O.M.H. Hébertville
ANNEXE AU BAIL
Clauses supplémentaires pour les baux
Période du 01-07-2021 au 30-06-2022

N.B. : Chaque locataire devra lire attentivement ces clauses

SECTION 1 *ALCOOL ET TABAC*

A) Il est **interdit de consommer des boissons alcoolisées dans les aires communes intérieures et extérieures des immeubles de l`Office.**
B) Il est interdit de fumer dans les aires communes intérieures de nos immeubles.
C) Il est interdit de fumer à **moins de neuf (9) mètres** des entrées principales et secondaires de **l`immeuble de la Villa de la Joie.**

SECTION 2 *RESPECT DES LIEUX*

Porte Villa de la Joie
A) **La porte sécurisée de la Villa de la Joie doit rester fermer en tout temps**.

Perte de jouissance
A) Le locataire, ainsi que les gens à qui il permet l`accès à son logement s`engage à ne causer aucun bruit excessif ou aucun désordre de nature à troubler la jouissance paisible des lieux loués **tel que menace**, **intimidation, manque de respect envers d`autres personnes et ce, autant à l`intérieur qu`à l`extérieur de son logement ainsi que dans les espaces communautaires intérieurs ou extérieurs. De plus, aucune violence ne sera tolérée.**
B) **Entre 23h00 du soir et 8h00 du matin**, un locataire ne doit pas troubler la tranquillité des autres locataires.
C) Dans l`éventualité où un locataire troublerait la jouissance paisible des autres locataires, des procédures pourront être entreprises afin d`obtenir la résiliation du bail.

SPA
A) Aucun **spa** doit être installé ou remisé sur les terrains administrés par l` Office.

SECTION 3 *ANIMAUX*

A) ***S*euls les chiens et les chats de très petite taille** sont permis dans les logements pour famille. **Leur poids ne doit pas excéder 12 livres**. Toutefois, ces animaux ne peuvent, en aucun temps, troubler la jouissance normale des autres locataires ni causer quelque dommage que ce soit. Un seul animal par logement, est permis.
Ces animaux ne devront jamais être laissés en liberté sur les terrains de l`office. Ils doivent être en laisse ou en cage et ce, en tout temps.
Si l`animal **fait ses besoins naturels** sur les propriétés administrées par l`Office, il incombe au gardien de l`animal ou à son propriétaire de **ramasser les excréments immédiatement.**
Le locataire doit se débarrasser immédiatement de tout animal infecté d'une maladie contagieuse ou infectieuse grave.
Il est interdit de garder sur ou dans les lieux loué les races de chiens suivants : **Pitbull – Rottweiler – Chow-Chow - Doberman - Berger allemand - Danois – Malamute - Saint Bernard - Labrador - Terre Neuve** ainsi que, tout chien croisé avec l'une ou l'autre de ces races.

Il est interdit de garder dans les lieux loués, un chien de combat ou dompté pour l`attaque, un chien ou chat agressif ou dangereux qui est possible de menacer la sécurité des personnes ayant accès à l`immeuble et/ou logement ou tout autre locataire ou enfants.

Pour la Villa de la Joie, les locataires ne peuvent en aucun temps avoir en possession ou garder un animal de quelque nature que ce soit sur les lieux loués incluant l`intérieur du logement et tous les aires communes**. Les visiteurs doivent également se conformer à cette règle et ce, en tout temps.**

B) **Animaux sauvages ;**

Il est interdit de nourrir ou garder des animaux sauvages vivants en liberté**.**

C) Il est interdit de fermer les portes des logements sur une corde ou tout autre objet. Également le coût des dommages faits à une porte par un animal qui n`est pas accepté dans les logements ou tout autre objet sera chargé au locataire tel égratignures, etc.

SECTION 4 ***ENTRETIEN DU LOGEMENT***

A) Il est interdit à tous locataires de percer des trous dans le soffite, les parties du toit, les fenêtres, la brique, etc.

B) Il est interdit aux locataires qui occupent un logement muni de nouvelles tuiles, de poser un tapis avec un caoutchouc ou un prélart, même si le recouvrement n`est pas collé. Il en est de même pour la céramique.

C) Il est interdit à tous locataires de coller, clouer ou fixer tout autre matériel sur les recouvrements de plancher des logements.

D) Il est interdit de peindre les plinthes de chauffage, les prises de courant, les panneaux de boîte électrique, les interrupteurs, les lustres, les panneaux d`armoires, les portes, etc.

E) Il est strictement défendu d`apporter des modifications au logement, tel le changement de tapis, de tuiles, de climatisation, et/ ou toutes autres modifications sans l`autorisation écrite de la Directrice de l'Office Municipal d`Habitation d`Hébertville.

F) Il est interdit à tous locataires de percer les boiseries de fenêtres ainsi que les fenêtres et portes pour faire la pose de toiles ou rideaux.

G) Le locataire devra faire exécuter par une main d`œuvres compétente les réparations aux lieux loués, pour tous bris ou dommages résultants de sa responsabilité et ce, après avoir pris entente avec la direction.

H) Les bris suite à votre négligence concernant les bains, lavabos, éviers, cabinets d`aisance, sont à votre charge.

I) Il est interdit de coller ou clouer ou fixer tout autre matériel sur les armoires nouvellement installées dans les logements.

j) Lors des prochains changements de revêtement de plancher, la Direction de l`office opte pour des produits sans cirage. Il sera donc important pour tous les locataires qui auront la chance d`avoir un logement muni de ce type de produit, de respecter les consignes d`entretien, données par la Direction de l`Office qui consistent à ne pas appliquer de la cire. Ces matériaux sont quand même dispendieux**.**

SECTION 5 ***PEINTURE***

A) L`Office fournit la peinture seulement à l`entrée d`un nouveau locataire, mais ne fournit pas les rouleaux, pinceaux, etc. Par la suite le locataire pourra repeindre le logement si, il le désire, mais lesdits travaux seront à ses frais.

B) Un locataire qui décide d`appliquer de la peinture de couleur dans son logement devra, lors de son départ, remettre ledit logement en blanc, **en appliquant la couche de fond à l`huile** et ce, soigneusement.

C) Les locataires qui habitent les logements dont le numéro civique est le 227-229-230-231-232-233-236-237-238-239 et que dans le sous-sol, on retrouve un recouvrement en gypse sur les murs, devront laisser ces murs en blanc.

SECTION 6 ***ARBRES***

A) Aucun arbre doit être coupé ou planté par les locataires. Ceci est la responsabilité de l`Office et du service d`urbanisme de la Municipalité.

SECTION 7 ***SÉCURITÉ***

A) Aucun sel de cuisine ou de gros sel devra être posé sur les aménagements d`inter-blocs pour le déglaçage pendant l`hiver. Il est plutôt recommandé d`appliquer des produits spécialisés qui ne détériorent pas le béton.

B) Afin d`assurer votre sécurité, il est interdit à tous locataires de monter sur les toits des édifices.

C) **1)** L`Office est responsable de l`installation dans chaque logement d`un détecteur de fumée, de sa réparation et de son remplacement en cas de défectuosité dû à l`usure normale. À l`arrivée d`un nouveau locataire, la première pile est fournie.

2) Par la suite, afin d`assurer le fonctionnement de l`appareil, la vérification, l`achat et le remplacement subséquent des piles sont la responsabilité du locataire occupant les lieux.

3) Le locataire doit veiller à ce que son détecteur de fumée soit toujours en état de fonctionner.

4) Il est à noter que les détecteurs de fumée sont difficiles à ouvrir pour effectuer le changement de la pile. Donc, un locataire qui effectue cette opération devra le faire soigneusement en prenant soin de tirer du côté qu'il y a une flèche. Advenant, le cas où le détecteur ne s`ouvrirait pas, n`hésitez pas à communiquer avec la Directrice. Le locataire qui casse les pentures d`un tel appareil devra le remplacer à ses frais. Toutefois, la pose sera effectuée par notre employé d`entretien.

D) Afin de respecter les normes du code du bâtiment, **la boite de l'entrée électrique** située au sous-sol du logement devra avoir un **dégagement de 1 mètre.**

E) Il est interdit à tous locataires de faire tout genre de feu (que ce soit dans une cuve ou non) sur tous terrains appartenant à l`Office Municipal d`Habitation et ce, en tout temps.

F) Les locataires ne devront pas utiliser de poêles BBQ sur les galeries des H.L.M. pour cause de sécurité. Ils devront être placés dans la cour du côté ou à l`arrière du logement. **À la Villa, la présence et l'utilisation d'un BBQ par les locataires sont interdites.**

SECTION 8 **ANTENNE DE TÉLÉVISION**

A) Il est rigoureusement interdit à tous locataires de faire l`installation d`antenne de télévision que ce soit de type soucoupe ou autre, après ou sur, les édifices de type H.L.M.

SECTION 9 **GARAGE DE TOILE**

A) Les garages de toile et les abris temporaires sont interdits.

SECTION 10 **SALLE DE REMISAGE VILLA DE LA JOIE**

A) Un nouveau locataire de la Villa de la Joie se voit attribuer un espace de remisage au sous-sol de l`édifice par la direction de l'O.M.H. lors de son entrée. Par contre, il est strictement interdit à tous locataires d`occuper un autre espace que le sien, de son plein gré, et ce, lorsqu`il y en a un vacant suite à un départ d`un autre locataire. Seul un transfert de logement amènera un transfert d`espace de remisage. 3-

SECTION 11 ***AJOUT D`UNE REMISE***

A) Tout locataire qui désire ajouter une remise sur le terrain de l`Office doit dans un premier temps demander un permis de construction à la Municipalité auprès du service d`urbanisme. La grandeur de ladite remise de doit pas excéder 10 pieds X 10 pieds. Le locataire devra placer la remise à l`endroit qui lui sera indiqué par notre ouvrier d`entretien et à, défaut de s`y conformer l`Office pourra obliger le locataire à déménager la remise.

SECTION 12 ***AUTRES***

A) Le locataire doit veiller aux pertes d`énergie par les portes et fenêtres ouvertes trop longtemps.

B) Il est interdit à tous locataires de faire la pose de décorations de Noël sur les gouttières des édifices appartenant à l'O.M.H.

C) Le locateur n`est nullement responsable des insectes tels que : araignées, ou autres, dans le logement occupé par le locataire à moins que ce dernier prouve sa non responsabilité.

D) Il est interdit d`utiliser les prises de courant extérieures pour le fonctionnement d`une chaufferette dans l`automobile.

E) Le remplacement des ampoules électriques dans les appareils électroménagers est la responsabilité du locataire.

F) Aucune réparation du système téléphonique n`est effectuée par l`employé de l`Office.

G) L`Office n`est pas responsable de l`entretien de corde à linge, ni de sa réparation.

H) **Il est strictement interdit à tous les locataires de stationner des voitures sur le gazon des H.L.M. et ce, en tout temps quelque soit la saison**. Il est également interdit de faire souffler la neige de façon à dégager le gazon en période hivernale.

I) **Les locataires qui résident à la Villa de la Joie devront garder la porte d`entrée de leur logement fermée et ce, en tout temps.**

SECTION 13 ***Paiement des loyers***

A) ***1)*** Le locataire devra faire le paiement de son logement à la Directrice, au **163, rue Larouche**, **Hébertville** le **premier (1er)** de chaque mois après avoir pris entente sur les heures de disponibilité de cette dernière et à défaut le locateur devra intervenir.

2) Le **5** du mois, indiquant qu`il a négligé de payer son loyer.

3) Le **15** du mois, avec un avis écrit exigeant le paiement selon les termes du bail.

4) Une troisième fois, le **22** du mois en soumettant le cas à la Régie du logement.

SECTION 14 ***Occupation***

A) Le locataire s`engage à occuper les lieux aux fins du logement seulement **pour lui et les seuls membres déclarés au présent bail.** Il est interdit de sous-louer son logement.

B) Dans le cas d` un couple, les deux (2) personnes doivent signer le bail. Il en est de même lorsqu`il y a deux (2) occupants.

C) Le locataire peut quitter le logement en tout temps en donnant un avis de **3 mois** et ce, en conformité à l`article **1995** du Code civil du Québec.

SECTION 15 ***RÉDUCTION DU COÛT DU LOGEMENT***

A) Le locataire qui désire faire une demande de réduction de loyer en cours de bail devra compléter et signer le formulaire intitulé : ¨Demande de réduction de loyer¨. Cette réduction n`est effective que pour une période **de 1 à 6 mois**. A l`expiration de cette période, une nouvelle demande devra être faite.

SECTION 16 ***PERTE DE CLEFS***

A) Lorsqu`il y aura perte ou oubli de clefs, et qu`une personne devra se déplacer afin d`aller débarrer une porte à un locataire, un coût de **15.00$** sera chargé. Toutefois, lorsque le travail sera fait par notre ouvrier d`entretien lors de sa cédule de travail, les coûts seront les suivants :

1ière fois	**Gratuit**
2ième fois	**Un coût de 2.00 $ sera chargé**
3ième fois	**Un coût de 5.00 $ sera chargé**

Copie de clef ordinaire : 3.00 $ **Villa : 20.00 $**

SECTION 17 ***PLAINTES***

A) *Pour **toutes les réparations** et plaintes concernant les locaux loués, **communiquer avec le bureau de l`Office au 344-1189. En absence de la directrice, il est possible de laisser le message sur le répondeur. Il y a également un afficheur.***

B) Toutes **plaintes** ou demandes de la part d`un locataire **doivent être faites par écrites et expédiées au bureau** de l`O.M.H. **163, rue Larouche Hébertville G8N 1K5** ou expédiées à Madame la Présidente. Ces documents seront inclus dans la correspondance, lors d` une réunion de l'O.M.H. et demeureront confidentiels.

C) Les présentes clauses sont signées pour la période du **1er juillet 2020 au 30 juin 2021**, à moins d`un avis contraire du locateur.

Pour votre information :

Lors de départ de locataires, il est important de contacter la **Directrice Mme Thérèse Lajoie** afin de vérifier les modalités de l`avis de départ qui peuvent différer d`un locataire à un autre et ce, dû à la cause du départ. Chaque cas est particulier.

Information pour les logements Familles

La tonte du gazon et le déneigement sont la responsabilité du locataire tant pour le travail ainsi que les coûts s`y rattachant.

Je dois vous rappeler que le **paiement du logement se fait *le 1er de chaque* mois** selon la norme de la Régie du logement. Les paiements en retard alourdissent la tâche administrative. De plus, il est possible pour le propriétaire de déposer une demande d`annulation de bail à la Régie du logement pour retard de paiement fréquent.

Aucune demande de réparations de quoi que ce soit dans le logement ne doit être adressée **directement à l`employé d`entretien de l`Office**. Toutes les demandes de réparation sans exception doivent être adressées à la directrice de l`Office.

Tous les débordements de lavabos ou d`évier de cuisine ou autres dégâts d`eau doivent être déclarés le plus rapidement à la Directrice, et ce, afin d`éviter la formation de moisissures ou de champignons. Ceci est une exigence de la Société d`Habitation du Québec.

J`accuse réception de ce document, et je m`engage à lire intégralement les (5) pages.
Signé à Hébertville (date) le : _____,

LOCATAIRES

_____
Occupant 1

_____
Occupant 2

RÈGLEMENT POUR DES LOGEMENTS
SANS FUMÉE

L'Office d'habitation est soucieux des problèmes causés par la fumée secondaire de cigarette et autres produits de tabagisme. Afin de favoriser la santé, protéger les milieux de vie, l'intégrité des logements et diminuer le nombre de plaintes en raison des inconvénients causés par la fumée secondaire, le conseil d'administration a adopté le présent règlement, **lequel est entré en vigueur le 17 octobre 2018.**

Ce règlement fait partie intégrante du bail. Il contient les termes, les conditions et les règles applicables en matière de logements sans fumée.

1. **Objectif du règlement sans fumée.**

   Le règlement sans fumée a pour objectif d'écarter les problèmes de santé engendrés par l'exposition à la fumée secondaire, la perte de jouissance des lieux pour les locataires non-fumeurs, l'augmentation des risques d'incendies, et des coûts importants pour la remise en état d'un logement fumeur. Pour tous ces motifs, l'usage de tout produit « fumé » est strictement interdit (cigarette, cigare, cigarette électronique, cannabis) dans tous les logements de l'office d`**Hébertville**.

2. **Interdiction de fumer du cannabis**

   Comme la consommation et/ou la culture de cannabis sont décriminalisées, le locataire doit s'abstenir de fumer tout produit assimilé au cannabis. Il est strictement interdit de fumer du cannabis ou tout autre produit dérivé à l'intérieur des logements. Le logement s'étend au balcon, il sera donc interdit d'y consommer du cannabis.

   Il sera également interdit de fumer du cannabis dans les aires communes et sur le terrain de l'immeuble.

   Le locataire doit voir au respect du règlement et interdire, à toute personne de sa famille ou à toute autre personne à qui il donne accès à son logement, de fumer du cannabis dans les endroits interdits.

   Le locataire a le droit de fumer dans les zones réservées pour les fumeurs, lesquelles sont situées à l'extérieur d'un périmètre de 9 mètres de la porte d'entrée, des balcons et fenêtres.

3. **Interdiction de fumer la cigarette**

   Depuis le 1er juillet 2018, il est interdit de fumer la cigarette, cigarette électronique, cigare ou tout autre produit « fumé ».

Le règlement sans fumée entrera en vigueur par attrition, soit au fur et à mesure qu'un logement deviendra vacant. Les conditions suivantes s'appliquent :

a) Les locataires, dont le bail est intervenu avant le 1er juillet 2018, pourront continuer à fumer uniquement dans leur logement ou dans les zones réservées aux fumeurs, tant et aussi longtemps qu'ils habiteront leur logement, à moins qu'ils acceptent de se conformer au nouveau règlement. Pour ce faire, ils devront l'indiquer à la demande de renseignements transmise pour le renouvellement des baux.

b) Tous les nouveaux locataires devront se conformer à l'interdiction de fumer, cette interdiction faisant partie intégrante du bail.

4. **Plantation de cannabis**

Depuis le 1er juillet 2018, il sera strictement interdit de faire la **culture de plans de cannabis** dans les immeubles et terrains appartenant à l`Office Municipal d`Habitation d'Hébertville.

5. **Non-respect du Règlement**

   Tout locataire qui contrevient au présent règlement se verra transmettre un avis écrit lui demandant de se conformer au règlement et de respecter l'interdiction. À défaut, l'office pourra présenter une demande à la Régie du logement pour non-respect des conditions du bail et demander la résiliation et l'expulsion de tous les occupants.

Allée piétonnière arrière Villa de la Joie

La porte arrière de la Villa de la Joie est considérée comme une sortie d`urgence par la SHQ. L'Office n'est pas subventionné pour son entretien en période hivernale. Nous effectuons son entretien pour vous accommoder et vous donner l'accès. Par contre, depuis quelques années avec le gel et le dégel on a remarqué que l`allée piétonnière qui est en asphalte présente des irrégularités, ce qui la rend beaucoup moins sécuritaire. Pour éviter des accidents malheureux, nous demandons la collaboration habituelle de tous nos locataires ainsi qu'à vos visiteurs afin de circuler par la porte d`entrée principale qui est située à l'avant de l`immeuble.

Utilisation de la salle des locataires située au sous-sol de la Villa de la Joie

L'utilisation de la salle communautaire située au sous-sol de la Villa de la Joie est réservée exclusivement aux locataires de l'Office municipal d'Habitation de Hébertville.

Dégagement entrées électriques au sous-sol de votre logement IMPORTANT

Afin d'être conforme au code du bâtiment, et pour respecter les normes de sécurité l'entrée électrique qui est située au sous-sol de votre logement doit avoir **obligatoirement un dégagement de 1 mètre.**

J`accuse réception de ce document, et je m'engage à lire intégralement les (2) pages.

Signé à Hébertville, le_____,

LOCATAIRES

_____

Occupant 1

_____

Occupant 2

AVIS DE MODIFICATION AUX CONDITIONS DU BAIL
INTERDICTION DE FUMER DU CANNABIS

Avis est donné à **Madame** _____**Monsieur** _____, **domicilié(e) et résidant au** _____, Hébertville , que l'Office Municipal d'habitation a modifié tous les baux en cours dont le vôtre. Soyez avisé(e) qu'il s'agit d'un avis de modification aux conditions du bail donné en vertu de la Loi encadrant le cannabis, laquelle est entrée en vigueur le 17 octobre 2018.

Considérant que l'office d'habitation d''Hébertville est soucieux de la santé de ses occupants, qu'il tend vers des édifices sans fumée, et qu'il a l'obligation de se conformer à la Loi encadrant le cannabis, l'Office vous avise qu'à compter de la réception du présent avis, les conditions de votre bail sont modifiées de la façon suivante :

Il vous est interdit, et il est interdit à tout locataire, membre du ménage et toute personne à qui vous permettez l'accès à l'immeuble et/ou à votre logement de fumer du cannabis. Il est donc interdit de fumer du cannabis dans votre logement, les balcons, les aires communes et les aires avoisinant les entrées des immeubles.

Cette modification au bail doit être respectée, et vous ne pouvez la refuser, sauf dans les cas d'exception prévus par la Loi, tels que la consommation à des fins médicales. Vous devrez nous aviser par écrit de votre intention de refuser les nouvelles conditions de votre bail à des fins médicales dans les 30 jours suivants la réception de cet avis. Vous devrez également nous aviser par écrit, dans les 30 jours de la réception de cet avis, de votre intention de déménager si vous ne souhaitez pas vous conformer à l'interdiction de fumer du cannabis dans votre logement. À défaut de répondre dans le délai, le bail sera renouvelé ou se poursuivra selon les nouvelles conditions, et vous serez réputés les avoir acceptées avec l'Office Municipal d'Habitation d'hébertville.

Accusé réception, si l'avis est remis en mains propres et non transmis par courrier recommandé

Je, soussigné(e), **Madame**_____ou **Monsieur** _____ reconnait avoir reçu le présent avis de modification aux conditions du bail.

_____ _____

Signature du locataire **Date**