Un locataire peut résilier le bail en cours, s'il lui est attribué un logement à loyer modique ou si, en raison d'une décision du tribunal, il est relogé dans un logement équivalent qui correspond à ses besoins; il peut aussi le résilier s'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un handicap ou, s'il s'agit d'une personne âgée, s'il est admis de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée, dans une ressource intermédiaire, dans une résidence privée pour aînés où lui sont offerts les soins infirmiers ou les services d'assistance personnelle que nécessite son état de santé ou dans tout autre lieu d'hébergement, quelle qu'en soit l'appellation, où lui sont offerts de tels soins ou services, qu'il réside ou non dans un tel endroit au moment de son admission.*

La résiliation prend effet deux mois après l'envoi d'un avis au locateur ou un mois après l'envoi d'un tel avis lorsque le bail est à durée indéterminée ou de moins de 12 mois. Elle prend toutefois effet avant l'expiration de ce délai si les parties en conviennent ou lorsque le logement, étant libéré par le locataire, est reloué par le locateur pendant ce même délai. L'avis doit être accompagné d'une attestation de l'autorité concernée, à laquelle est joint, dans le cas d'un aîné, le certificat d'une personne autorisée certifiant que les conditions nécessitant l'admission sont remplies.

3.2 Le locataire qui ne prend pas d'entente sera automatiquement assigné à la Régie du logement sans autre avis après plus de 21 jours de retard.

4. ENTRETIEN

4.1 La conservation des biens de Habitations Nouvelles Avenues (immeuble, cour, logement, mobilier, équipement, etc…) est la responsabilité de tous les locataires.

4.2 Tout locataire causant des dommages à la propriété de HNA en sera tenu responsable et devra assumer les coûts nécessaires à la remise en état original de la propriété.

4.3 Le locataire doit avertir HNA dès qu'un dommage ou défaut est détecté. Le partage des responsabilités s'établit tel qu'indiqué aux points 4.4 et 4.5.

4.4 Travaux sous la responsabilité de HNA (Voir 4.2) :

- travaux de plomberie ;
- travaux d'électricité ;
- murs et plafonds endommagés sans qu'il y ait faute de la part du locataire ;
- travaux de boiserie ;
- réparation de portes et fenêtres à cause de dommages ou de l'usure du temps ;
- nettoyage des appartements vacants ;
- réparations extérieures : toiture, briques, balcons, escaliers…
- réparation des chauffe-eau ;
- fenêtres brisées avant l'occupation des appartements ;
- remplacement des poignées de portes défectueuses ou brisées avant l'occupation des appartements ;
- remplacement de serrures défectueuses ou brisées avant l'occupation des appartements ;
- installations électriques et filages à remplacer ;
- peinture des escaliers et des balcons ;
- remplacement des lumières des passages ;
- extermination des insectes ou de la vermine ;
- toutes réparations dues à l'usure normale des lieux.

4.5 Les travaux sous la responsabilité du locataire, incluant le coût des matériaux :

- revêtement de plancher (tuile, prélart, tapis, vernis, parqueterie); le locataire devra remettre le plancher dans son état original ou assumer les frais de sa remise en état.
- peinture dans l'appartement.
- fusibles
- poignées d'armoire (s'il s'agit d'un changement, le locataire devra remettre les poignées originales à son départ).

- supports à serviettes, à verre, à savon autres que ceux installés par HNA.
- poignées de portes intérieures lorsque brisées par le locataire.
- remplacement des joints de robinet.
- tuyaux bouchés à cause de la négligence du locataire.
- fenêtres brisées par le locataire**.**
- remplacement des ampoules et plafonniers (le locataire devra remettre les plafonniers à son départ).
- remplacement des lumières de balcon.
- installation de cuisinière ou autre appareil ménager.

Le locataire devra remettre le logement dans sont état original à son départ.

4.6 Il est interdit au locataire de :

- coller du tapis ou du prélart/tuile ;
  Cette interdiction s'applique pour toutes les surfaces de plancher à l'intérieur du logement. Elle s'applique également pour la surface du balcon sur lequel aucun tapis ne doit être posé, qu'il soit collé ou non, ni aucune peinture.
- poser des clous ou des vis sur les portes extérieures du logement.
- tapisser les portes du logement;
- poser de la tapisserie sur de la tapisserie existante ;
- peinturer par-dessus la tapisserie existante ;
- peinturer les plinthes électriques ;
- peinturer les planchers ;
- peinturer la porte d'entrée du logement.

La réparation de toute détérioration au logement, causée par le locataire (autre que l'usure normale) sera à la charge du locataire, le cas échéant.

4.7 Un locataire ne peut modifier l'aspect extérieur ou intérieur de son logement sans l'autorisation de l'administration (exemple : abattre un mur).

Le locataire peut apporter des améliorations à son logement. S'il déménage, le logement doit être remis à son état original, à moins que le nouveau locataire n'accepte le logement tel que transformé. HNA ne rembourse pas le locataire qui s'en va pour les coûts des améliorations.

Si un locataire peinture ses murs ou ses plafonds d'une couleur foncée ou soutenue, il doit les repeindre en blanc avant de partir.

Le locataire devra faire le moins de trous possible dans les murs et les reboucher avant de partir. Il est recommandé d'utiliser des chevilles (douilles) pour poser des objets lourds sur les murs.

4.8 Les locataires sont invités à utiliser les buanderies mises à leur disposition moyennant des frais déterminés par le conseil d'administration. Les mini-laveuses seront tolérées en autant que leur installation soit sécuritaire, qu'elles soient vérifiées par HNA et que le locataire les utilise avec toutes les précautions nécessaires (entre autres, demeurer présent lorsque ces appareils sont en marche). Le locataire est également responsable, à ses frais, du remplacement du robinet, le cas échéant, si le robinet de son logement n'est pas adapté à la tuyauterie de sa mini-laveuse. Les mini-sécheuses et mini-lave-vaisselle sont proscrits à HNA en raison de risques potentiels à l'intégrité des bâtiments. L'administration se réserve le droit d'interdire les mini-laveuses advenant des inconvénients ou dommages occasionnés par leur utilisation.

Normes pour la pose d'appareils de climatisation

4.9 Normes pour la pose d'appareils de climatisation

Lorsqu'un locataire désire installer un appareil de climatisation, l'appareil doit être :

- approuvé par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR - CSA) ;
- conforme aux exigences suivantes :
  - d'une tension de 120 volts;
  - de type « Fenêtre » et conforme à l'usage auquel il est destiné ;
  - muni d'un bassin de rétention de l'eau de condensation; drainé de façon à ne s'écouler sur le parement ni sur les fenêtres des logements situés aux niveaux inférieurs ;
  - esthétique et en bon état de fonctionnement ;
  - installé suivant la capacité du circuit électrique sur lequel il est branché ;
  - installé au printemps et remisé à l'automne chaque année ;
  - solidement fixé selon les recommandations du manufacturier et les exigences des Habitations Nouvelles Avenues ;

Si l'utilisation d'un cordon prolongateur (rallonge) est nécessaire pour alimenter le climatiseur, il importe de respecter les prescriptions du fabriquant du climatiseur quant au calibre minimal des conducteurs et à la longueur maximale du cordon prolongateur.

Par ailleurs, le locataire est responsable, le cas échéant :

- des frais d'installation, par un électricien membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ), d'une prise de courant sur un circuit séparé, exclusivement destinée au climatiseur ;
- des frais d'installation et d'enlèvement de l'appareil ;

- de son entretien ;
- de tout dommage que l'appareil pourrait causer à l'immeuble.

A noter que généralement, les circuits électriques aux HNA ont une capacité de 15 ampères. Il incombe au locataire de vérifier les normes du climatiseur qu'il désire installer. Aucun autre appareil ne peut être branché sur le même circuit que le climatiseur.

4.10 devra être vérifiée par HNA. L'administration se réserve le droit de les interdire advenant des inconvénients ou dommages occasionnés par leur utilisation. Les locataires demeurent responsables de ces dommages et inconvénients.

4.11 Le concierge inspectera tous les logements une fois par année ou au besoin sur demande de l'administration. De plus, une visite du logement sera faite avant le départ du locataire. Si le logement n'est pas en bon état (c.-à-d. état original plus usure normale) le concierge pourra recommander à l'administration d'exiger du locataire un dédommagement pour les réparations à faire dans le logement.

4.12 À l'exception des cas d'urgence, un avis de 24 heures doit être donné par l'administration pour visiter un appartement. Toutefois, ce délai peut être réduit avec l'accord des deux parties.

4.13 Les locataires doivent permettre l'accès de leur appartement aux personnes autorisées par l'administration notamment dans les cas suivants :

- sans préavis, et en utilisant la force nécessaire en cas de feu, de dégât d'eau, de cambriolage… ;
- pour les visites afin de vérifier l'état du logement ;
- pour une visite de vérification avant le départ d'un locataire ;
- Pour permettre à un futur locataire de visiter l'appartement à louer;
- Pour la réalisation des travaux approuvés par l'administration ou pour toute réparation nécessaire ;
- pour permettre la visite des appartements aux institutions financières exerçants leurs droits en vertu d'une hypothèque approuvée par le conseil d'administration ;
- pour toute autre raison jugée raisonnable par l'administration.

4.14 Habitations Nouvelles Avenues doit avoir un double des clés de chaque logement, incluant les dispositifs de sécurité additionnels. Ces clés sont conservées par l'administration.

Habitations Nouvelles Avenues garde chaque clé dans une enveloppe séparée pour chaque logement. Cette enveloppe est signée par le locataire et cachetée. La personne en charge remet une clé de logement uniquement au locataire lui-même sur demande. Suivant l'utilisation de cette enveloppe cachetée, le responsable de la gestion

des clés, (au retour de celle-ci) doit obtenir à nouveau la signature du locataire sur une nouvelle enveloppe qui est à nouveau cachetée. Cette mesure est prise dans le but d'éviter des abus d'utilisation des clés.

4.15 Chaque locataire est responsable des clés qui lui ont été remises. Lorsqu'une ou plusieurs clés doivent être reproduites, le locataire devra en défrayer les coûts.

En quittant son appartement, le locataire doit remettre ses clés au représentant autorisé par HNA.

4.16 Les locataires doivent prendre les mesures nécessaires afin de prévenir l'intrusion dans l'immeuble d'insectes indésirables.

Les locataires doivent garder leur appartement propre et bien rangé afin d'éviter toute infestation. Les locataires doivent permettre l'accès de leur appartement lors de fumigations ou vaporisations décidées par l'administration afin de combattre la prolifération d'insectes indésirables de toutes sortes.

5. BON VOISINAGE

Le Code civil du Québec stipule que tout locataire a droit à « la jouissance paisible des lieux ». En conséquence, tout locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Il est également tenu de voir à ce que les personnes à qui il donne accès à son logement respectent aussi cette obligation. Le propriétaire est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

En vue d'offrir un milieu de vie harmonieux, HNA a également adopté un code d'éthique et une Charte de bientraitance, Tout locataire doit prendre connaissance de ces deux documents et signer un engagement à suivre les règles qui en découlent.

Bruit

5.1 La tolérance et le respect sont essentiels à une vie de résidence harmonieuse.

5.2 En tout temps, les locataires doivent veiller à ne faire aucun bruit excessif. Un bruit est jugé excessif à partir du moment où il cause un préjudice aux voisins quant à leur jouissance paisible des lieux.

5.3 La musique de quelque sorte qu'elle soit est interdite dans la cour à moins d'une permission spéciale de l'administration.

5.4 En tout temps, les locataires doivent maintenir à un niveau raisonnable le son de tout instrument, qu'il soit électrique, électronique ou de musique (radio, télévision, guitare, piano, aspirateur, …)

5.5 Entre 22 heures et 8 heures du matin, les locataires doivent limiter les bruits qu'ils produisent, par exemple baisser le son de tout appareil domestique qu'il soit électrique, électronique ou de musique et adopter un timbre de voix réduit au minimum lorsqu'ils sont dans la cour, les corridors et autres aires communes.

5.6 La pratique des instruments de musique ayant des amplificateurs électroniques, ou autres, est interdite en tout temps.

Fêtes et célébrations

5.7 Les locataires peuvent organiser une fête à la condition qu'ils en avertissent leurs voisins immédiats.

5.8 Le bruit ne doit pas être exagéré et le niveau de la musique doit être réduit à 22 heures avec une tolérance jusqu'à minuit. En quittant les lieux, les invités doivent être respectueux du repos des voisins.

Sécurité et circulation

5.9 L'entreposage d'objets dangereux est interdit sur la propriété de HNA.

5.10 Aucun objet ne peut être entreposé dans les corridors, dans les escaliers de secours où dans toute autre aire commune servant de voie d'évacuation afin de ne pas entraver la circulation et les mesures de sécurité.

5.11 Les locataires peuvent disposer différents éléments dans les petits salons. Cependant, les petits salons sont à aire ouverte et communiquent directement avec les corridors d'évacuation. Ils ne doivent donc pas être occupés par des éléments facilement combustibles. Les éléments suivants sont strictement interdits : plante artificielle, bouquet de fleurs séchées, pile de livres ou de casse-têtes ainsi que tout autre objet facilement combustible. (Deux casse-têtes maximum sont permis par petit salon.)

5.12 Tout objet qu'un locataire laisse en dehors de son logement (dans les corridors, dans les petits salons, dans les cours extérieures et autres aires communes) devient une propriété collective. HNA se réserve le droit d'en disposer (donner, déplacer, enlever, jeter, …) si l'objet pose problème pour la collectivité.

5.13 Les cages d'escalier sont construites de manière à constituer des aires de refuge en cas d'incendie. Il est donc important de n'y entreposer aucun objet qui pourrait nuire à la circulation ni aucun objet qui pourrait alimenter un feu, causer de la fumée ou autre nuisance à l'usage d'un refuge sécuritaire.

5.14 L'accès à la partie locative (logements) par des colporteurs et pour toute forme de sollicitation est interdite sauf si elle a dûment été approuvée par l'administration.

5.15 Il est interdit de laisser les portes des appartements ouvertes pour de longues périodes afin de respecter le droit à l'intimité de chaque locataire. De plus, aux phases II et III, cela débalance le système de ventilation.

5.16 Il est interdit de circuler avec des quadriporteurs à l'intérieur de nos immeubles ainsi qu'avec tout autre moyen de transport destinés à voyager à l'extérieur et pouvant abîmer les planchers. L'usage de fauteuil roulant motorisé (destiné à un usage à l'intérieur et muni de pneus adaptés pour les surfaces intérieures) est toléré en autant qu'il ne nuise pas à la sécurité des autres locataires et soit utilisé avec diligence (entre autres, prendre les précautions nécessaires pour ne pas salir le plancher de façon excessive et s'assurer de ne pas endommager les bas de portes et les bas de murs.) Ces fauteuils ne doivent en aucun temps être entreposés dans les corridors et dans les autres aires communes

Animaux domestiques

5.17 Les animaux domestiques sont tolérés en autant qu'ils ne nuisent pas à la jouissance paisible des lieux par les autres locataires. Un seul animal par appartement est toléré, sauf autorisation par la direction.

5.18 Les animaux tolérés sont les chats, les petits chiens, les oiseaux, les poissons, les tortues et les hamsters. Toute autre espèce d'animal doit être d'abord approuvée par l'administration

5.19 Le propriétaire d'un animal est responsable des dommages et blessures causés par son animal.

5.20 Si un animal devient une source d'ennuis et l'objet de plaintes répétées, l'administration se réserve le droit de demander au propriétaire de se défaire de l'animal.

5.21 Le propriétaire d'un animal domestique doit ramasser tout excrément de son animal et le jeter dans un endroit prévu à cet effet. Même dans son

appartement, le locataire doit nettoyer régulièrement afin de prévenir les mauvaises odeurs.

5.22 Il est interdit de laisser un animal faire ses besoins sur le balcon. L'administration sera vigilante à toute nuisance occasionnée par la présence de l'animal et utilisera les recours nécessaires pour remédier à la situation.

5.23 Dans la cour et les autres espaces communs, un animal doit toujours être accompagné et tenu en laisse par un adulte responsable.

Cour arrière et espaces communs

5.24 La cour arrière est réservée exclusivement aux locataires, à leurs invités et aux usagers du centre communautaire.

5.25 Les locataires peuvent recevoir des invités dans la cour et les espaces communautaires, à la condition qu'ils observent les règlements. Les locataires sont responsables des actions posées par leurs invités.

5.26 Tout accessoire, balançoire, table, etc… ne peut être installé dans la cour sans l'accord de l'administration. Ils pourront alors être utilisés par tous les locataires, leurs invités et les usagers du centre communautaire.

5.27 L'administration se réserve le droit d'enlever tout accessoire, balançoire, table, etc... non conforme au présent règlement ou non sécuritaire.

5.28 Les jeux collectifs (croquet, pétanque, etc..) sont à l'usage exclusif des locataires, de leurs invités et des usagers du centre communautaire. La priorité revient toutefois aux locataires.

5.29 Les portes d'accès à la cour arrière doivent toujours rester fermées.

Balcons

5.30 Tout appareil de cuisson incluant les barbecues, sont interdits sur les galeries, balcons et dans la cour. Seuls les appareils dûment autorisés sont permis dans la cour et seules les personnes autorisées par l'administration peuvent s'en servir.

5.31 Tous les balcons doivent être propres et dégagés en tout temps (sans linge étendu, boîtes ou vidanges). Aucun déchet ou sac de plastique ne sera toléré sur les balcons ou dans la cour. Les boîtes à fleurs bien fixées et installées du côté intérieur des balcons et sous la responsabilité du locataire sont permises. Les séchoirs ne dépassant pas la balustrade sont tolérés si une toile les cache à la vue. Il est

interdit d'installer tous les types d'antennes (paraboliques ou autres), que ce soit sur les balcons ou ailleurs (toiture, fenêtre, …)

Plaintes

Tout locataire qui aura une plainte à formuler, devra :

5.32 Commencer par en parler avec la personne concernée et essayer de régler le problème.

5.33 Si cette démarche ne réussit pas, le locataire devra soit s'adresser à l'adjointe de direction, soit prendre un rendez-vous avec la direction générale. Toute plainte doit être écrite et signée pour qu'il soit possible de la prendre en considération.

S'il s'avère que la plainte est fondée, la direction générale s'engage à régler le problème avec diligence. Si rien n'est fait et que le problème persiste, le locataire conserve tous ses droits à saisir une autre autorité compétente.

Règlement sur l'usage des produits du tabac et du cannabis

Objectifs

5.35 Le règlement a pour objectifs de :

- Prévenir les problèmes de santé engendrés par l'exposition à la fumée secondaire ;
- éviter la perte de jouissance paisible des lieux pour les locataires susceptibles d'être indisposés par la fumée secondaire ;
- diminuer les coûts de remise en état des logements ;
- diminuer les risques d'incendie.

5.36 Conformément à la loi concernant la lutte contre le tabagisme (chapitre L-6.2), il est strictement interdit de fumer la cigarette, le cigare ou tout autre produit du tabac, ainsi que la cigarette électronique dans toutes les aires communes (par exemple : corridors, buanderies, salle à manger…) et dans un rayon de neuf mètres devant toute porte, prise d'air ou fenêtre, jusqu'à la limite du terrain de l'immeuble. A partir du 1er juillet 2018, cette interdiction s'étend à l'intérieur des logements de même que sur les balcons.

Le locataire doit voir à ce que toute personne à qui il donne accès à son logement respecte cette interdiction.

Toutefois, les locataires qui étaient liés par un bail de logement antérieurement au 1er juillet 2018 pourront continuer à fumer, mais uniquement dans leur logement, tant et aussi longtemps qu'ils y habiteront, à

moins qu'ils acceptent par écrit de se conformer au règlement. Dans le cas où ces locataires fument, ils sont responsables de laisser leur porte fermée (porte donnant sur le corridor) et de faire aérer leur logement de manière à ce que les odeurs n'incommodent pas leurs voisins. La règle exigeant de ne pas nuire à la jouissance paisible des lieux des voisins demeure, en vertu du Code civil.

Cannabis

5.37 Il est strictement interdit de fumer du cannabis ou tout autre produit dérivé par quelque dispositif que ce soit à l'intérieur des logements de même que sur les balcons. Cette interdiction s'étend aux aires communes et au terrain de l'immeuble. Le locataire doit voir à ce que toute personne à qui il donne accès à son logement respecte cette interdiction. Le locataire qui veut se prévaloir de la nouvelle loi permettant l'usage du cannabis doit le faire sous une forme ne dégageant aucune fumée. La forme alimentaire, par exemple, pourrait être permise si la Loi et les règlements gouvernementaux le permettent. La culture du cannabis est également interdite à l'intérieur des logements et sur les balcons.

Non-respect des règles sur l'usage des produits du tabac et du cannabis

5.38 Le locataire qui contrevient aux règles sur l'usage des produits du tabac et du cannabis (5.35, 5.36 et 5.37) recevra un avis écrit lui demandant de s'y conformer et de respecter l'interdiction de fumer ou de cultiver du cannabis, le cas échéant. À défaut, HNA se réserve le droit d'exercer tous les recours à sa disposition, incluant une requête en résiliation de bail et en expulsion devant la Régie du logement.

6. SERVICES ALIMENTAIRES

Du lundi au vendredi, le repas du midi (repas complet) est servi dès 11h30. Ce service n'est cependant pas offert les jours fériés et pendant les vacances du personnel (deux semaines, en été) et la période des fêtes de Noël et du Nouvel An (24 décembre au 2 janvier inclus).

Le forfait-services est obligatoire et fait partie intégrante du bail.

7. CONSÉQUENCES EN CAS DE NON RESPECT DES RÈGLES

Tout locataire qui contrevient à ses obligations relatives au règlement d'immeuble, au code d'éthique ou à la Charte de bientraitance des HNA pourra faire l'objet de mesures telles que :

- plainte ou dénonciation aux autorités compétentes, s'il y a lieu ;
- explications verbales avec un intervenant (e) et/ ou la direction ;
- note (s) au dossier ;
- lettre (s), y compris mise en demeure si nécessaire ;
- recours à la régie du logement, allant jusqu'à la demande d'expulsion et de résiliation du bail.

Ces mesures seront appliquées en gradation, en rapport avec la gravité des manquements et en rapport avec la gravité des inconvénients qui pourraient en découler pour le locateur ou pour les autres locataires.

Tout locataire qui fait défaut de voir à ce que ses visiteurs et toute personne à qui il permet l'accès aux lieux loués suivent toutes ces règles, sera tenu responsable des manquements et inconvénients qui en découlent.