



# *Le guide du locataire*





## *Pour nous joindre*

Le Carré100T est à votre service du lundi au jeudi de 8h à 17h, sauf les jours fériés

Pour toute question au sujet de votre bail ou du règlement d'immeuble :

- Stationnements
- Changement de situation de ménage
- Problème de voisinage

**Vous pouvez vous adresser à nous des façons suivantes :**

- Par téléphone au **819-446-7800 (cell.)** ou **819-566-2323 (bureau)**
- Par courrier
- Ou en personne (avec rendez-vous)
- Par courriel

### Pour des réparations

**Téléchargez l'application Building Stack sur votre téléphone intelligent  
ou par téléphone au 819-446-7800**

### Pour des URGENCES avec votre LOGEMENT

**En-dehors des heures normales d'ouverture du bureau, les fins de semaine, les jours de congés fériés et les vacances**

**Vous devez obligatoirement contacter 819-446-7800**

Les réparations urgentes sont celles qui mettent en **danger** la sécurité des personnes ou l'intégrité des immeubles :

Par exemple :

- Une fuite d'eau provenant d'un conduit principal
- Un ascenseur en panne

En tout temps, vous devez prendre les mesures nécessaires pour limiter les dégâts.

**En cas d'incendie, de vandalisme, de violence :**

**Faites le 9-1-1**



## *Le guide du locataire*

### **Bienvenue au Carré100T**

Ce guide du locataire vous donne des renseignements généraux sur le fonctionnement du Carré100T et fournit des explications et des exemples pour faciliter la compréhension et l'application du règlement de l'immeuble.

Nous espérons qu'il vous sera utile. Aussi, nous vous invitons à le lire et à le conserver pour le consulter, au besoin. Nous allons également le publier sur la page Facebook ainsi que sur le site internet du Carré100T.

### **Règlement de l'immeuble**

Le règlement de l'immeuble est remis à chaque locataire et signé par chaque locataire lors de la signature du bail. Le règlement d'immeuble établit les règles à observer pour assurer la jouissance des lieux de l'ensemble des locataires et précise les règles d'usage et d'entretien des logements et des aires communes. Ce règlement tient compte des commentaires reçus lors des consultations menées auprès des locataires et des employés avant sa rédaction.

Ce règlement entre en vigueur au début du bail pour les nouveaux locataires et pour les locataires actuels, au renouvellement du bail.

### **Application du règlement**

Chaque locataire est responsable du respect du règlement pour lui, pour les personnes qui habitent avec lui et pour toutes les personnes à qui il permet l'accès à l'immeuble.

Le règlement fait partie intégrante du bail et tout manquement peut causer préjudice aux autres locataires ou à Carré100T. Un locataire qui subit un dérangement doit le signaler à Carré100T qui effectuera les vérifications nécessaires et avisera les personnes concernées pour demander le respect des règlements et, s'il y a lieu, le remboursement des frais occasionnés pour la réparation des dommages causés.

Veuillez noter que les plaintes écrites seront traitées en priorité. Soyez assuré de la confidentialité de l'information transmise et de la protection des renseignements personnels.

Les signalements sont confidentiels. Cependant, si nous devons établir une preuve devant le Tribunal administratif du logement, le témoignage des personnes qui portent plainte peut être requis.



## *Table des matières*

<b>Pour nous joindre</b>	☞	2			
<b>Le guide du locataire</b>	☞	3			
<b>1 De bonnes conditions d'habitation</b>	☞	5			
1.1 L'état de votre logement	☞	5	2.27	Sécurité civile	☞ 12
1.2 L'usage des espaces communs	☞	5	2.28	Extermination	☞ 12
1.3 La sécurité	☞	5	2.29	Flânerie	☞ 12
1.4 L'Économie d'énergie	☞	5	2.30	Matières dangereuses	☞ 12
1.5 La cohabitation harmonieuse	☞	6		Ordures ménagères	☞ 12
1.6 Où trouver l'information	☞	6		Objets lourds ou monstres ménagers	☞ 13
<b>1.7 Internet</b>	☞	<b>6</b>		Recyclage	☞ 13
<b>2 Règles et recommandations</b>	☞	<b>7</b>	2.31	Peinture	☞ 13
2.1 Affichage	☞	7	2.32	Plomberie	☞ 13
2.2 Aires de circulation	☞	7	2.33	Portes fermées	☞ 14
2.3 Animaux domestiques	☞	7	2.34	Protection des revêtements	☞ 14
2.4 Antennes	☞	7	2.35	Stationnement	☞ 14
2.5 Appareils de cuisson	☞	7	2.36	Tabac et cannabis	☞ 15
2.6 Appareils ménagers	☞	7	2.37	Tranquillité	☞ 15
Laveuse, sècheuse, lave-vaisselle	☞	7	2.38	Ventilation	☞ 15
Réfrigérateurs et cuisinières	☞	7	2.39	Échangeur d'air	☞ 15
2.7 Assurance-responsabilité	☞	8	2.40	Aspirateur central	☞ 15
2.8 Balcons et patios	☞	8	2.41	Fenêtres	☞ 15
2.9 Biens personnels et encombrement	☞	8	<b>3 Les droits et obligations du locataire et du propriétaire</b>	☞	<b>16</b>
2.10 Boissons alcoolisées	☞	8	3.1	Le bail	☞ 16
2.11 Bon voisinage	☞	8	3.2	La partie 2 du bail	☞ 16
2.12 Buanderie	☞	9	3.3	Le règlement de l'immeuble	☞ 16
2.13 Chauffage	☞	9	<b>4 Sous-location et cession</b>	☞	<b>17</b>
2.14 Clés et puces	☞	9			
2.15 Climatiseurs	☞	9			
2.16 Ascenseur	☞	9			
2.17 Décorations	☞	10			
2.18 Économie d'énergie et sécurité	☞	10			
2.19 Déneigement	☞	10			
2.20 Détecteurs de fumée	☞	11			
2.21 Encombrement	☞	11			
<b>2.22 Entretien par le locataire</b>	☞	<b>11</b>			
2.23 Entretien préventif	☞	11			
2.24 Équipements de sécurité	☞	12			
2.25 Espaces de rangement	☞	12			
2.26 Évacuation en cas de sinistre	☞	12			



## De bonnes conditions d'habitation

La sécurité, la tranquillité, le bon état des lieux privés et communs sont essentiels à de bonnes conditions d'habitation.

### 1.1 L'état de votre logement

Lorsque vous prenez possession d'un logement de Carré100T, tout y a déjà été inspecté et réparé. Tant que vous demeurez locataire de ce logement, vous devez le maintenir en bon état de propreté. Vous ne pouvez modifier votre logement sans obtenir une autorisation écrite de Carré100T au préalable. Lors de votre départ, vous devrez remettre le logement comme vous l'avez reçu.

Si vous constatez une défectuosité, avisez-nous sans tarder en téléphonant au :

**819-446-7800**

### 1.2 L'usage des espaces communs

Les aires de circulation, soit les vestibules, les halls d'entrée, les corridors, les dégagements, les escaliers et les ascenseurs, sont utilisées par tous les locataires. Les buanderies sont mises à la disposition de tous les locataires ainsi que le gym.

Les heures d'ouverture du gym sont inscrites sur la porte d'entrée. Les locataires de tous les immeubles y ont accès. (pour les locataires des autres blocs, vous devez vous procurer une puce au coût de 10\$ pour y avoir accès par la porte du côté droit « vers James-Quintin ». Vous devez enlever vos chaussures d'extérieures avant d'entrer dans le gym. Vous devez nettoyer les appareils si vous les avez salis (apportez vos lingettes humides de type « Wet Ones »).

Les aires extérieures, comme les stationnements, chemins d'accès, allées piétonnières, espaces gazonnés, perrons, escaliers et balcons communautaires, sont également utilisées par l'ensemble des locataires.

Tous ces **espaces communs** doivent être utilisés dans le respect des personnes et dans un souci de propreté, de sécurité, de maintien en bon état et de la jouissance des lieux par tous les locataires.

**Les efforts que chacun consacre pour maintenir les espaces communs propres et en bon état contribuent à faire de nos habitations un endroit où l'on peut être fier de vivre!**


### 1.3 La sécurité

Rappelons que chaque personne est responsable de sa propre sécurité, et chacun doit éviter de mettre les autres en danger. Vivre en sécurité demande des gestes constants de prévention et d'attention : la plupart des accidents et des incendies sont en effet causés par de la négligence.

Par ailleurs, Carré100T offre un service de réponse 24 heures/7 jours. Les buts du service consistent à assurer la sécurité des locataires, lorsqu'il s'agit d'une urgence avec votre logement. Partys, vandalisme, flânerie, le désordre et les conflits et favoriser ou rétablir un climat serein, de façon à assurer la jouissance paisible des lieux loués. Au besoin, vous devez contacter le service de police de la Ville de Sherbrooke au 819-821-5555. Carré100T ne couvre pas pour toutes les situations relevées. Pour obtenir une assistance, vous devez faire appel au service 9 1 1 pour les cas de violence, de vandalisme, d'incendie et autres.

Pour dépanner quelqu'un qui est en panne avec sa voiture, vous devez communiquer avec un service de remorquage ou le CAA.

### 1.4 L'économie d'énergie et le développement durable

Carré100T est proactif en ce qui a trait à l'économie d'énergie. Nos concepts de rénovation, de remplacement des composantes et des systèmes à l'intérieur des immeubles tendent vers des technologies capables de diminuer la consommation énergétique globale. Nous vous encourageons à participer à cette démarche. Elle se traduit souvent par de simples gestes du quotidien. Vous retrouverez ce sigle  à l'intérieur du présent guide lorsque nous ferons référence à quelques trucs faciles qui vous permettront de nous aider à diminuer la consommation d'énergie. Travaillons ensemble aujourd'hui pour la qualité de vie des générations futures, tout en protégeant l'environnement.

## 1.5 La cohabitation harmonieuse

Le règlement d'immeuble a aussi pour but de favoriser une cohabitation harmonieuse dans les habitations du Carré100T.

## 1.6 Où trouver l'information?

Ce guide ne peut couvrir toutes les situations, ni prévoir tous les cas. Voici quelques moyens de demeurer informé en tout temps.

**Consultez notre site internet**  
**voir nos vidéos explicatifs sur notre page Web**  
www.carre100t.com  
**Facebook**

Carré100T utilise beaucoup les courriels pour vous informer des situations qui touchent votre immeuble et des changements qui peuvent survenir :

**Surveillez les babillards, surveillez vos courriels,**  
**surveillez les affiches aux portes d'entrée de chaque immeuble**

## 1.7 INTERNET

Le service d'internet est fourni avec votre logement. Vous avez une vitesse de 65 Mbps ce qui est plus que suffisant pour chaque personne. Vous devez fournir votre propre routeur que vous brancherez dans la prise qui ressemble à une prise téléphonique (l'intérieur est bleu). Ensuite à vous de suivre les indications selon votre routeur. Chaque logement est séparé donc vous pouvez choisir votre propre mot de passe. Si vous éprouvez des problèmes techniques, nous ne sommes pas en mesure de vous guider, vous devrez communiquer avec GTVR, svp bien vouloir ajouter ce numéro à vos contacts.

**GTVR support technique**  
**du lundi au vendredi entre 9h et 17h au**  
**819-573-6070**



## 2 - Règles et recommandations

Pour une consultation plus facile, nous avons traité par ordre alphabétique les objets du règlement et les sujets sur lesquels les locataires s'interrogent le plus souvent.

### 2.1 Affichage

Les locataires ne doivent pas afficher de messages personnels.

### 2.2 Aires de circulation

Pour éviter les accidents et permettre une circulation rapide en cas d'évacuation d'urgence, les aires de circulation intérieures et extérieures, ainsi que les issues, doivent être dégagées en tout temps.

### 2.3 Animaux domestiques

Les animaux domestiques bien soignés et bien dressés ne dérangent pas. Cependant, l'expérience démontre que ce n'est pas toujours le cas. Par respect pour l'ensemble des locataires, AUCUN ANIMAL (chien, chat, poisson, oiseau, serpent, reptile ou autre ne pourra être gardé ou toléré dans le logement. Le locataire s'engage aussi à n'acquérir aucun animal pendant la durée du bail ou de son renouvellement. Le gardiennage temporaire d'animaux est également interdit autant dans le logement que dans les aires communes.

### 2.4 Antennes

L'interdiction d'installer des antennes individuelles de n'importe quel type vise à protéger les immeubles : toutes ces installations peuvent nécessiter de percer les murs ou brisent les cadres de fenêtres et les cadres de portes. Cette interdiction vaut pour les espaces privés, comme pour les espaces communs. Aucun type d'installation n'est permis.

Référence au règlement 3

### 2.5 Appareils de cuisson

Il est interdit d'utiliser, sur les balcons, parterres et patios, des poêles à charbon de bois utilisant des matières inflammables est interdit autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble ainsi que sur les balcons, à moins d'obtenir une permission écrite de la part du locateur. Toute forme de friture avec huile ou graisse est strictement interdite, pour des raisons de sécurité et de risque d'incendie.

### 2.6 Appareils ménagers

Laveuse, sècheuse et lave-vaisselle

Des salles de buanderie sont mises à votre disposition à un coût minime.

L'utilisation d'une laveuse à linge ou à vaisselle, d'une sècheuse ou de mini-appareils de lavage doivent être utilisés seulement lorsque le locataire **EST PRÉSENT** dans son logement. Vous ne devez **JAMAIS** faire fonctionner ces appareils lorsque vous quittez le logement. C'est la **RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE** de s'assurer que l'installation est adéquate. Le locateur ne pourra être tenu responsable en cas de dégât d'eau résultant d'une mauvaise installation.

### Réfrigérateurs et cuisinières

Dans certains logements, les appareils sont loués, Carré100T effectue les réparations découlant de l'usure normale.

Le locataire doit voir au bon état des appareils et est responsable de tout bris résultant d'un accident, d'une négligence ou d'une mauvaise utilisation. Vous êtes responsable de garder ces appareils propres. Certaines cuisinières sont autonettoyantes, vous devez être présents lorsque vous utilisez le programme autonettoyant. Pour ceux que vous devez vous-mêmes nettoyer, utilisez « Easy Off » nettoyeur à four et suivez les instructions. Pour les ronds de la cuisinière, vous devez les nettoyer régulièrement. Voir vidéos explicatifs des logements sur notre page Web.

### 2.7 Assurance responsabilité

Le locataire s'engage à contracter et maintenir en vigueur une police d'assurance de locataire-occupant. Une telle police d'assurance devra couvrir les risques de vol, d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de fumée ou tout autre sinistre généralement couvert par les assurances-locataire. Elle devra également inclure une assurance-responsabilité

d'au moins minimum 2 millions de dollars. Le locataire s'engage à fournir les certificats attestant de l'émission et le maintien en vigueur de cette police à tous les ans ou à la demande du locateur. Le locataire s'engage à remettre la preuve avant son arrivée pour effectuer la remise des clés du logement.

## 2.8 Balcons et patios

Les locataires qui bénéficient d'un balcon ou d'un patio privé sont responsables de son entretien et de son déneigement. Tout comme à l'intérieur du logement, aucune modification ne doit être effectuée : vous ne devez, en aucun cas, percer le revêtement extérieur, ni le peindre, et vous ne devez pas installer des tapis ou d'autre revêtement sur le balcon. Il n'est pas permis non plus de poser des cordes à linge, auvents ou autres objets sur les murs, les cadres de portes ou au plafond des balcons. Si vous placez des boîtes à fleurs sur les garde-corps, utilisez des fixations qui n'endommagent pas les garde-corps. Veillez à placer les boîtes à fleurs vers l'intérieur du balcon.

**Comme le balcon peut devenir une zone de refus temporaire en cas d'urgence, il est important de ne pas l'encombrer d'objets qui pourraient nuire. Lorsque vous nettoyez votre balcon, assurez-vous qu'il n'y ait personne en-dessous.**

## 2.9 Biens personnels et encombrement

Le logement, le balcon ou patio et le rangement dans votre logement sont les seuls endroits où des objets personnels peuvent être placés. Tous les espaces communs, incluant les aires de circulation, doivent être libres de tout objet personnel en tout temps : le locataire ne doit rien déposer, comme des boîtes ou des tapis, et il ne doit rien fixer, comme des antennes ou des cordes à linge, ordures, etc.

## 2.10 Boissons alcoolisées

Le locataire ne peut consommer de boissons alcoolisées dans les aires communes intérieures et extérieures.

## 2.11 Bon voisinage

Bruit, inconduite, violence, ordures, animaux, vandalisme – un voisin vous dérange?

- N'attendez pas que la situation devienne intolérable : **commencez d'abord par lui en parler**. Vous pourrez certainement vous entendre.
- Si cela ne fonctionne pas, **il faut nous faire connaître le problème** : écrivez-nous (les plaintes écrites sont traitées en priorité) ou téléphonez.

Souvent, plus la situation est prise en main tôt, plus la solution est simple et efficace.

- Nous ferons les vérifications nécessaires et demanderons au locataire qui dérange de corriger son comportement, tout en lui proposant de l'aide, au besoin.
- Selon les constatations et le nombre de plaintes reçues, le Carré100T intervient d'abord par l'envoi de lettres d'avertissement aux locataires ou par courriel. On y explique les faits reprochés et les règlements d'immeuble, et on demande de cesser les agissements indésirables. Des rencontres de conciliation et de médiation entre les locataires et / ou des entrevues individuelles peuvent avoir lieu en vue de régler le problème.

Il est important **de communiquer avec Le Carré100T à nouveau si le problème persiste**. En effet, si nous ne recevons plus de plainte à ce sujet, nous considérons que le problème est réglé.

- Selon la nature du problème et de ce qui est constaté, des avis plus sévères sont envoyés : lettres recommandées, mises en demeure rédigée par un avocat ou autres. Ces interventions dépendent de la nature des faits reprochés, de leur répétition, de leur gravité, des circonstances les entourant et du nombre de plaignants. La grande majorité des problèmes sont réglés avant d'en arriver à ces interventions plus rigoureuses.
- Finalement, si une personne refuse de se conformer à nos avis, nous n'avons pas d'autre choix : nous demandons la résiliation du bail auprès du Tribunal administratif du logement.
- Le Carré100T traite les plaintes de façon strictement confidentielle. L'identité du plaignant ne sera pas révélée et ce dernier ne sera pas informé des interventions effectuées auprès des locataires à la suite de sa plainte. Par contre, si une procédure légale devait être entamée auprès du Tribunal administratif du logement, le plaignant pourrait être appelé à témoigner au sujet du contenu de sa plainte écrite.
- Dans tous les cas, votre compréhension et votre collaboration sont essentielles. Si les interventions de Carré100T vous semblent parfois longues et paraissent donner peu de résultats, soyez assurés que nous travaillons avec vous à maintenir la tranquillité de tous les locataires, et ce, conformément aux lois et règlement en vigueur.



## 2.12 Buanderie

Dans la mesure de ses disponibilités, Carré100T met à la disposition des locataires des immeubles un nombre suffisant de laveuses et de sècheuses.

Cependant, ces équipements sont réservés exclusivement aux locataires. Veuillez utiliser ces appareils à des heures convenables afin de ne pas déranger les locataires demeurant près des salles de lavage.

Vous devez **demeurer à proximité des appareils durant leur utilisation** et les **libérer dès la fin du cycle**.

Veillez laisser les appareils et les lieux propres. Bien nettoyer la charpie dans le filtre à sècheuse à la fin de l'utilisation.



## 2.13 Chauffage

Chaque logement possède des thermostats électroniques, afin d'accroître votre confort.

Le fonctionnement de ces appareils est très simple. L'écran numérique affiche la température actuelle de la pièce, et ce, en tout temps. Il suffit tout simplement d'appuyer sur la flèche ▲ afin d'augmenter la température et d'appuyer sur la flèche ▼ afin d'abaisser la température. Voir vidéo explicatif des logements sur notre page Web.

### Températures recommandées

Le locataire devra chauffer le logement à une température minimale de 18°C en tout temps et il devra entretenir en bon état de fonctionnement les appareils de chauffage et leurs accessoires. De même, il devra chauffer adéquatement son logement lors de ses absences afin d'éviter le gel des tuyaux ou tout autre problème du même genre. Le locataire ne peut chauffer de manière excessive le logement. Une température adéquate se situe entre 18°C et 22°C. **Les fenêtres doivent impérativement être fermées durant la saison hivernale.** Dans le cas contraire, des frais de surconsommation énergétique pourront s'appliquer (applicable lorsque les frais d'énergie sont à la charge du locateur).

#### Conseils :

- Fermer les rideaux durant la nuit et ouvrez-les le jour : Durant l'hiver, ouvrez les rideaux durant la journée afin que les rayons du soleil puissent réchauffer votre logement. À l'inverse, dès que la nuit tombe, la fermeture des rideaux permettra de réduire les pertes de chaleur.
- Dépoussiérez les plinthes électriques : La poussière est l'ennemi des systèmes de chauffage.
- Maintenez les fenêtres fermées : Cela évitera la perte de chaleur.
- Évitez de sécher les vêtements à l'intérieur : Cela évitera de créer un surplus d'humidité, souvent source d'inconfort.
- Les espaces communs : Laissez le chauffage à 18°C lorsqu'il n'y a pas d'activités et assurez-vous que les fenêtres soient bien fermées afin d'éviter la perte de chaleur ou les infiltrations d'eau.

## 2.14 Clés et puces magnétiques

Si vous avez perdu ou si l'on vous a volé vos clés ou puces magnétiques, vous devez communiquer avec le Carré100T. Vous devrez payer le remplacement des serrures selon les tarifs approuvés et vous devrez également payer pour la perte et obtenir de nouvelles clés et puces.

## 2.15 Climatiseurs

Il est formellement interdit d'installer soi-même un appareil de climatisation dans une fenêtre ou une porte-patio du logement. Si l'installation est possible, celle-ci doit être effectuée par le personnel de maintenance des résidences, et des frais d'installation s'appliqueront, selon la situation.

## 2.16 Ascenseur

Vous ne devez JAMAIS bloquer les portes de l'ascenseur, car ceci met l'ascenseur hors-service. Ne rien laisser tomber dans les fentes de l'ascenseur car ceci peut briser le système d'ouverture / fermeture des portes. Bien vouloir faire attention de garder les ascenseurs propres. Si vous renversez quelque chose, bien vouloir le nettoyer.

Si il y avait un incendie, les ascenseurs ne fonctionnent pas, vous devez utiliser les cages d'escaliers.

Si vous êtes bloqués dans l'ascenseur, veuillez peser sur le bouton téléphone, ceci vous mettra en communication avec la centrale de la compagnie de l'ascenseur.

## 2.17 Décorations

Les fêtes de Noël, de l'Halloween et de la St-Valentin, entre autres, donnent lieu à l'installation de décorations de toutes sortes. Certaines consignes doivent être établies, car ces décorations causent de plus en plus de problèmes d'encombrement, d'entretien et de sécurité.

Règles :

1. **Les aires de circulation (mains courantes) doivent être libres de tout objet en tout temps. En cas d'évacuation d'urgence, vous aurez besoin de tout l'espace pour circuler de façon sécuritaire!**
2. L'utilisation de plastique pour les décorations, telles que les guirlandes, boules et affiches, n'est pas autorisée. Le plastique dégage en effet des vapeurs très toxiques en cas d'incendie.
3. Les panneaux d'alarme, les têtes de gicleurs, les déclencheurs manuels, les plans d'évacuation, les affiches « sortie », les extincteurs et autres équipements de sécurité doivent être visibles et accessibles en tout temps.
4. Mis à part les salles communes, vous ne devez **rien décorer d'autre que les portes de logement**, et ce, sobrement avec des matériaux à l'épreuve du feu et sans percer la porte ou le cadre. **Utilisez toujours de la gomme adhésive.**
5. **Vous ne devez pas installer de lumières décoratives dans les aires communes, par exemple sur le garde-corps, à moins d'avis contraire de Carré100T.**
6. **La période de temps pendant laquelle les décorations sont installées ne doit pas s'échelonner sur une trop longue période, et ce, autant avant qu'après la date de l'événement.**



## 2.18 Économie d'énergie et sécurité

Vous devez adopter des mesures d'économie d'énergie. Nous vous encourageons à appliquer les règles de sécurité pour les décorations lumineuses, comme il se doit pour l'utilisation de tout appareil électrique.

- En aucun cas, vous ne pouvez utiliser les prises communes extérieures pour le branchement de décorations lumineuses ou autres appareils électriques. Évitez la surcharge de l'alimentation sur les prises extérieures de votre balcon.
- Minimisez le temps d'éclairage des décorations lumineuses la nuit, soit en les éteignant manuellement ou en utilisant une minuterie. Vous obtiendrez le même effet visuel, mais pendant les périodes voulues, ce qui diminuera la quantité d'énergie consommée.

## 2.19 Déneigement

Lors de tempêtes de neige, le locataire devra déplacer son véhicule selon les directives de l'administration, sans quoi il s'expose à se faire révoquer sa vignette.



Il est important d'avoir dans votre voiture une pelle et des « traction aid

» si vous restez coincés dans la cour et sur la route lors de grande tempête.

Le locataire doit déneiger son balcon ou son patio.



## 2.20 Détecteurs de fumée

Le locataire doit veiller à ce que les détecteurs de fumée de son logement soient, en tout temps, en état de fonctionner : vous ne devez pas les peindre, ni débrancher le disjoncteur. Vous devez signaler tout mauvais fonctionnement par une demande de réparation. Si votre détecteur sonne sans arrêt à

cause de fumée de cuisson, fermez vos appareils de cuisson, vous pouvez utiliser un linge à vaisselle **pour ventiler en-dessous du détecteur. Si il s'agit d'un feu, sortez et contacter 9 1 1.**

## 2.21 Encombrement

Pour maintenir tous les espaces communs intérieurs et extérieurs dégagés et faciliter ainsi l'entretien et la libre circulation, il n'est pas permis d'y laisser quelque objet personnel que ce soit : tapis, chaussures, bicyclettes, triporteurs, boîtes, meubles, jouets, poussettes, déchets ou autres. Doit être laissé dans votre logement ou encore dans votre espace de rangement.

Carré100T devra enlever, aux frais du locataire, tout ce qui constitue un encombrement pour la circulation, la sécurité, l'entretien ou toute autre nuisance.

## 2.22 Entretien par le locataire

Le locataire est responsable de l'entretien des lieux qu'il habite ainsi que des équipements situés à l'intérieur de son logement. Vous devrez donc effectuer les réparations qui s'imposent et en payer les frais. À défaut, Carré100T se verra dans l'obligation de réclamer les sommes dues pour les travaux qu'il devra effectuer, si ceux-ci ne sont pas consécutifs à un usage normal (article 1911 du *Code civil du Québec*).

Exemples :

- Un moustiquaire brisée, percée, défoncée
- Une vitre cassée
- Une porte défoncée, un mur endommagé
- Bris des appareils fournis dans logement causé par un mauvais usage (bain, douche, comptoir, hotte, etc.)
- Portes d'armoires, si vous renversez quelque chose, essuyez rapidement car la mélamine mouillée gondole. Utilisez des produits pour nettoyer la mélamine sur vos portes, il se vend chez Inov, 4034, boul. de Portland, Sherbrooke, un produit spécialisé « Duo-5 » qui n'est pas dispendieux et vaut la peine. À essayer aussi : KD Cloth (aucun produit). C'est MAGIQUE et écologique!

## 2.23 Entretien préventif

Le Carré100T inspecte occasionnellement les logements pour constater le degré d'usure des principales composantes et prévoir les budgets nécessaires à leur remplacement. Votre collaboration est essentielle : soyez présent au rendez-vous si possible.

Vous ne devez pas attendre cette visite pour signer les bris; vous devez faire une demande via l'application Building Stack ou téléphoner ou écrire pour demander une réparation :

819-446-7800 – [gpage@espaceselects.com](mailto:gpage@espaceselects.com)



## 2.24 Équipement de sécurité

Carré100T respecte les normes de sécurité : nous fournissons et entretenons régulièrement tous les systèmes de détection, d'alarme et d'extinction d'incendie de nos immeubles.

Les locataires doivent préserver en tout temps le libre accès, la visibilité et le bon état de ces équipements, et ne doivent les utiliser qu'en cas d'urgence.

Par mesure de prudence, vous devez savoir où sont situés les extincteurs et les déclencheurs sur votre étage.

## 2.25 Espaces de rangement

Les espaces de rangement sont situés dans les logements. Vous devez utiliser l'espace qui vous est assigné, sans y apporter de modifications : d'ajoutez pas de fils, de rallonges, de chauffeuses, ni d'éclairage supplémentaire pour éviter les risques d'accident et d'incendie. Évitez également d'encombrer les rangements en y disposant des objets devenus inutiles.

## 2.26 Évacuation en cas de sinistre

Carré100T prépare un plan d'évacuation pour chaque immeuble. Sur votre étage, un plan indique où sont situés les extincteurs, les avertisseurs et les sorties d'urgence. Vous devez prendre quelques minutes pour le regarder. Ainsi, si un sinistre survient, vous saurez les trouver rapidement et facilement.

### Sécurité civile

Vous trouverez des renseignements importants sur les actions à réaliser en cas de sinistre dans les publications de la Sécurité civile. Pour en savoir plus, consultez

<https://www.ville.sherbrooke.qc.ca/services-municipaux/service-de-protection-contre-les-incendies/prevention/securete-civile/>

**Prudence et vigilance...**

## 2.27 Extermination

La présence d'insectes ou de vermines dans votre logement ou sur la propriété n'est pas tolérée. Afin d'éviter toute multiplication, signalez immédiatement la présence d'insectes en composant 819-446-7800 ou via l'application Building Stack. Carré100T s'occupera de l'extermination, mais votre collaboration est essentielle à la réussite des traitements. Si nécessaire, tous les logements seront inspectés et des interventions requises seront effectuées.

## 2.28 Flânerie

La flânerie est interdite dans les aires communes intérieures et extérieures des habitations du Carré100T afin de ne pas troubler la quiétude des autres locataires de l'immeuble.

## 2.29 Matières dangereuses

Le locataire ne peut employer ou conserver dans son logement, dans une dépendance, un espace de rangement, une remise ou une aire commune, toute substance qui pourrait constituer un risque d'incendie ou d'explosion, mettant en danger la santé et la sécurité des locataires de l'habitation.

À titre d'exemples :

- Une bonbonne de gaz propane
- Des moteurs ou équipements alimentés à l'essence
- Un bidon d'essence

## 2.30 Ordures ménagères

Si un locataire ne dispose pas correctement de ses ordures, tout le voisinage doit en payer le prix. Vous devez déposer vos ordures aux endroits prévus. Les immeubles sont pourvus d'un contenant extérieur où vous pouvez déposer vos sacs fermés en tout temps.

**Utilisez des poubelles solides et hermétiques pour y déposer vos sacs d'ordures.  
Placez vos déchets dans des sacs bien fermés avant d'en disposer dans les conteneurs**

### Objets lourds ou monstres ménagers

Si vous devez disposer de vieux meubles, matelas, appareils ménagers ou autres objets volumineux ou lourds, autrement dit des « monstres » : vous devez d'abord téléphoner à la Ville (819-821-5858) pour connaître la procédure, le jour de la cueillette et pour respecter les démarches à suivre.



### Recyclage

Il existe un programme de recyclage. Il s'agit d'un programme volontaire, visant à récupérer le verre, le plastique, le métal ainsi que le papier. Vous pouvez obtenir plus d'information en vous adressant à la Ville :

**Numéro de la Ville : 819-821-5858**

### 2.31 Peinture

Le locataire n'est PAS AUTORISÉ à repeindre les surfaces déjà peintes dans le logement. S'il désire le faire, il doit en faire la demande par ÉCRIT à Carré100T pour obtenir la permission et il devra à son départ remettre le logement tel qu'il l'a reçu à son arrivée.

**Pour que la peinture demeure propre et belle plus longtemps, lavez les murs périodiquement, particulièrement si vous cuisinez souvent. Vous pouvez nettoyer avec de l'eau chaude savonneuse et pour les taches, frottez avec un chiffon humide et du bicarbonate de soude ou la guenille KD Cloth.**

### 2.32 Plomberie

Le locataire doit maintenir en état de fonctionnement les conduites de l'évier, du lavabo, de la baignoire, de la toilette, la robinetterie et les accessoires de toutes sortes qui se trouvent dans le logement. Vous devez donc faire réparer et assumer les coûts de toute conduite sanitaire bloquée par négligence. Il est de votre responsabilité de ne pas jeter ordures, tampon, serviettes sanitaires, etc. dans les toilettes. Vous devez avoir un siphon pour déboucher votre toilette. Si après avoir tenté, vous n'êtes toujours pas capable, faites appel au Carré100T. Si la toilette est bouchée et que ça déborde, faites vites et fermer la valve sous la cuvette. Voir vidéo explicatif des logements sur [www.carre100t.com](http://www.carre100t.com). Pour la pomme de douche, lorsque vous remarquez que l'eau gicle de partout, il faut nettoyer la pomme de douche, car elle est sale de calcaire (laissez tremper dans une solution de vinaigre ou produit spécialisé pour le calcaire)

Carré100T s'engage à défrayer le coût des réparations des pièces pour des travaux dont il est responsable.

À titre d'exemples :

- Une pente inversée des tuyaux
- Un blocage de l'égout principal du bâtiment
- Un joint d'étanchéité
- Une usure normale des équipements

**Conseil de prévention : pour garder les tuyaux d'évier et du bain dégagés, une fois par mois, versez ½ tasse de vinaigre avec une cuillerée de soda à pâte dans les renvois. Les produits comme le « DRANO » brisent les conduits. Évitez-les! Une fois par mois, vous pouvez également remplir la baignoire d'eau et ensuite vider, ceci aide à faire évacuer dans la tuyauterie puisque la plupart des locataires prennent des douches, cela ne crée pas un grand débit d'eau.**

### 2.33 Portes fermées

Les portes fermées permettent de contrôler la circulation des visiteurs indésirables et la propagation de la fumée en cas d'incendie. **Toutes les portes** (entrées, aires communes, logements et descentes d'escalier) doivent donc demeurer fermées, et ce, en tout temps.

Pour des raisons de sécurité, le locataire ne doit en aucun temps obstruer la fermeture des portes. De plus, les objets comme les cartons, coins de bois et cailloux endommagent les portes qui sont installées pour demeurer fermées.

Il est important de bien identifier le visiteur à l'interphone avant de lui ouvrir la porte.

### 2.34 Protection des revêtements

Nous établissons des normes afin de maintenir une qualité équivalente dans l'ensemble des logements et des aires communes, et ce, pour assurer un entretien à long terme plus efficace et plus économique. Toute modification ou amélioration doit donc être préalablement autorisée par écrit par le Carré100T.

Le locataire ne doit rien coller aux murs, ni les percer, ni les altérer, afin de les protéger. Par exemple, les miroirs collés brisent les murs et leur réparation est coûteuse. Pour les cadres : utilisez des petits crochets avec un clou placé en angle, ils sont spécialement conçus à cet effet.



**Toute réparation causée par une installation ou modification non autorisée sera facturée au locataire.**  
**Vous devrez effectuer ou faire effectuer à vos frais tous les travaux requis pour remettre le logement come il vous a été livré**

#### Conseils d'entretien

Voici quelques conseils pour l'entretien de votre revêtement de sol (céramique ou vinyle) :

- Balayez ou passer fréquemment une vadrouille sèche sur le plancher
- Ramassez les saletés sèches
- Lavez le plancher à l'eau tiède avec un savon doux (c'est-à-dire un savon dont le PH est neutre) savon noir (écologique), eau avec un peu de vinaigre
- N'ajoutez jamais de javellisant à votre eau de lavage.

**À noter :** L'utilisation d'eau chaude entraîne une usure prématurée de la cire et diminue la durabilité de la protection.

### 2.35 Stationnement

Les stationnements au Caré100T ne sont pas fournis avec le logement. Le prix pour un stationnement est de 25\$/mois par véhicule. Une vignette de stationnement est OBLIGATOIRE. Là où une affiche l'indique, vous ne devez pas vous y stationner. Les visiteurs **SUR PLACE** qui utilisent un stationnement doivent laisser une note au tableau de bord indiquant dans quel logement ils se trouvent et si nous vérifions et que personne ne s'y trouve, il y a risque de remorquage aux frais du contrevenant.

#### En résumé :

- **Les stationnements sont réservés, en priorité, aux locataires des immeubles**
- **Les véhicules doivent être immatriculés et doivent être en état de circuler**
- **Tout véhicule doit être stationné de façon à ne pas nuire aux autres véhicules et à ne pas obstruer une voie de circulation**
- **Aucune réparation ne peut être effectuée sur un véhicule dans les stationnements**
- **Aucun appareil électrique, tel un chauffe-moteur, ne peut être branché à une prise électrique de l'immeuble**
- **Les véhicules stationnés SANS AUTORISATION ou à un endroit INTERDIT seront remorqués À LEUR FRAIS**

### 2.36 **Tabac, cannabis et culture**

Le Carré100T a l'obligation de faire respecter la Loi sur le tabac et le cannabis dans ses immeubles. Il est donc interdit de fumer dans toutes les aires communes intérieures, et ce, en tout temps, de même que dans les logements. Éteignez vos cigarettes avant d'entrer dans l'immeuble. Demandez à vos visiteurs de respecter les mêmes règles. De même, toute culture est INTERDITE.

### 2.37 **Tranquillité**

La circulation habituelle dans un immeuble et les bruits réguliers de la vie quotidienne dans les logements contribuent suffisamment au niveau sonore et à une activité normale. En tout temps, les locataires doivent respecter la tranquillité des autres locataires : le va-et-vient, les attroupements, le bruit, les cris et la musique forte qui nuisent à la tranquillité des voisins ne sont JAMAIS PERMIS.

Afin d'éviter de la frustration de vos voisins, bien vouloir installer sous vos meubles des feutres (table, pattes de chaises, bureau, etc.). De cette façon, lorsque vous les déplacez cela ne se fait pas entendre par vos voisins.

Référence aux règlements 13 et 14

### 2.38 **Ventilation**

Pour assurer votre bien-être et préserver la qualité de l'air à l'intérieur du logement, nous recommandons fortement d'utiliser les systèmes de ventilation disponibles lors de vos activités quotidiennes. L'utilisation de la hotte de cuisine et du ventilateur de la salle de bain permet d'éliminer les odeurs de cuisson et l'humidité excessive. Voir vidéo explicatif des logements sur notre page Web.



### 2.39 **Échangeur d'air**

Vous pouvez utiliser votre échangeur d'air selon votre confort. Il est recommandé de fermer votre échangeur d'air lorsqu'il fait plus froid que -10°C (pour économiser de l'énergie et le faire fonctionner seulement 1-2 heures/semaine) et de le faire fonctionner en permanence lorsqu'il fait plus chaud que -10°C.

Il est recommandé de nettoyer les filtres tous les 3 mois. Carré100T s'occupe de nettoyer les filtres lors des déménagements et à chaque automne. N'hésitez pas à nous demander le guide de l'utilisateur.

### 2.40 **Aspirateur central**

Chaque logement est pourvu d'une prise pour l'aspirateur central. Les accessoires se trouvent à chaque niveau dans les cages d'escalier. SVP bien aspirer les brosses après chaque utilisation et replacer les accessoires immédiatement après usage afin de permettre aux autres locataires l'utilisation.

### 2.41 **Fenêtres**

Afin de nettoyer les fenêtres, vous devez les lever au  $\frac{3}{4}$  afin de les faire basculer très doucement. Pour les fermer et ne pas ressentir l'air elles doivent être fermés de façon droite et barrer. Voir vidéo explicatif sur notre page Web.



## 3 - Les droits et obligations des locataires et du propriétaire

Les droits et obligations des locataires et du propriétaire sont inscrits :

- Au Bail
- À la partie 2 du bail
- Au règlement de l'immeuble

### 3.1 Le bail :

- **Identifie**
  - Les signataires
  - L'adresse des lieux loués
  - Le nombre de chambre du logement
- **Précise**
  - Le montant du loyer de base
  - Les frais supplémentaires
- **Comprend**
  - Les signatures des personnes responsables

### 3.2 La partie 2 du bail :

- **Explique les obligations qui découlent du Code civil**
  - Les clauses du bail
  - Le droit au maintien dans les lieux
  - La remise du logement au début du bail
  - Le loyer
  - La responsabilité des époux et des colocataires
  - La jouissance des lieux
  - L'entretien du logement et les réparations
  - L'accès et la visite du logement
  - Les avis
  - La reconduction et la modification du bail
  - La résiliation du bail par le locataire
  - La cession et la sous-location
  - Le relogement du locataire
  - La remise du logement à la fin du bail

### 3.3 Le règlement d'immeuble :

- **Établit les règles à observer dans l'immeuble**
  - La jouissance
  - L'usage
  - L'entretien du logement et des lieux d'usage commun

Ensemble, ces trois documents forment **LE CONTRAT** qui détermine :

- Vos droits et obligations de locataire
- Les droits et obligations de Carré100T

Le guide du locataire vous donne des renseignements supplémentaires pratiques :

- Conservez-les, lisez-les, ils servent de référence!





## 4 La sous-location et la cession de bail

**Les formalités pour une cession de bail ou la sous-location sont identiques.**

### ***L'avis de cession ou de sous-location***

Avez-vous trouvé une personne intéressée à votre logement, comme cessionnaire ou sous-locataire? Concluez immédiatement une entente écrite (contrat de cession de bail ou bail de sous-location). Cette entente sera **CONDITIONNELLE** à l'obtention du consentement du propriétaire.

Ensuite, avisez par écrit, le propriétaire du nom et de l'adresse de la personne intéressée. Ce sont des renseignements **OBLIGATOIRES**. Il n'est pas interdit de fournir au propriétaire d'autres renseignements (téléphone, nombre de personnes, etc.), à la condition d'avoir obtenu le consentement de votre « candidat ». L'avis devra inclure également la date de la cession ou de la sous-location envisagée.

Assurez-vous de pouvoir prouver la date à laquelle le propriétaire a reçu l'avis, puisqu'il a 15 jours à compter de celle-ci pour vous indiquer s'il accepte ou refuse la personne proposée. S'il ne répond pas, il est réputé avoir accepté. Pour prouver la date de réception de votre avis, nous vous conseillons de l'envoyer par courrier recommandé ou bien, de faire signer une copie de votre avis par le propriétaire ou le concierge avec la date de réception.

Si le propriétaire refuse la personne proposée, il doit vous en informer en vous indiquant ses raisons et ces dernières doivent être sérieuses.

### ***La cession et ses conséquences***

Pour vous :

Il est de votre responsabilité de trouver le nouveau locataire et le faire visiter le logement.

Vous transmettez à la personne qui emménage dans votre logement tous vos droits dont celui au maintien dans les lieux. Vous êtes libéré de toute obligation à compter de la date de cession. Vous n'avez donc pas à envoyer d'avis de non-reconduction de bail au propriétaire.

Pour le propriétaire :

Dès que la cession prend effet, le propriétaire est lié au nouvel occupant du logement. C'est désormais à lui qu'il doit donner tout avis relatif au bail et de lui qu'il perçoit le loyer.

Pour le nouvel occupant :

Il prend le logement dans l'état où il était lorsqu'il l'a visité, avec toutes les obligations d'un locataire.

*Notez qu'il y a des frais de cession : 150\$ à la charge du locataire.*

### ***La sous-location et ses conséquences***

Comme vous sous-louez votre logement, **vous demeurez pleinement responsable de toutes les obligations du bail.**

Avant la conclusion du bail de sous-location, vous devez remettre au sous-locataire une copie des règlements de l'immeuble, s'il y a lieu. Le bail de sous-location doit reproduire toutes les principales obligations que vous devez respecter à l'égard du propriétaire ou faire référence à ces obligations.

Dans ce dernier cas, vous devez remettre au sous-locataire une copie du bail principal.

Vous avez l'obligation de livrer un logement en bon état d'habitabilité, de propreté, d'entretien et de réparations de toute espèce.

Vous avez l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux.

**ATTENTION** : vous êtes toujours responsable du bail. Pour éviter son renouvellement, vous devez donner au propriétaire, dans les délais prévus, un avis de non-renouvellement de bail.

Cependant, le propriétaire **PEUT** lui-même mettre fin à une sous-location qui dure depuis plus de 12 mois (consécutifs ou non).

Vous conservez également votre droit à mettre fin à votre bail dans la manière et les délais prévus par la loi (voir le tableau des délais de non-reconduction de bail).

Si vous ne renouvelez pas votre bail, le sous-locataire qui veut demeurer dans le logement doit tenter de conclure un nouveau bail avec le propriétaire.

**À noter** : le sous-locataire n'est pas tenu de quitter les lieux à moins d'avoir reçu, du locataire ou du propriétaire, un avis de 10 jours à cet effet.

Si le sous-locataire ne respecte pas ses obligations et cause ainsi un préjudice sérieux au propriétaire ou à d'autres locataires ou occupants, le propriétaire peut demander la résiliation du bail du locataire qui a sous-loué ou, parce que la loi prévoit spécifiquement cette possibilité, demander la résiliation du bail du sous-locataire

