

Règlement d'immeuble

Coopérative d'habitation _____

Adopté en assemblée générale le :



**FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION INTERMUNICIPALE
DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN**



**LES COOPÉRATIVES D'HABITATION
présence des femmes
pouvoir des femmes**

TABLE DES MATIÈRES

1. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES.....	3
2. VIOLENCE, HARCÈLEMENT ET DISCRIMINATION	4
3. CONDITIONS DE LOCATION.....	4
4. L'ENTRETIEN DU LOGEMENT ET DE LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	4
5. LES RÉPARATIONS URGENTES.....	6
6. CHAUFFAGE.....	6
7. SÉCURITÉ.....	6
8. LES DÉCHETS ET LA RÉCUPÉRATION	7
9. APPAREILS DE CLIMATISATION	7
10. LES ANIMAUX.....	7
11. L'UTILISATION DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES	8
12. L'UTILISATION DES SALLES ET APPAREILS DE LAVAGE.....	8
13. LE DÉNEIGEMENT.....	8
15. PLAINTES	9
16. LA VISITE DES LIEUX	9
17. LES CLÉS.....	9
18. TABAC ET CANNABIS	10
19. LA TERRASSE, LA COUR, LE JARDIN ET LES BALCONS COMMUNS	10
20. VOIES D'ACCÈS DES VÉHICULES	11
21. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS.....	11
22. BICYCLETTES.....	11
23. BARBECUE	11

1. Considérations générales

Le présent règlement de la Coopérative est rédigé en prolongement et en accord avec la Charte des droits et libertés de la personne, le Code civil du Québec, la Loi sur la Régie du logement et les autres lois qui s'appliquent.

De plus, la Coopérative et ses locataires sont tenuEs d'agir selon les règles d'action coopérative de la *Déclaration sur l'identité coopérative* de l'Alliance internationale coopérative que sont :

- **L'adhésion volontaire et ouverte à tous et à toutes.**
- **Le pouvoir démocratique exercé par les membres.**
- **La participation économique des membres.**
- **L'autonomie et l'indépendance.**
- **L'éducation, la formation et l'information.**
- **La coopération entre les coopératives.**
- **L'engagement envers la communauté**

Le règlement d'immeuble a pour but de mieux réaliser la mission et les objectifs de la coopérative, de régir la vie à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble et de faire en sorte que chaque personne soit heureuse de vivre au sein de la coopérative. Cependant, pour arriver à créer et à maintenir un climat agréable, il ne suffit pas d'adopter un règlement : il est aussi important que les locataires fassent preuve de respect et de tolérance envers leurs voisins et voisines.

Le règlement d'immeuble s'adresse à tous les locataires et occupants ou occupantes, membres et non membres de l'organisme. Il est adopté en assemblée générale par les membres de la coopérative.

Une copie du règlement doit être remise à chaque locataire avant la conclusion du bail; il fait alors partie du bail et ses dispositions ont la même valeur que les clauses du bail. La case D du bail précisant qu'il existe un règlement d'immeuble doit être cochée « oui ». Conséquemment, le règlement d'immeuble se renouvelle automatiquement au moment du renouvellement du bail.

De plus, nous vous invitons à adapter cette proposition en considération de la mission, des objectifs et des réalités spécifiques à votre coopérative d'habitation. D'ailleurs, pour indiquer les articles où il faut être particulièrement vigilantE quant aux possibles modifications, nous utilisons le symbole suivant :



2. Violence, harcèlement et discrimination

La coopérative est un lieu respectueux des différences de chacun et chacune. La violence conjugale, le harcèlement sexuel ou psychologique, ainsi que la discrimination¹ ne seront pas tolérés. Le ou la membre, l'occupant ou l'occupante ainsi que le visiteur ou la visiteuse qui aura violenté, harcelé ou discriminé s'expose à des sanctions pouvant conduire jusqu'à son expulsion de la coopérative.

Aucun comportement négligent présentant un risque pour la sécurité des autres locataires ou occupantEs ne sera toléré.

Toute intervention du conseil d'administration ou du comité approprié dans le cas de violence conjugale, harcèlement ou discrimination devra se faire avec humanité et dans le respect de la confidentialité des personnes impliquées ou concernées.

3. Conditions de location

Les logements de la coopérative doivent servir uniquement de lieu de résidence.

AUCUNE activité commerciale (garderie, bureau commercial, entrepôt, location de chambre, ateliers, etc.) ne sera tolérée sans l'autorisation écrite du conseil d'administration de la coopérative. Notez bien que le travail autonome n'est pas considéré comme une activité commerciale dans ce cas-ci.

Les locataires doivent occuper eux-mêmes et elles-mêmes les logements de l'organisme, et ce de façon régulière et continue.

Les locataires sont responsables du comportement des occupantEs de leur logement et de leurs invitéEs et sont responsables de veiller à ce que tous ceux et celles qui résident dans le logement ainsi que toutEs ses invitéEs respectent les présents règlements.

Des procédures seront entamées contre toute personne locataire qui pratique une activité illégale notamment celles qui peuvent nuire à la jouissance paisible des lieux ou à la sécurité des autres locataires.



4. L'entretien du logement et de la propriété collective

La coopérative est tenue de livrer un logement en bon état d'habitabilité et de maintenir les espaces communs exempts de risque pour la sécurité. La coopérative est aussi tenue d'assurer

¹ Les motifs de discrimination sont : la race, la couleur, le sexe, l'identité ou l'expression de genre, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale et le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

l'équité entre les logements en ce qui a trait des réparations, de l'état des logements et des rénovations².

La Coopérative maintient à ses propres frais et en bon état de fonctionnement :

- les détecteurs et les avertisseurs de fumée;
- le système de chauffage;
- le système de plomberie et le chauffe-eau;
- le système électrique;
- les portes extérieures et fenêtres;
- les planchers, murs et plafonds endommagés (sauf s'il y a faute de la part de la personne locataire);
- la menuiserie;
- les boiseries;
- les fenêtres (sauf si brisées par la personne locataire);
- les serrures défectueuses des portes extérieures;
- la peinture des escaliers et des balcons.

De plus, en tout temps, la Coopérative fait, à ses frais, la réparation des défauts et bris survenant dans le logement, s'ils sont imputables à des causes hors du contrôle de la personne locataire.

De son côté, la personne locataire maintient en bon état de fonctionnement ou répare à ses frais notamment, sauf pour l'usure normale :

- les plaques d'interrupteur;
- les ampoules et les fusibles;
- les tuyaux bouchés à cause de sa négligence (ustensiles, jouets, etc.);
- les rondelles de caoutchouc pour les robinets;
- les vitres brisées à cause de sa négligence;
- les murs, plafonds et portes intérieurs endommagés par négligence;
- l'application de papier peint et de peinture;
- les poignées de portes d'armoires : à son départ, la personne locataire doit remettre les poignées originales;
- les luminaires électriques;
- les poignées de porte et charnières du logement, lorsque brisées par la personne locataire;
- les supports à serviette, à verre, à savon, les barres d'appui, etc.;
- le recouvrement des planchers : (tuiles, prélat, tapis, vernis) lorsque abîmé par négligence de la personne locataire ou lorsqu'elle veut faire changer ce qui est en place sous réserve de l'approbation de la coopérative.

Si les réparations ou les remplacements sont nécessaires dans le logement à la suite de négligence, mauvais entretien ou usage qu'en fait la personne locataire, celle-ci accepte d'en payer les frais. Si la personne locataire désire faire les travaux ou qu'elle veut le faire exécuter

² Par exemple, par l'ancienneté de la demande lorsqu'il n'y a pas d'urgence.

par une personne de son choix, le comité entretien s'assurera que la personne qui fera la réparation a les connaissances et les compétences pour la faire selon les standards de la coopérative.³ Si ce n'est pas le cas, le comité entretien proposera au membre ou à la membre unE ou des ouvriers, ouvrières spécialisés. Il sera de la responsabilité de la personne locataire de prendre rendez-vous et d'assurer une présence sur les lieux lors de la réparation. Si les réparations ne sont pas faites en conformité avec l'entente, selon une date déterminée à l'avance, le comité entretien prendra les mesures qu'il jugera opportunes, afin de faire exécuter les travaux et facturera à la personne locataire les frais de main-d'œuvre, de matériaux ainsi que les frais administratifs.⁴

Dans tous les cas, au moment de quitter le logement, la personne locataire doit le remettre dans son état initial, c'est-à-dire dans le même état qu'au début de son occupation, notamment en remettant en place tout ce qu'il aurait retiré (plafonniers, luminaires, portes, etc.) à moins que la nouvelle personne locataire accepte le logement tel que transformé.

Tout aménagement altérant la nature première du logement doit faire l'objet d'une demande écrite et approuvée par la coopérative.

5. Les réparations urgentes



Lorsque survient un cas de réparation urgente (qui menace la santé ou les biens des locataires ou l'intégrité du logement), la personne locataire doit aviser sans tarder le, la ou les responsable(s) du comité entretien selon la procédure prévue à cet effet afin de remédier à la situation le plus rapidement possible.

6. Chauffage

La personne locataire est tenue de maintenir un chauffage adéquat dans son logement, de manière à ne pas occasionner de bris aux tuyaux et aux conduites d'eau par l'effet du gel.



7. Sécurité

Entreposage

- Tous les effets entreposés le sont aux risques de la personne locataire.
- L'entreposage de matériaux dangereux est interdit.
- Aucun objet ne peut être entreposé dans les entrées, les escaliers, les corridors ou tout autre espace commun, afin de ne pas entraver la circulation et nuire à la sécurité.
- Les espaces communs doivent être propres et dégagés en tout temps. Sur les balcons communs, les boîtes à fleurs sont permises avec l'autorisation de la coopérative et sont la responsabilité de la personne locataire.
- En cas de danger imminent, le conseil d'administration de la coopérative peut, sans avis, faire enlever tout objet entravant la circulation et/ou pouvant nuire à la sécurité.

³ Le comité entretien se réserve le droit de demander au membre ou à la membre de refaire la réparation à ses frais si celle-ci n'est pas conforme aux standards de la coopérative.

⁴ À compétences égales, le comité entretien s'engage à choisir la main-d'oeuvre la moins dispendieuse. Les factures pourront être présentées en tout temps au membre ou à la membre.

Portes de sécurité

- Par mesure de sécurité, toutes les portes des sorties d'urgence doivent être fermées et verrouillées en tout temps.
- 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.

Éclairage des lieux communs

- Par mesure de sécurité, les espaces communs doivent être éclairés.



8. Les déchets et la récupération

Tous les déchets et la récupération doivent être convenablement disposés dans des sacs et les bacs prévus à cet effet. On ne doit mettre aucun déchet sur les balcons, dans la cour, dans le sous-sol, ou tout autre espace commun.



9. Appareils de climatisation

L'installation d'appareils de climatisation est permise pourvu qu'elle soit faite de façon sécuritaire et ne nuise pas aux voisins ni aux voisines. L'installation devra être vérifiée par la coopérative. La coopérative 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.

Finalement, il est de la responsabilité de la personne locataire de s'informer auprès du conseil d'administration du niveau d'ampérage (BTU) qui doit être respecté.



10. Les animaux

La présence dans les lieux de tout animal d'assistance est toujours autorisée. La présence dans les lieux de tout animal domestique est autorisée, tant qu'il ne nuit pas à la jouissance paisible des lieux des autres locataires et que les règles suivantes soient respectées :

- un chat ou un petit chien est permis, un seul animal par appartement est permis;
- l'animal devra être gardé dans le logement de l'occupant ou de l'occupante;
- les niches, abris extérieurs ou attaches d'animaux ne sont pas permis;
- dans la cour et les autres espaces communs, tout animal doit toujours être accompagné d'une personne responsable et être tenu en laisse;
- tous les excréments de l'animal devront être ramassés sans délai par son ou sa propriétaire sous peine de sanctions;
- tous les dommages causés par un animal sont aux frais du ou de la propriétaire de cet animal;
- la coopérative se réserve le droit de demander à la personne propriétaire d'un animal qui est devenu une source de danger, de s'en débarrasser dans un délai maximal de 30 jours;
- aucun animal ne doit faire ses besoins sur les balcons.



11. L'utilisation des locaux communautaires

La salle communautaire est réservée exclusivement à l'usage des membres et de leurs invitéEs. La réservation de la salle se fait auprès du comité responsable de celle-ci. Les membres doivent se conformer aux règles d'utilisation édictées par le conseil d'administration. Après une fête, une réunion, etc., le ménage des lieux est la responsabilité des personnes qui ont organisé la rencontre.



12. L'utilisation des salles et appareils de lavage

La salle de lavage est à la disposition exclusive des locataires. Les personnes utilisatrices doivent en tout temps laisser les lieux et équipements propres. Elles doivent rapporter immédiatement toute situation anormale.

Les locataires peuvent utiliser les laveuses et sécheuses mises à leur disposition entre 8h00 et 22h00.



13. Le déneigement

Le déneigement des voies d'accès est de la responsabilité et à la charge de la coopérative.

Chaque locataire est responsable de maintenir ses balcons privatifs, escaliers et trottoirs, avant et arrière, déneigés.



14. Le bruit et les fêtes

Pour favoriser la bonne entente entre eux et entre elles, les locataires doivent faire preuve de tolérance et de respect :

- en tout temps, les locataires doivent veiller à ne faire aucun bruit excessif;
- entre 22 h et 7 h la semaine, et entre minuit et 9 h les fins de semaine, les locataires doivent s'abstenir de faire tout bruit pouvant troubler le sommeil de leurs voisins et voisines;
- entre 22 h et 7 h, les locataires doivent éviter de faire des bruits excessifs à l'extérieur du bâtiment avant ou arrière (activités bruyantes);
- les travaux ou interventions d'entretien auront lieu entre 7h et 21h et les locataires en seront avertiEs par avis avant la tenue de ceux-ci;
- pour favoriser le bon voisinage, il est recommandé d'aviser ses voisins et voisines avant de tenir une fête chez soi ou dans la salle communautaire.



15. Plaintes

Afin que chacun soit heureux et chacune, heureuse de vivre au sein de la coopérative, on doit favoriser la bonne entente entre locataires. Pour y arriver, chacunE doit faire sa part et respecter les points suivants :

- toute personne locataire qui a une plainte à formuler doit d'abord, si possible, tenter de régler la situation problématique avec la personne concernée;
- si la première démarche ne réussit pas, la personne locataire doit rédiger une plainte écrite et la remettre à la coopérative (ou au comité Bon voisinage) qui l'étudiera et prendra les mesures appropriées.

16. La visite des lieux

Sauf en cas d'urgence, un préavis de vingt-quatre heures doit être donné. Ce délai pourra cependant être augmenté, si possible, par la coopérative.

Le ou la locataire doit permettre l'accès de son logement aux personnes autorisées par l'organisme dans les cas suivants :

- En cas d'urgence;
- Lors de la visite annuelle du logement par des représentantEs de la coopérative (cette visite se fera, à moins d'avis contraire, dans les trente jours précédant le départ du ou de la locataire ou le renouvellement des baux);
- Pour permettre d'effectuer les réparations autorisées par la coopérative;
- Pour permettre la visite du logement par un éventuel ou une éventuelle locataire, aussitôt l'acceptation par les deux parties de la fin ou du non-renouvellement du bail;
- Pour toute autre fin jugée raisonnable par l'assemblée générale de la coopérative;
- Les visites doivent se faire entre 9h et 21h.

Dans tous ces cas, après un avis écrit de visite du logement, dans les délais prescrits et pour les raisons valables énumérées ci-haut, les personnes autorisées de la coopérative peuvent entrer dans le logement, en l'absence du ou de la locataire, en faisant usage de la clé. Lorsque la coopérative décide de visiter un logement, sauf urgence, au moins deux personnes autorisées par la coopérative doivent être présentes.

17. Les clés

En cours de bail, la Coopérative doit en tout temps posséder un double des clés des logements et des boîtes à lettres des locataires⁵.

Au moment de leur départ, les locataires doivent remettre toutes les clés de leur logement et de leur boîte à lettres, incluant les clés qu'ils et elles ont reçues à leur arrivée et toutes les clés qu'ils et elles ont fait reproduire pendant la durée du bail. Les locataires ne peuvent en

⁵ Ces clés sont conservées de façon sécuritaire et la personne responsable de la garde des clés est identifiée pour tous et toutes.

aucun temps changer la serrure de leur logement et de leur boîte à lettres ou apposer quelques mécanismes restreignant l'accès à ceux-ci sans avoir reçu une autorisation préalable écrite de la Coopérative à cet effet.



La personne responsable de la garde des clés doit tenir un registre d'utilisation ou de remise. En cas de perte, seule la ou les personnes désignées au bail peuvent se voir remettre un double des clés ou autoriser une autre personne de leur choix à en prendre possession. Pour l'un des motifs énumérés en vertu de la loi, la personne responsable peut aussi remettre la clé d'un logement à un groupe composé minimum de deux responsables de la Coopérative qui doivent y entrer ensemble.



18. Tabac et cannabis

Il est strictement interdit de fumer dans les espaces communs intérieurs de la coopérative. Le seul endroit intérieur où il est permis de fumer* est dans les logements. Dans ce cas, la personne locataire est responsable de laisser sa porte fermée et de faire aérer son logement de manière à ce que les odeurs n'incommodent pas ses voisins ni ses voisines. Fumer est autorisé dans la cour à la condition de ne pas se placer immédiatement en dessous d'une fenêtre ouverte d'un appartement et de jeter ses mégots dans la poubelle ou le cendrier prévu à cet effet.

OU

Il est strictement interdit de fumer* du tabac ou du cannabis dans toutes les parties privatives et les aires communes de l'immeuble. Ceci inclut, notamment, les logements, la cour, les balcons et les fenêtres. De plus, cette interdiction s'applique dans un rayon de 9 mètres des portes et fenêtres de l'immeuble.

OU

Il est strictement interdit de fumer* du tabac ou du cannabis dans toutes les parties privatives et les aires communes de l'immeuble à l'exception des balcons privés. La personne locataire reste cependant responsable de laisser sa porte fermée et d'agir de manière à ce que les odeurs n'incommodent pas ses voisins ni ses voisines.

*l'expression « fumer » vise également l'usage d'une pipe, d'un bong, d'une cigarette électronique ou de tout autre dispositif de cette nature



19. La terrasse, la cour, le jardin et les balcons communs

Puisque la terrasse, la cour, le jardin et les balcons communs sont des lieux communs, toutes les personnes locataires qui y ont accès doivent veiller à la propreté et à la sécurité des lieux.

L'ensemble des locataires ainsi que toutes les personnes qui vivent avec eux et elles, ont accès à la terrasse, la cour, le jardin et les balcons communs. Les locataires peuvent y recevoir des invitéEs, mais ces personnes doivent se conformer à la politique d'utilisation.

Aucun accessoire de jardin (balançoire, table, etc.) ne peut être installé dans les espaces extérieurs communs sans l'accord de la coopérative. L'ensemble des locataires a droit d'utiliser les accessoires installés dans les espaces communs.

Les portes des clôtures entourant le jardin devront toujours être fermées.



20. Voies d'accès des véhicules

Les voies d'accès à l'immeuble sont destinées à la circulation et doivent être libres en tout temps. Elles sont réglementées comme zones d'incendie par la Ville qui donne des contraventions, le cas échéant.

Les voitures mal stationnées, par conséquent, pourront être remorquées aux frais de leur propriétaire.



21. Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers doivent être gardés propres, notamment on ne doit pas y laisser les animaux domestiques uriner ou déféquer. Il ne faut pas endommager les arbres, les arbustes ou les fleurs.



22. Bicyclettes

Les bicyclettes doivent être entreposées dans le garage aux endroits spécialement réservés, dans l'espace de rangement à l'étage ou dans son cagibi. Aucune bicyclette ne peut demeurer sur les balcons.



23. Barbecue

L'usage de barbecue est permis sur le balcon privatif, le patio ou à tout autre endroit désigné par la Coopérative. Cependant, l'utilisatrice ou l'utilisateur est pleinement responsable de l'usage qu'elle ou il en fait et doit en tout temps se conformer aux diverses normes, règlements municipaux et codes de prévention des incendies applicables.

- Éviter la fumée excessive;
- utiliser uniquement des barbecues munis d'un couvercle;
- les barbecues de type camping sont interdits;
- cuisiner aux heures normales (avant 22 h);
- il est interdit d'entreposer les bonbonnes à gaz à l'intérieur de l'immeuble.
Les laisser plutôt sur le balcon.