**Domaine Avalon inc**

**Règlement de l’immeuble**

**Adresse :** 410, Chemin Dyer, Sutton Qc, J0E 2K0

**En référence au Bail # :** Appartement no. Nom :

1. **Accès au terrain :** Le locataire n’a pas accès aux pacages extérieurs, ni au terrain de l’écurie, sauf sur autorisation écrite ou verbale du propriétaire ou locataire de l’écurie. Une autorisation est aussi nécessaire pour toute installation (piscine, cabanon, table, abri etc.) ou aménagement (potager, plantation, etc.), à défaut de quoi ils seront interdits. Aucun effet personnel ne peut être laissé sur le terrain, et ce, en tout temps.

Si le locataire est autorisé à avoir un animal, il doit obligatoirement être tenu en laisse. Les locataires autorisés à posséder des animaux sont priés de ramasser leurs excréments sous peine de perdre ce privilège.

1. **Activité commerciale :** Toute activité commerciale qui implique la visite de clientèles ou de collaborateurs est interdite, à moins d’obtenir une autorisation écrite du propriétaire et de lui présenter une preuve d’assurance. Cette interdiction s’applique également à une utilisation du logement à des fins de service de garde et à toute activité d’hébergement touristique, qu’il y ait rémunération ou non.
2. **Affichage et apparence :** Il est strictement interdit d’afficher aux fenêtres, balcons, murs ou toit du logement, tout objet pouvant nuire à l’apparence de l’immeuble, notamment : vélo, corde à linge, canot, drapeau. De plus, le locataire ne peut construire ou installer, ni faire construire ou faire installer, tout enseigne ou affiche, tout avis ou panneau-réclame à l’extérieur de son logement, de même qu’à l’intérieur s’il est visible de l’extérieur. Toutefois, la présente clause est assujettie aux lois électorales.
3. **Antenne, câble, climatiseur :** Il est interdit au locataire d’installer ou de faire installer toute antenne, câblage ou climatiseur. Il lui est également interdit d’installer ou de faire installer tout équipement nécessitant un perçage ou une modification de l’immeuble. Si la demande lui est faite, le propriétaire peut accepter de déroger à cette interdiction. Le locataire devra alors obtenir son consentement par écrit. Le cas échéant, les conditions d’installation seront spécifiées et elle devra être effectuée par un professionnel approuvé par le propriétaire. Une fois installées elles sont sous l’entière responsabilité du locataire si leur installation cause des dommages.
4. **Assurance :** Le locataire s’engage à détenir en tout temps une assurance habitation couvrant sa responsabilité. Il devra fournir au propriétaire une preuve d’assurance lors de chaque renouvellement de son bail.
5. **Avertisseur de fumée** : Le locataire est tenu de remplacer périodiquement la pile (si applicable) de l’avertisseur de fumée et de veiller à ce qu’il demeure fonctionnel.
6. **Bon usage des lieux :** Le locataire est tenu de faire usage des lieux de façon prudente et diligente. Il est tenu de maintenir le logement en bon état de propreté et d’effectuer les menues réparations d’entretien, à l’exception de celles résultants de la vétusté ou d’une force majeure. Le locataire est tenu d’assumer les frais relatifs aux dommages survenus au bien loué.
7. **Buanderie :** Le locataire doit fermer les robinets (si applicable) de la laveuse à linge après usage.
8. **Chauffage :** Le locataire s’engage à maintenir un chauffage minimal de 15ºC en tout temps. Le locataire, s’il est responsable des frais d’électricité ou de chauffage selon le bail, est tenu de payer les factures d’énergie de son logement jusqu’au terme du bail. Il s’engage à s’abonner auprès du fournisseur.
9. **Cinéma maison :** Il est strictement interdit d’utiliser un caisson de grave (subwoofer) pour le cinéma maison, l’ordinateur ou pour tout autre appareil électronique.
10. **Clés et serrures :** Une serrure ou un mécanisme qui restreint l’accès au logement ne peut être posé ni changé qu’avec le consentement du locataire et du propriétaire.
11. **Comportement :** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Le locataire est tenu, envers le propriétaire et les autres locataires de l’immeuble, responsable des dommages et intérêts pouvant résulter de la violation de cette obligation, même si cette violation est le fait des personnes auxquelles le locataire donne accès au logement ou à l’immeuble. Le propriétaire peut, en cas de préjudice sérieux à la suite d’une telle violation, demander la résiliation du bail et l’expulsion du locataire et de tous les occupants du logement.
12. **Conciergerie :** Il n’y a pas de service de concierge au Domaine Avalon, mais l’administrateur reste à la disposition des locataires pour toutes questions.
13. **Constat de l’état des lieux :** L’état du logement peut être constaté d’après la description qu’en ont fait les parties ou les photos prises à cet effet. À défaut d’un constat sur l’état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail.
14. **Corridors et vestibules :** Le locataire s’engage à ne pas utiliser, ni permettre que soient utilisées les aires communes de l’immeuble à des fins d’amusement, de flânages ou d’entreposage (y compris d’un vélo). Le démarchage et le porte-à-porte sont interdits.
15. **Déchets et recyclage :** Le locataire ne devra pas jeter ou déposer des déchets dans la cour, dans la ruelle ou dans les corridors ou escaliers de l’immeuble. Pour le recyclage, le bac bleu ne doit contenir que des matières ne dégageant pas d’odeurs : papier, verre, plastique et contenants métalliques bien rincés, cela par considération pour les personnes qui en font le tri.

Les ordures ménagères devront être déposées, par le locataire, aux endroits prévus à cette fin et dans des contenants appropriés, aux jours et heures de collecte. Prenez note que les sacs laissés seuls au chemin ne sont pas ramassés.

1. **Infraction :** Le locataire qui commet une infraction en vertu d’un règlement municipal, provincial ou d’immeuble de copropriétés (ou autres) s’engage à rembourser toute amende reçue et à réparer tout dommage subi par le propriétaire du logement qu’il loue.
2. **Loi concernant la lutte contre le tabagisme et cannabis :** Il est interdit de fumer dans toutes les aires communes (escaliers) de l’immeuble.

Conformément à la loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière, nous vous avisons qu’il est strictement interdit de fumer du cannabis dans votre logement. Cette interdiction vaut tant à l’intérieur du logement ou de l’immeuble, que sur les balcons et sur tout le terrain de l’immeuble. Vous pouvez, pour des raisons médicales, refuser cette modification en nous avisant de votre refus dans les 30 jours de la réception de l’avis. Additionnellement à ce jour, le Québec et le Manitoba ont choisi d’interdire la production de cannabis à domicile.

1. **Modification des lieux :** Le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l’usage du logement pendant toute la durée du bail. À la fin du bail, le locataire doit enlever lors de son départ les constructions, ouvrages ou plantations qu’il a réalisé. À défaut par le locataire de les enlever sans détériorer le logement, le propriétaire peut à sa seule discrétion les conserver en lui payant la valeur ou obliger le locataire à les enlever et à remettre le logement à l’état original.
2. **Produits dangereux et poêles :** Le locataire ne peut, sans le consentement écrit du propriétaire, employer ou conserver dans le logement une substance constituant ou pouvant constituer un risque d’incendie ou d’explosion et qui pourrait faire augmenter les primes d’assurance du propriétaire. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, l’usage d’un poêle à charbon ou de bois (sauf pour les appartements avec un foyer au bois), BBQ, ou autre qui utilisent des matières inflammables n’est permis qu’à l’extérieur de l’immeuble et qu’à une distance minimale de 10 pieds et il est absolument interdit dans les solariums. Le locataire s’engage à respecter la réglementation municipale à cet effet.
3. **Sous-location et cession de bail :** La sous-location et la cession de bail sont des pratiques encadrées par la loi. Le locataire doit soumettre le nom et les coordonnées de la personne à qui il entend sous-louer ou céder le bail et doit obtenir le consentement du propriétaire. Si le candidat répond aux critères du propriétaire, celui-ci peut exiger le remboursement de dépenses raisonnables (ex. enquêtes de crédit).
4. **Sous-location aux fins d’hébergement touristique** : Il est interdit de sous-louer en tout ou en partie le logement à des touristes. Le locataire s’expose à de sévères amendes en vertu de la loi sur les établissements d’hébergement touristique, ainsi qu’à la résiliation de son bail en vertu du Code civil du Québec.
5. **Stationnement :** **A)** Le locataire n’ayant pas d’automobile n’a pas droit au stationnement. **B)** Le locataire ne pourra stationner qu’un véhicule de promenade (sont interdits camion sauf Pick Up, roulotte, remorque, etc.) dans la(les) place(s) qui lui est allouée(s) à cette fin. Le locataire ne devra pas utiliser les places de stationnement réservées aux visiteurs et aux locataires de l’immeuble. Le locataire s’engage à ce que les occupants du logement ou ses visiteurs ne stationnent leur véhicule qu’à l’endroit désigné. **C)** Le locataire s’engage à ne pas utiliser la place de stationnement à des fins d’entreposage de véhicules ou d’objets. Le locataire s’engage à la libérer aux fins de déneigement. Le locataire s’engage également à ne pas utiliser la place de stationnement à des fins de réparations ou d’entretien mécaniques. **D)** Il est interdit d’installer un abri à auto sans avoir obtenu au préalable l’autorisation écrite du propriétaire. **E)** Il est interdit de brancher un véhicule sur une prise de courant située à l’extérieur du logement, à moins d’avoir l’autorisation écrite du propriétaire. **F)** Ne pas stationner devant le passage pour ne pas déranger les autres locataires ; vous pouvez cependant vous y arrêter le temps de décharger votre véhicule.
6. **Tapisserie et peinture :** Le locataire s’engage à ne pas installer de tapisserie ni de papier peint, ni à utiliser de peinture de couleur foncée ou vive sans l’autorisation écrite du propriétaire. Les plafonds doivent conserver leur couleur d’origine, Le locataire est tenu de conserver l’état d’origine de toutes les surfaces non peintes.
7. **Vente-débarras :** Pour organiser une vente-débarras à l’extérieur de l’immeuble, le locataire devra obtenir l’autorisation écrite du propriétaire.
8. **Électroménagers :** La réparation des électroménagers qui sont fournis avec la location doit être assumée par le locataire.
9. **Solariums :** Les locataires au deuxième étage avec un solarium reconnaissent et acceptent que **1)** utilisation et construction sont basées sur trois saisons et non quatre saisons. (i.e. pas hiver). **2)** le changement de température extérieure entraîne une expansion ou une contraction des matériaux du solarium, ce qui entraîne des fuites. **3)** Le solarium devrait être considéré comme un espace extérieur et ne fait pas parti de l’espace intérieur habitable, donc l’installation des biens du locataire devraient être en conséquence.
10. **Autres conditions :** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Avertissement : Tout locataire qui ne respecterait pas l’une des clauses ci-dessus s’expose à une résiliation de son bail.

Merci de votre compréhension, et bienvenue au Domaine Avalon.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Signature du locataire Signature du propriétaire

Date : Date :