

Ce document présente tous les règlements au bail en reprenant certains éléments de la loi sur la Régie du logement (*articles pris à l'arrière de votre bail, écrits en italique et de couleur gris – avec référence du numéro de l'article entre parenthèse*), tout en ajoutant d'autres règles propres à observer dans l'immeuble (articles écrits en typographie normale de couleur noir).

1. RESPECT DES LOIS

- 1.1. **Lois municipales et provinciales:** Locataires et propriétaire sont tenus d'observer les règlements municipaux, provinciaux ainsi que les exigences des assureurs du propriétaire.
- 1.2. **Assurances:** Le locataire est dans l'obligation de contracter une police d'assurance de type « locataire occupant », avant la prise de possession de son logement et le maintenir par la suite tout au long de son bail. Cette police doit couvrir les risques de responsabilité civile, de vol, d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, la fumée ou tout autre sinistre dont le locataire pourrait être tenu responsable soit dans le logement, soit dans le casier d'entreposage ainsi qu'à l'ensemble de l'immeuble.

2. BAIL

- 2.1. **Adresse de correspondance:** Toutes communications légales seront effectuées exclusivement à l'adresse postale du logement cité au bail.
- 2.2. **Courriel certifié :** Le locataire consent à recevoir tout avis relatif au bail (incluant sans limiter : avis renouvellement de bail, modification au bail, défaut de paiement, avis non-respect des conditions du bail, mise en demeure, avis de refus de cession de bail, avis de travaux ou de réparations majeurs, reprise de possession ou changement de propriétaire) **par voie électronique - via courriel certifié - au courriel indiqué sur le bail** (ou par tout autre moyen de transmission accepté par la loi). Or, il est de la responsabilité de chaque partie d'informer l'autre de tout changement de courriel, et ce dans les meilleurs délais.
- 2.3. **Coordonnées à jour:** Le locataire est tenu de transmettre au propriétaire **ses coordonnées à jour en tout temps** durant la durée du bail, incluant son no de téléphone, courriel, occupation/travail, marque, modèle et couleur du véhicule ainsi que numéro de plaques d'immatriculation.
- 2.4. **Responsabilité des colocataires (#12):** (art. 1523 C.c.Q.) *Les colocataires et le propriétaire peuvent convenir que la responsabilité sera solidaire. En ce cas, chacun des locataires peut être contraint d'assumer la totalité des obligations du bail. Selon cette entente, il est donc convenu que les locataires et/ou colocataires **seront solidairement responsables** de toutes les obligations relatives au bail.*
- 2.5. **Occupation des lieux:** **Seuls les locataires figurant sur le bail sont autorisés à occuper les lieux, à moins d'entente écrite préalable entre les locataires et le propriétaire, tel que les délais prescrits par la loi.** De plus, il est dans l'obligation des locataires de communiquer à l'administration une absence du logement de plus d'une semaine (ex : vacances, stage, etc.).
- 2.6. **Décès (#9):** (art. 1884 C.c.Q.) *Le décès du propriétaire ou du locataire ne met pas fin au bail. Le bail peut cependant être résilié dans certains cas, par la succession (art. 1938 C.c.Q.). La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement. (art. 1939 C.c.Q.) 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 propriétaire, dans les six mois du décès, un avis de deux mois.*
- Les avis au bail (art. 1898 C.c.Q.)**
- 2.7. **Avis au bail (#35):** *Tout avis concernant le bail, donné par le propriétaire (exemple : avis de modification de bail pour augmenter le loyer) ou par le locataire (exemple : avis de non-reconduction du bail, sous-location, cession, etc.) doit être écrit et rédigé dans la même langue que celle du bail. **Seuls les avis – avec accusés de réception – signifiés au bureau administratif en personne OU via courrier recommandé OU via courriels certifiés sont acceptés.***
- 2.8. **La reconduction et la modification du bail**
- 2.8. **Non reconduction du bail par le locataire (#38):** (art. 1942, 1945 et 1946 C.c.Q.) *Le locataire qui désire quitter le logement à la fin de son bail à durée fixe, doit en aviser son propriétaire ou*

*répondre à l'avis de ce dernier dans les délais indiqués au tableau A. **Bail de 12 mois ou plus – le locataire qui a reçu un avis de modification du bail, a un (1) mois à compter de la date de réception de l'avis du propriétaire pour signifier la non-reconduction de son bail.***

La réponse à l'avis de modification au bail (art. 1945 C.c.Q.)

- 2.9. **La réponse à l'avis de modification (#41):** (art. 1945 C.c.Q.) *Le locataire qui a reçu un avis de modification au bail a un (1) mois à compter de la réception de l'avis du propriétaire pour y répondre et aviser celui-ci qu'il :*
 - Accepte la ou les modifications demandées ; ou
 - Refuse la ou les modifications demandées ; ou
 - Quitte le logement à la fin du bail.*Si le locataire ne répond pas dans les délais prescrits par loi, cela signifie qu'il accepte les modifications demandées par le propriétaire et le renouvellement du bail.*

La cession et la sous-location

- 2.10. **La cession et la sous-location (#46):** (art. 1870 C.c.Q.) *Quand le locataire loue son logement en tout ou en partie, il s'engage à titre de sous-propriétaire envers le sous-locataire, mais il n'est pas libéré de ses obligations à l'égard du propriétaire.*
- 2.11. **La cession et la sous-location (#48):** (art. 1870 C.c.Q.) *Le locataire doit donner au propriétaire un avis écrit de son intention de céder le bail ou de sous-louer le logement. Cet avis doit indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui locataire entend céder le bail ou sous-louer le logement. Toutefois, selon cette entente, le locataire a l'obligation de fournir toutes les informations demandées par le propriétaire :*
 - Lors d'une sous-location, celui-ci est tenu de remplir le formulaire de sous-location fourni par le propriétaire (aucune sous-location de moins de 4 mois n'est permise).
 - Lors d'une cession de bail, celui-ci est tenu de remplir le formulaire de désir de cession de bail fourni par le propriétaire, selon la loi (art. 1871 C.c.Q.)*Selon la loi, le propriétaire a 15 jours pour signifier son refus aux candidatures proposées.*

Durée de la sous-location : Aucune sous-location de moins de quatre (4) mois ne sera acceptée ET toute autre location de plus courte durée ou de type airBnB ne sont autorisées.

- 2.12. **La cession et la sous-location (#49):** (art. 1872 C.c.Q.) *Le propriétaire qui consent à la cession ou à la sous-location ne peut exiger que le remboursement des dépenses raisonnables qui en résultent.*

La résiliation du bail par le locataire (art. 1974 C.c.Q.)

- 2.13. **Résiliation du bail (#51):** *Un locataire peut résilier son bail :*
 - S'il lui est attribué un **logement à loyer modique** ; ou
 - S'il ne peut plus occuper son logement en raison d'un **handicap** ; ou
 - S'il s'agit d'une **personne âgée**, si elle est admise de façon permanente dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou dans un foyer d'hébergement.*À moins que les parties n'en conviennent autrement, la résiliation prend effet deux (2) mois après l'envoi d'un avis au propriétaire, accompagné d'une attestation de l'autorité concernée. Donc, selon la loi, aucun autre motif/raison ne peut être admis pour la résiliation du bail.*

3. LA REMISE DU LOGEMENT

- 3.1. **Livraison du logement en début de bail :** Pour tout nouveau locataire, le propriétaire se donne jusqu'à sept (7) jours ouvrables pour préparer le logement à la suite du départ du locataire actuel (au besoin). Le locataire accepte ce délai pour l'occupation initiale de son logement sans pour autant exiger une compensation monétaire.
- 3.2. **Début de bail - constat des lieux (#53) :** (art. 1890 C.c.Q.) *L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites le locataire, sinon le locataire est*

présupposé l'avoir reçu en bon état. Il est de la responsabilité du locataire d'informer le propriétaire par courriel (photos et descriptions) de tout dommage ou anomalie sur l'état des lieux dans un délai de 7 jours suivant l'arrivée.

- 3.3. **Fin du bail (#53):** Le locataire doit quitter son logement à la fin du bail, aucun délai de grâce n'étant prévu par la loi. Le locataire doit, lorsqu'il quitte son logement, enlever tout meuble ou objet autre que ceux appartenant au propriétaire (art. 1890 C.c.Q.)
- 3.4. **Fin du bail (#54):** Le locataire est dans l'obligation de remettre le logement dans le même état où il l'a reçu, après corrections et réparations des dommages ou anomalies notifiés au propriétaire à son arrivée (si applicable).
- 3.5. (art. 1900 C.c.Q.). Advenant un bris causé par négligence du locataire et/ou toute personne sous sa responsabilité (incluant ses invités) OU advenant que le logement ne soit pas remis dans le même état qu'il a été livré, le locataire devra rembourser les frais de réparation ou remplacement du ou des articles ayant été endommagés ainsi que des heures de main d'œuvre nécessaire à sa remise à l'état initiale. Ceci inclut tous dommages et anomalies notifiés par le futur locataire et n'ayant pas été signalés au propriétaire au début du bail (voir point 3.2).

4. FRAIS

- 4.1. Le propriétaire peut exiger des frais pour les situations suivantes :
- | | |
|--------------------------------------|--|
| Perte/remplacement d'une clef..... | 10 \$ / clef |
| Remorquage du véhicule..... | selon les frais encourus |
| Dégât d'eau ou tout autre bris | selon les frais matériaux main d'œuvre |

5. MODIFICATION AU LOGEMENT

- 5.1. Le locataire s'engage à ne faire aucune modification au logement. Notamment, il est **INTERDIT** de :
- **Serrures :** (#33 art. 1934 C.c.Q.) Changer les serrures, les combinaisons de serrures ou poser une serrure supplémentaire ;
 - **Antennes|soucoupes :** Poser sur ou à l'extérieur de l'immeuble une antenne de télévision ou soucoupe ou une antenne de radioamateur ;
 - **Portes :** Effectuer des trous dans les portes d'armoires et portes de chambres et de garde-robes ; **l'utilisation d'autocollants double-face ou de crochets autocollants** sont requis ;
 - **Murs :** Effectuer un **trou important** dans les murs ou les boiseries ET/OU poser ou installer une subdivision, tablettes ou téléviseurs. Il est possible d'installer cadres et autocollants.
 - **Plafonds :** Effectuer des trous aux plafonds pour suspendre plantes ou autres éléments du genre.
 - **Fenêtres cadre PVC :** Effectuer des trous dans les cadres de PVC pour installer rideaux ou stores ou autres éléments du genre.
- 5.2. **Peinture et papier peint:**
- Le locataire s'engage à NE PAS peindre les armoires, les planchers, les plafonds, ainsi que les moulures du logement.
 - Le locataire s'engage à NE PAS installer de papiers peints.
 - Le locataire s'engage à NE PAS peindre les murs et moulures autre que le « blanc maison » permis par le propriétaire.
 - Une **entente écrite entre le locataire et le propriétaire doit être signée via un formulaire – au préalable ou avant l'arrivée dans le logement** : dans les cas où le locataire :
 - i. accepte les couleurs actuelles du logement ;
 - ii. désire peindre en couleur (pâle) ;
 - iii. désire installer du papier peint.
- À défaut qu'une telle entente n'ait été signée par les parties OU à défaut que le locataire NE remettre PAS le logement avec le « blanc maison » permis par le propriétaire et au moins deux (2) semaines avant la date de son départ, des frais minimum de 500\$ seront exigés au locataire.
- Toute entente verbale est nulle et sans effet.
- 5.3. **Accessoires et meubles:** Cabinet d'aisance, évier, lavabo, baignoire, planchers, armoires, ou tous autres meubles fournis avec le logement demeurent la propriété du propriétaire et doivent être remis en bonne condition à la fin du bail, exception faite de l'usure normale.
- 5.4. **Luminaires et ampoules:** Les luminaires fournis avec le

logement ne peuvent être enlevés par le locataire sans l'autorisation signée du propriétaire. Ils demeurent la propriété du propriétaire et le locataire a l'obligation de les entreposer de façon diligente. L'installation des luminaires doit obligatoirement être faite par un électricien certifié ou toute personne compétente désignée par le propriétaire. Les luminaires doivent être remis en bonne condition à l'expiration du bail, exception faite de l'usure normale, et installés, tels que livrés en début de bail.

6. L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET LES RÉPARATIONS

- Bris ou défauts**
- 6.1. **Obligation du locataire:** (art. 1866 C.c.Q.) Le locataire qui a connaissance d'une détérioration substantielle du logement est dans l'obligation d'aviser le propriétaire – dans les plus brefs délais – **par téléphone au 819 345-1370.**
- Entretien du logement**
- 6.2. **Logement en bon état de propreté (#20):** **Le locataire doit maintenir le logement en bon état de propreté et ce, en tout temps.**
- 6.3. **Frais d'entretien | nettoyage:** Le locataire s'engage à assumer les frais d'entretien et de nettoyage normal de son logement. (ex. changer les ampoules, etc.).
- 6.4. **Chauffage:** Le locataire s'engage à utiliser avec soin et diligence les appareils de chauffage ET à **maintenir le chauffage minimal de 18°C**
- 6.5. **Électricité:** Le locataire est responsable des coûts d'électricité de son logement selon la convention du bail. Celui-ci est tenu d'acquitter les factures d'électricité durant toute la durée du bail **malgré le départ prématuré et/ou l'abandon du logement par ce dernier avant la fin de son bail.**
- 6.6. **Humidité:**
- Il n'est PAS recommandé de suspendre des vêtements humides dans son logement ; en effet, ceci augmente le niveau d'humidité et apporte une usure prématurée aux fenêtres, portes et autres matériaux du logement.
 - Il est interdit de suspendre des linges de vaisselles humides sur les portes d'armoires.
- 6.7. **Échangeur d'air :** Si le logement est muni d'un échangeur d'air, le locataire est dans **l'obligation d'utiliser l'échangeur d'air à son plein potentiel** afin de minimiser l'humidité dans son logement. De plus, le locataire est dans l'obligation de procéder à **l'entretien régulier de l'unité**, tel que spécifié sur les instructions apposées sur l'appareil.
- 6.8. **Avertisseur de fumée:** Tel que spécifié au bail, le locataire est responsable de l'entretien du détecteur de fumée et ne peut le débrancher de l'alimentation électrique sous aucun prétexte.
- 6.9. **Odeur / cuisson:** Dans le but de limiter la dispersion des odeurs nauséabondes lors de la cuisson des aliments, le locataire s'engage à faire fonctionner son ventilateur/hotte de cuisinière, à ouvrir ses fenêtres ET laisser la porte de son logement fermée (porte du corridor) en tout temps.
- 6.10. **Vermes:** Le locataire s'engage à aviser immédiatement le propriétaire de la présence de vermes ou de punaises dans le logement. Dans le cas où la contamination est la faute du locataire, le propriétaire se réserve le droit d'en réclamer les frais d'extermination.
- 6.11. **Portes moustiquaires:**
- Été, printemps, automne : les moustiquaires doivent être fermés en tout temps afin d'éviter l'infiltration de vermes, oiseaux et autres bestioles du genre ;
 - Hiver : il est fortement suggéré de laisser les portes moustiquaires ouvertes pendant la période hivernale afin d'éviter les bris des roulettes sous la porte moustiquaire ;
- 6.12. **Dégâts d'eau:**
- Le locataire s'engage à se procurer un **rideau de douche**, qu'il placera à **l'intérieur du bain** afin de permettre l'écoulement de l'eau vers l'intérieur du bain et ainsi éviter les dégâts d'eau ;
 - Le locataire a la responsabilité de s'assurer d'une **installation professionnelle et adéquate** de la lessiveuse ou du lave-vaisselle – **des boyaux de raccordement neufs sont requis et obligatoires** ;
 - Il est strictement interdit de posséder un lit d'eau ;

7. HARMONIE VISUELLE ET AFFICHAGE

- 7.1. **Fenêtres :** Des rideaux ou toiles sobres sont requis ; Interdiction d'installer draps, drapeaux, serviettes, tout autre élément présentant logos, signes religieux, équipes sportives ou autres.
- 7.2. **Affichage:** Interdiction d'afficher annonces, posters, drapeaux, affiches d'équipes sportives, partis politiques, associations religieuses ou toute autre affiche du genre sur son balcon, dans ses fenêtres ainsi que dans les aires communes de l'immeuble.
- 7.3. **Balcon:**
Objets permis : Il est permis d'installer chaises et tables conçues pour aller à l'extérieur et traitées pour être à l'abri des intempéries, barbecues au propane, fleurs et plantes (de façon raisonnable), parasol, pelle à neige et autres éléments similaires. Ces éléments doivent être en tout temps bien rangés.
Objets interdits : Le locataire NE PEUT encombrer et disposer des éléments tels : bicyclettes, canots, pneus, divans, vadrouilles souillées, ordures, corde ou séchoir à linge, mangeoire à oiseaux, vêtements, tapis ou draps ou tout autre élément de ce type sur son balcon ou à ses fenêtres. Il NE PEUT installer bâche, moustiquaires, ou autres types de grillages, ou autre installation temporaire s'attachant aux structures du balcon déjà en place.
- 7.4. **Climatiseur:** Les unités installés aux fenêtres doivent posséder une inclinaison permettant l'écoulement de l'eau vers l'extérieur du logement (ne causant pas de dégât à la structure de l'immeuble). Elles NE doivent PAS être fixées/vissées au cadrage de la fenêtre. **SEUL un plexiglass transparent est permis en remplacement de la fenêtre** ET l'unité doit être enlevée au plus tard le 15 octobre de chaque année. Le propriétaire se réserve le droit d'aller corriger les installations non conformes (aux frais du locataire).

8. AUTRES ÉLÉMENTS

- 8.1. **Animal interdit:** Tel que stipulé dans le bail, dans la section « E – services et conditions », **les animaux sont strictement interdits.** De plus, le locataire s'engage à n'acquérir aucun animal pendant la durée du bail. Aucun animal (chat, chien, oiseau, serpent, reptile, etc.) ne pourra être gardé ou toléré dans un logement (incluant les animaux des invités).
- 8.2. **Horaire lessive et aspirateur :** L'horaire pour effectuer lessive ou pour passer l'aspirateur est de **8h00 à 22h00**. Le locataire s'engage à rapporter le boyau de l'aspirateur à l'endroit prévu dès que celui-ci en a terminé l'usage.
- 8.3. **Buanderie payante dans l'immeuble:** Le locataire pourra utiliser, aux heures convenues et à ses frais, les lessiveuses et sècheuses automatiques, installées dans la buanderie de l'immeuble. Le propriétaire ne sera aucunement responsable des dommages ou pertes encourues résultant de leur usage.
- 8.4. **Bicyclettes:** Aucune bicyclette ne sera tolérée dans les aires communes à l'intérieur (circulation par la porte arrière seulement) et à l'extérieur de l'immeuble (à l'exception des installations ou remises prévues à cet effet), à moins d'avoir obtenu la permission écrite – au préalable - du propriétaire.
- 8.5. **Déchets/recyclage :** Le locataire s'engage à disposer de ses déchets domestiques et de son recyclage aux endroits prévus à cette fin. **Il est tenu de placer les déchets dans des sacs ou des contenants appropriés.** Aucun déchet ne peut être disposé dans les cours, dans les lieux communs (corridors) ou encore sur les balcons.
Gros rebus : Le locataire a l'obligation légale de disposer de façon Eco-Responsable ses meubles (via la Ville de Sherbrooke, les écocentres ou organismes de charités). Aucun meuble ou objet dedans ou à côté des conteneurs ne seront tolérés. Tout locataire pris en délit sera facturé pour la disposition des meubles par le propriétaire.
- 8.6. **Déménagement et livraison:** Par la porte arrière ou la porte de côté exclusivement. En aucun temps, la porte avant principale doit être utilisée à ces fins (non applicable sur rues Thibault, André et Savio).

9. FUMÉE SECONDAIRE

- 9.1. **Interdiction de fumer ou vapoter:** Interdiction de fumer – ou de vapoter - dans l'appartement, sur le balcon, dans les lieux communs, dans le stationnement ainsi que sur tout le terrain de

l'immeuble. La définition de «fumer» vise l'usage d'un « joint/cigarette », pipe, bong, cigarette électronique ou de tout autre dispositif créant de la fumée secondaire ou odeur pouvant nuire à la jouissance paisible des lieux. Cette interdiction s'applique aux locataires, ainsi que toute personne à qui il permet l'accès à l'immeuble et/ou son logement.

- 9.2. **Cannabis :** Interdiction de cultiver du cannabis, ce qui inclut notamment la plantation, reproduction et récolte de la production. Sont aussi prohibés production et entreposage de cannabis aux fins commerciales. Interdiction de faire trafic, vente et transformation de cannabis ou de produits assimilés, et ce, même pour fins de consommation personnelle et médicinale.
- ## 10. LIEUX COMMUNS et TERRAIN
- 10.1. **Aires communes:** Le locataire s'engage à conserver l'entrée et toutes les autres aires communes propres. Le locataire s'engage à ne rien disposer près de sa porte de logement.
- 10.2. **Terrain:** En tout temps, il est interdit de s'y étendre (sauf si avis contraire au bail), d'installer piscine, balançoires, carrés de sable, glissades, ameublement de patio, abris ou autres jeux de quelque nature que ce soit, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du propriétaire. Il est également interdit de procéder à la vente d'objet (i.e. vente de garage) sur le terrain de l'immeuble.
- 10.3. **Flânage et rassemblement:** Il est interdit à quiconque, locataires, ses enfants ou visiteurs, d'utiliser les corridors, les passages, les escaliers, les terrains de stationnement, pour des fins d'amusement, de rassemblement, de flânage et d'entreposage.
- 10.4. **Produits explosifs:** Le locataire ne peut faire usage, conserver ou entreposer dans son logement, ou ailleurs dans l'immeuble, du pétrole, benzène, essence, propane, vernis ou tout autre produit fait en tout ou en partie d'éléments explosifs ou tout liquide ou huile chimique ou tout autre matériel inflammable.
- ## 11. STATIONNEMENT
- 11.1. **Terrain de stationnement:** Le terrain de stationnement est à la disposition **exclusive** des locataires et ceux-ci doivent se stationner dans l'endroit assigné exclusivement à leur unité. **Toute voiture garée illégalement sera remorquée aux frais du propriétaire de la voiture sans aucun préavis.**
- 11.2. **Stationnement assigné vs rue :** Afin de limiter le nombre de voitures garées dans la rue, il est fortement suggéré que le locataire utilise l'espace de stationnement assigné à son bail.
- 11.3. **Véhicule à l'abandon:** Tout véhicule se trouvant dans le stationnement doit être en état de fonctionnement et posséder une immatriculation en vigueur.
- 11.4. **Règlement municipal:** Le règlement 5.2.22 de la Ville de Sherbrooke stipule qu'il est interdit de stationner dans les rues entre **00h00 (minuit) et 07h00 am**, et ce, du **15 novembre au 31 mars inclusivement**. Il est de la responsabilité du locataire de vérifier les avis de levées d'interdiction émis par la Ville de Sherbrooke.
- 11.5. **Visiteurs:** Il n'y a aucun stationnement pour les visiteurs; **ceux-ci doivent se stationner exclusivement dans la rue.**
- 11.6. **Déneigement, balayage ou marquage de lignes:** Le locataire est dans l'obligation de déplacer son véhicule lors des opérations de déneigement ou du balayage du stationnement de l'immeuble conformément aux instructions envoyées via textos, courriels ou messages téléphoniques automatisés. **À défaut de quoi, le véhicule sera remorqué aux frais du locataire sans préavis.**
- 11.7. **Absence longue durée/voyage:** Le locataire est tenu d'identifier une solution pour déplacer son véhicule, même durant une absence prolongée de sa part.
- 11.8. **Stationnement supplémentaire :** Le locataire qui désire un stationnement supplémentaire devra déboursier les frais additionnels et annuels exigés par le propriétaire. **Aucun calcul au prorata ne sera effectué.**
- 11.9. **Interdiction dans le stationnement:** Il est interdit – en tout temps – dans le stationnement :
 - De procéder à des **réparations mécaniques** ou au remplacement de pneus sur le terrain de stationnement ou dans la rue ;

- De procéder à l'installation d'abris de type **Tempo** ou autre dans le stationnement ;
 - De stationner roulotte, motorisé, remorque ou tout autre véhicule autre que des véhicules de promenade.
- 11.10. **Responsabilité/assurances véhicules:** Le propriétaire ne sera tenu responsable pour tout dommage/perte dus au feu, vol, collision ou tout autre méfait causé et auxdits véhicules ou leur contenu.

12. INTERNET | TÉLÉPHONIE | TÉLÉVISION | CÂBLE

- 12.1. **Wifi inclus:** Lorsque l'immeuble est muni d'une technologie Wifi offert par le propriétaire, le service est pour une consommation jugée normale (i.e. navigation sur le web, courriels, Netflix, Youtube, etc.) Aucune garantie de service sur des consommations excessives de type LoT, gaming, etc
- 12.2. **Consommation:** Le locataire est totalement responsable de sa consommation Internet. Le propriétaire ne peut être tenu responsable, même si celui-ci fournit le service.
- 12.3. **Satellite:** Il est strictement interdit d'installer une soucoupe satellite sur son balcon ou sur l'immeuble.
- 12.4. **Bris :** Le locataire s'engage à entretenir le câblage téléphonique et à assumer les coûts de réparation pour tout bris résultant de la mauvaise utilisation, de l'entretien déficient dudit système par le locataire, ou les bris effectués par les tiers (i.e. techniciens d'entreprises fournisseurs de services).
- 12.5. **Approbation écrite du propriétaire:** En cas de défaut des systèmes, le locataire ne peut pas effectuer et/ou faire effectuer aucune réparation sans avoir reçu l'approbation écrite au préalable du propriétaire.

13. L'ACCÈS ET LA VISITE DU LOGEMENT

- 13.1. **En cours de bail (#29):** *Le propriétaire peut, en cours de bail, avoir accès au logement pour :*
- En vérifier l'état, ce qui doit se faire entre 9h et 21h ;
 - Le faire visiter par un acheteur éventuel entre 9h et 21h ;
 - Y effectuer des travaux entre 7h et 19h ;
 - Le faire visiter par des fournisseurs de service/entrepreneur en vue d'effectuer des travaux entre 9h et 21h
- Dans ces cas, le propriétaire doit donner au locataire un avis écrit ou verbal de 24 heures.*
- 13.2. **Avis - intention de quitter le logement à la fin de son bail (#30):** *Le locataire qui avise le propriétaire de son intention de quitter le logement à la fin de son bail (mentions 38, 41 et 51) doit, dès ce moment, permettre au propriétaire de le faire visiter par un locataire éventuel entre 9h et 21h, et lui permettre d'afficher le logement à louer (art. 1930 et 1932 C.c.Q.). Le propriétaire n'est pas tenu d'aviser le locataire de la visite d'un locataire éventuel 24 heures à l'avance.*
- 13.3. **Urgence (#32):** *Le locataire NE PEUT refuser l'accès à son logement en cas d'urgence.*
- 13.4. **Abus du droit d'accès ou refus injustifié (32):** *L'abus du droit d'accès par le propriétaire ou le refus injustifié du locataire peuvent aussi, dans certains cas, entraîner la condamnation à des dommages-intérêts ou à des dommages exemplaires (art. 1863 et 1931 à 1933 C.c.Q.). Donc, l'impossibilité d'accéder au logement pour en effectuer les visites en vue de sa relocation pourrait rendre responsable le locataire fautif et celui-ci pourrait être responsable des frais encourus pour une non relocation de son logement.*
- 13.5. **Abandon du logement ou logement quasi vide:** Si le propriétaire constate que le logement est vide (en cours de bail ou vers la fin du bail), ou que celui-ci ne démontre plus de signe d'occupation ou de vie active, **il est réputé avoir obtenu la permission express du locataire** pour débiter les travaux (si requis) en vue de la relocation du logement ou en vue de préparer le logement pour le futur locataire.

14. JOUISSANCE DES LIEUX

- 14.1. **Prudence et diligence:** (art. 1855 C.c.Q.) *Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, user du bien loué avec « prudence et diligence », c'est-à-dire qu'il doit en faire un usage raisonnable.*
- Nombre d'occupants maximal (#16):** (art. 1920 C.c.Q) *Le nombre d'occupants d'un logement doit être tel qu'il permet à chacun de vivre dans des conditions normales de confort et de salubrité.* Selon la capacité/aire habitable du logement et afin de

respecter la capacité des services offerts (eau chaude, stationnements, conteneurs à déchets) de l'immeuble, la capacité maximale de personnes pouvant occuper le logement est déterminé comme suit :

- 3 ½ maximum de 2 occupants
- 4 ½ maximum de 3 occupants
- 5 ½ maximum de 4 occupants

- 14.2. **Jouissance normale des autres locataires:** (art. 1860 C.c.Q) *Le locataire et les personnes à qui il permet l'usage de son logement (ou toute personne sous sa responsabilité, incluant ses invités) doivent se conduire de façon à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.* Sont interdit : les conversations animées, voix fortes, karaoké, pas 'pesants', etc. (incluant sur les balcons, dans les corridors et stationnements).
- 14.3. **Règlement municipal:** Le locataire (incluant ses invités), s'engage à respecter le règlement municipal de la ville de Sherbrooke stipulant qu'**il est défendu en tout temps de faire ou causer du bruit de manière à nuire au confort et au bien-être d'une ou de plusieurs personnes du voisinage ou encore d'incommoder les autres locataires.**
- 14.4. **Son 'basse' et vibrations interdites:** Sont interdits en tout temps du jour ou de la nuit, les bruits à **volume élevé ou avec 'basses'** produits par des lecteurs audio, instruments, téléviseurs ou système de cinéma-maison.
- L'usage d'écouteurs est obligatoire pour l'utilisation d'instruments de musique ;
 - Les enceintes acoustiques ne peuvent être placées directement sur le plancher pour ainsi éviter les vibrations ;
 - Les lits électriques, tapis roulant ou tout autre type d'appareils produisant de la vibration sont également interdits.
- 14.5. **Activité commerciale interdite:** Le locataire reconnaît qu'il est strictement interdit d'opérer une activité commerciale de quelque nature. De plus, il est strictement interdit d'utiliser le logement ou de permettre son utilisation à des fins de service de garde, qu'il y ait rémunération ou non.

15. PAIEMENT DU LOYER

- 15.1. **Modes de paiements :** Le locataire reconnaît que seuls les deux (2) méthodes de paiements sont possibles :
- Paiements préautorisés (PPA/PDA) : méthode de paiement du loyer. Un formulaire à cet effet doit être signé et être accompagné d'un spécimen de chèque.
 - Argent comptant : sur rendez-vous au bureau.
- 15.2. **Paiement en retard ou sans provision:** des frais de 20\$ par tentative de paiement sont exigés.
- 15.3. **Changements :** Tout changement de comptes bancaires ou de programmation de paiements doit être effectué au moins dix (10) jours ouvrables précédant le 1^{er} du mois.

16. AVERTISSEMENT

- 16.1. 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.

17. RESPONSABILITÉ, SIGNATURES ET ACCEPTATION DES RÈGLEMENTS

- 17.1. Le locataire reconnaît avoir lu les règlements de l'immeuble, annexé au bail et il en accepte les termes et conditions.
- 17.2. Le présent document est réputé faire partie intégrante du bail.