****

**Coopérative d’habitation** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Règlement d’immeuble

Adoptée le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Modifiée le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Version 2021

Table des matières

[INTRODUCTION 2](#_Toc69960983)

[**1.** ANIMAUX DOMESTIQUES 3](#_Toc69960984)

[**2.** BARBECUE 3](#_Toc69960985)

[**3.** CHAUFFAGE 3](#_Toc69960986)

[**4.** JOUISSANCE PAISIBLE DES AUTRES LOCATAIRES 3](#_Toc69960987)

[**5.** CLÉS DES LOGEMENTS 3](#_Toc69960988)

[**6.** ASSURANCE RESPONSABILITÉ 4](#_Toc69960989)

[**7.** COUR EXTÉRIEURE 4](#_Toc69960990)

[**8.** SALLE COMMUNAUTAIRE 5](#_Toc69960991)

[**9.** DÉCHETS ET RECYCLAGE 5](#_Toc69960992)

[**10.** PRODUITS DANGEREUX (C.c.Q. 1919) 5](#_Toc69960993)

[**11.** DÉNEIGEMENT 5](#_Toc69960994)

[**12.** INSTALLATION D’ACCESSOIRES À L’EXTÉRIEUR DU LOGEMENT 6](#_Toc69960995)

[**13.** ENTREPOSAGE 6](#_Toc69960996)

[**14.** UTILISATION DES ESPACES COMMUNS 6](#_Toc69960997)

[**15.** ENTRETIEN DU LOGEMENT 7](#_Toc69960998)

[16. RÉPARTITION DES RESPONSABILITÉS ENTRE LE LOCATAIRE ET LA COOPÉRATIVE 7](#_Toc69960999)

[17. MODIFICATIONS AU LOGEMENT 8](#_Toc69961000)

[18. DESTINATION 8](#_Toc69961001)

[19. VISITE DES LIEUX 9](#_Toc69961002)

[20. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE 9](#_Toc69961003)

[21. PRÉVENTION DES INCENDIES 9](#_Toc69961004)

[22. STATIONNEMENT 9](#_Toc69961005)

[23. USAGE DU TABAC ET DU CANNABIS 10](#_Toc69961006)

[24. ENTRÉE EN VIGUEUR 10](#_Toc69961007)

## INTRODUCTION

Ce règlement est administré par la coopérative d’habitation agissant à titre de locateur et s’applique à tous les locataires, membres ou non de la Coopérative. Le terme « locataire » est employé ici pour désigner ces deux types de résidents de la Coopérative.

Le modèle de règlement d’immeuble que proposent ici la Confédération québécoise des coopératives d’habitation (CQCH) et ses fédérations membres se veut un reflet de la réalité de la majorité des coopératives d’habitation de l’ensemble du Québec. Il s’adresse à tous ceux qui ont la responsabilité d’élaborer et de mettre en œuvre le règlement d’immeuble d’une coopérative d’habitation au Québec.

Ce modèle de règlement a pour but de compléter le bail et de préciser certains droits et obligations des locataires et du locateur. Afin que ce règlement fasse partie intégrante du bail, une copie du règlement doit être remise aux locataires avant la signature du bail. La même règle s’applique pour tout renouvellement d’un bail, de telle sorte qu’une modification du règlement d’immeuble sera inopposable au locataire si une copie du règlement modifié ne lui a pas été remise préalablement au renouvellement. La remise du règlement doit être mentionnée sur le bail. Ainsi, les dispositions qu’on y retrouve auront la même valeur que les clauses du bail.

Le *Règlement d’immeuble* est adopté et mis à jour par l’assemblée des membres. Toutefois, puisque ce règlement affecte la gestion locative – qui relève du conseil d’administration –, celui-ci devrait élaborer un projet de règlement ou de modification qui sera par la suite soumis à l’assemblée.

Notons qu’il s’agit ici d’un modèle proposé par le Mouvement coopératif en habitation. Il est donc possible de se donner des règles de fonctionnement différentes selon les besoins et la réalité de la coopérative d’habitation, sans toutefois enfreindre aucune des dispositions légales prévues à la Charte des droits et libertés de la personne, au Code civil du Québec, à la règlementation municipale, au contrat d’assurances de la Coopérative, à la Loi sur les coopératives, aux obligations contenues dans la convention d’exploitation, aux règlements et autres politiques de la Coopérative. Puisque certains aspects de ce règlement sont soumis au chapitre sur le louage du Code civil du Québec (C.c.Q.), il est important de faire les vérifications nécessaires avant d’apporter toutes modifications aux clauses du présent règlement qui découlent du Code civil.

|  |
| --- |
| **Commentaires**Nous avons ajouté des commentaires dans la marge de droite afin de faciliter la compréhension des règles applicables et de faciliter la rédaction. Vous pouvez masquer ses commentaires en sélectionnant l’onglet *RÉVISION* (en haut de la page). Dans le groupe *SUIVI, cliquez sur AFFICHER LES MARQUES et décocher COMMENTAIRES.* |

L'utilisation du genre masculin a été adoptée afin de faciliter la lecture et n'a aucune intention discriminatoire.

## ANIMAUX DOMESTIQUES

* 1. Les animaux suivants sont autorisés :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Animaux** |  | **Conditions** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Tous les autres animaux sont interdits.

* 1. Tout propriétaire d’un animal doit veiller à ce que sa présence ne porte pas atteinte à la qualité de vie de son voisinage ainsi qu’à la salubrité ou à la propreté du logement et des espaces communs.
	2. Le propriétaire de l’animal doit satisfaire aux règlements de la municipalité.

1.4 Le propriétaire de l’animal est responsable de ramasser tout excrément de son animal qui se trouve sur la propriété de la Coopérative.

## BARBECUE

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

## CHAUFFAGE

Le locataire est tenu 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.

## JOUISSANCE PAISIBLE DES AUTRES LOCATAIRES

4.1 Les locataires doivent se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. (C.c.Q. 1860)

4.2 Les locataires et leurs invités doivent en tout temps s’abstenir de faire du bruit excessif dans leurs logements ainsi que dans les espaces communs.

## CLÉS DES LOGEMENTS

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

5.2 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 ont reçues à leur arrivée et toutes les clés qu’ils ont fait reproduire pendant la durée du bail.

5.3 Les locataires ne peuvent en 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. (C.c.Q. 1934)

5.4 Le responsable de la Coopérative qui a la garde des clés ne peut remettre la clé d'un logement qu'aux locataires du logement en question ou à un responsable de la Coopérative qui doit y entrer pour l’un des motifs énumérés en vertu de la loi[[1]](#footnote-1). La clé de la boîte à lettres ne peut être remise qu’au locataire.

## ASSURANCE RESPONSABILITÉ

Le locataire s’engage à détenir une police d’assurance responsabilité, en vigueur pour toute la durée du bail et de ses reconductions. Le locataire doit fournir, annuellement, lors du renouvellement du bail, une attestation d’assurance à la Coopérative.

## COUR EXTÉRIEURE

7.1 La cour est à l’usage des résidents de la Coopérative et de leurs invités.

7.2 Les résidents doivent laisser la cour en bon état de propreté et libre de tout objet encombrant ou dangereux (ex : rebuts, vieux pneus, boîtes, etc.).

7.3 Les enfants des locataires peuvent avoir accès à leurs barboteuses à condition qu’ils soient sous la supervision et la surveillance d’un adulte. Les locataires qui sont propriétaires de barboteuses sont les seuls responsables de l’accès et de la sécurité entourant l’utilisation de leurs barboteuses. Les barboteuses doivent dans tous les cas être vidées et rangées quotidiennement après utilisation.

7.4 Toute installation, construction, plantation ou aménagement dans la cour intérieure exige une autorisation préalable du conseil d’administration.

7.5 Aucun véhicule n’est admis dans la cour.

7.6 Les vélos doivent être rangés dans les supports prévus à cette fin.

7.7 Il est interdit de nourrir les animaux errants.

## SALLE COMMUNAUTAIRE

8.1 La salle communautaire est réservée exclusivement à l’usage des membres et de leurs invités.

8.2 La réservation de la salle se fait auprès du comité responsable de celle-ci.

8.3 Les membres doivent se conformer aux règles d’utilisation édictées par le conseil d’administration.

## DÉCHETS ET RECYCLAGE

9.1 Les locataires doivent déposer leurs déchets ainsi que leurs matières recyclables à l’endroit, aux heures et aux jours prévus par la municipalité.

9.2 Les déchets et les matières recyclables doivent être déposés dans des sacs hermétiquement fermés ou dans des contenants prévus à cet usage.

9.3 Dans la cour, les déchets doivent être déposés dans les poubelles prévues à cette fin.

9.4 Les déchets et les poubelles sont interdits sur les balcons ou les patios.

9.5 Les vieux meubles et appareils électroménagers ne doivent pas séjourner dans les espaces communs ou sur les balcons privatifs. Les locataires doivent s’en débarrasser promptement à l’endroit, aux heures et aux jours prévus par la municipalité.

## PRODUITS DANGEREUX (C.c.Q. 1919)

10.1 Le locataire ne peut employer ou conserver, dans les espaces communs ou dans un logement, une substance qui constitue un risque d’incendie ou d’explosion et qui aurait pour effet d’augmenter les primes d’assurance de la Coopérative.

10.2 Il est défendu d’entreposer dans les espaces de rangement[[2]](#footnote-2) des bouteilles de gaz propane et des réservoirs d’essence, même s’ils sont vides.

## DÉNEIGEMENT

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

## INSTALLATION D’ACCESSOIRES À L’EXTÉRIEUR DU LOGEMENT

12.1 Le locataire ne peut construire, installer, fixer ou apposer des enseignes, des avis ou des annonces à l’extérieur de son logement sans avoir obtenu une autorisation écrite préalable de la Coopérative.

12.2 Le locataire ne peut installer à l’extérieur du logement, toute antenne de quelque nature que ce soit, sans l’autorisation écrite préalable de la Coopérative, qui devra vérifier auprès de l’assureur et auprès de la municipalité.

12.3 Le locataire qui désire installer un appareil de climatisation doit obtenir une autorisation écrite préalable de la Coopérative.

12.4 Si la permission est accordée, le locataire devra faire le travail de façon adéquate et sécuritaire, assurant la protection de l’immeuble et du public. La Coopérative se réserve le droit d’inspecter la qualité de l’installation avant de donner son approbation finale.

## ENTREPOSAGE

13.1 Les locataires pourront entreposer leurs effets personnels dans les espaces de rangement prévus à cette fin. Ceux-ci devront respecter les limites de l’espace qui leur est alloué.

13.2 La Coopérative n’est pas responsable en cas de vol ou de dommages causés aux objets qui sont entreposés dans les espaces de rangement de la Coopérative.

##  UTILISATION DES ESPACES COMMUNS

14.1 Les locataires ne doivent pas nuire au bon état de propreté des espaces communs.

14.2 Les locataires, les occupants ou les invités ne doivent, en aucun cas, laisser traîner d’objets dans les espaces communs, sauf dans les espaces de rangement prévus à cette fin.

14.3 Les locataires, les occupants ou les invités ne doivent pas laisser traîner d’objets dans les espaces réservés à l’usage exclusif de la Coopérative[[3]](#footnote-3).

14.4 Pour des raisons de sécurité, le rangement des souliers et bottes sur les paliers devant les portes d’entrée des logements est interdit en tout temps.

14.5 Les corridors, escaliers, entrées communes, espaces de rangement et ascenseurs ne sont pas des endroits de jeu ni de flânage.

## ENTRETIEN DU LOGEMENT

15.1 Le locataire doit user du bien avec prudence et diligence et maintenir en bon état de propreté l’ensemble de son logement. (C.c.Q. 1855 et 1911)

15.2 Lorsque le locataire constate une défectuosité ou une détérioration substantielle dans son logement, celui-ci est tenu d’en aviser la Coopérative[[4]](#footnote-4) le plus tôt possible. (C.c.Q. 1866)

15.3 Lorsque survient un bris nécessitant une réparation urgente et nécessaire[[5]](#footnote-5) dans son logement, le locataire doit en aviser aussitôt la Coopérative afin que celle-ci fasse effectuer la réparation.

15.4 Le locataire, peut, après avoir tenté d’informer la Coopérative, entreprendre une réparation ou engager une dépense, pourvu que cette réparation ou dépense soit urgente et nécessaire pour assurer la conservation du logement. Le locataire a le droit d’être remboursé des dépenses raisonnables qu’il a faites dans ce but. À cette fin, il doit fournir à la Coopérative toutes les pièces justificatives de ses dépenses. (C.c.Q. 1868)

## 16. RÉPARTITION DES RESPONSABILITÉS ENTRE LE LOCATAIRE ET LA COOPÉRATIVE

16.1. Entretien relevant de la responsabilité des locataires

 Coût des matériaux et de la main-d’œuvre :

* + - installation d’une cuisinière, laveuse, sécheuse, d’un réfrigérateur et lave-vaisselle ;
		- peinture pour le logement ;
		- remplacement des ampoules intérieures et extérieures en lien avec le logement ;
		- remplacement des fusibles ;
		- remplacement de rondelles de caoutchouc pour les robinets ;
		- remplacement du siège de toilette ;
		- dans le cas d’accident ou de négligence des locataires, réparation ou remplacement de tout équipement ou composante de la Coopérative. Notons ceux-ci à titre d’exemple : tuyaux et toilettes bouchés, vitres et moustiquaires brisés; couvre-plancher, poignée ou cadre de porte, etc.

Tout usage abusif du logement et de l’équipement entraînera une responsabilité directe de la part du locataire.

Le locataire qui en a la capacité fait lui-même le travail bénévolement. S’il n’est pas en mesure de le faire correctement, il a la responsabilité de trouver l’aide dont il a besoin. Si le locataire a recours à des ressources non bénévoles, il doit assumer les frais encourus. La Coopérative procédera à une vérification de la qualité des travaux. Si la qualité des travaux est non satisfaisante, la Coopérative procédera à la correction des travaux aux frais du locataire.

16.2 Entretien relevant de la responsabilité de la Coopérative

 Pour tout ce qui est de l’usure normale :

* + - réparations mineures aux logements ;
		- travaux mineurs de plomberie ;
		- travaux mineurs d’électricité;
		- peinture des espaces communs intérieurs et extérieurs ;
		- aménagement extérieur ;
		- réparation et remplacement des composantes de la Coopérative lorsque nécessaire ou selon le plan d’entretien : chauffe-eau, ventilateurs, hottes de cuisine, toilettes, éviers, serrures, portes, sonnettes d’entrée, moustiquaires, vitres, fenêtres, couvre-plancher, toiture, balcons, escaliers, ascenseur, ventilation, chauffage, système de prévention des incendies, etc.  ;
		- travaux importants de menuiserie, de plomberie, d’électricité et de maçonnerie;
		- tous autres travaux à exécuter.

## 17. MODIFICATIONS AU LOGEMENT

17.1 Toute amélioration de l’aspect intérieur du logement, par le locataire, est à ses frais. Ces améliorations ne doivent, en aucun cas, modifier l’aspect du logement de façon substantielle et permanente. Le locataire doit obtenir l’autorisation de la Coopérative[[6]](#footnote-6) avant de procéder aux travaux d’amélioration.

17.2 Le locataire qui désire faire des modifications au logement, qui ont un caractère permanent, doit recevoir une autorisation préalable écrite de la Coopérative Si la permission de la Coopérative est obtenue, le locataire devra répondre, dans l’élaboration de son projet, aux exigences et aux critères fixés par celle-ci.

17.3 Le locataire, à son départ, doit remettre le logement dans l’état où il était au moment où il en a pris possession, à moins d’une entente contraire. (C.c.Q. 1890)

17.4 La Coopérative peut, au départ du locataire, obliger celui-ci à repeindre le logement en blanc.

18. DESTINATION(C.c.Q.1856)

Les logements sont destinés à un usage résidentiel uniquement.

19. VISITE DES LIEUX(C.c.Q.1931)

Le locataire doit permettre l'accès à son logement aux personnes autorisées par la Coopérative dans les cas suivants :

* en situation d'urgence ;
* lors de la visite annuelle du logement ou en cours de bail pour vérifier l’état des lieux loués ;
* pour permettre d'effectuer les réparations autorisées par la Coopérative ;
* pour permettre la visite du logement par un éventuel locataire dès que le locataire a donné un avis de non-reconduction de bail.

Sauf en cas d'urgence, un préavis de vingt-quatre (24) heures doit être donné par la Coopérative pour accéder au logement du locataire pour faire visiter le logement, pour vérifier l’état des lieux loués ou pour y effectuer des travaux[[7]](#footnote-7).

Le locataire peut, dans tous les cas, refuser la visite si un représentant de la Coopérative ne peut être présent.

## 20. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE

Le locataire assume l’entière responsabilité de tout dommage pouvant être causé aux biens de la Coopérative par la faute de ses invités ou de toute personne à laquelle il permet l’usage des biens de la Coopérative ou l’accès à ceux-ci.

## 21. PRÉVENTION DES INCENDIES

21.1 Le locataire doit s’assurer que ses avertisseurs de fumée fonctionnent convenablement. Ceux-ci ne doivent pas être altérés ou modifiés de façon à restreindre son fonctionnement. En cas de défectuosité, le locataire doit aviser le comité d’entretien.

21.2 Le locataire doit changer les piles de son avertisseur de fumée au moins deux (2) fois par année.

21.3 Le locataire ne doit pas surcharger ou modifier les circuits électriques.

## 22. STATIONNEMENT

À défaut pour la Coopérative de détenir une politique de stationnement, les règles suivantes s’appliquent :

1. les modalités d’attribution des espaces de stationnement sont déterminées par le conseil d’administration ;
2. le locataire qui s’est vu attribuer un espace de stationnement doit garer son véhicule dans l’espace qui lui a été assigné ;
3. le locataire ne peut céder, transférer ou sous-louer son espace de stationnement, en totalité ou en partie ;
4. les espaces de stationnement servent uniquement à l’usage suivant : garer son véhicule automobile[[8]](#footnote-8);
5. tout véhicule garé dans son espace de stationnement doit être en bon état de fonctionnement, détenir une plaque d’immatriculation et ne présenter aucune fuite de liquide quelconque pouvant endommager la chaussée ;
6. les invités doivent stationner leur véhicule dans la rue en tout temps ou dans l’espace prévu à cet effet par la coopérative ;
7. le locataire ne doit ni utiliser ni permettre ou tolérer que soit utilisé l’espace loué, ou toute partie de celui-ci, pour effectuer des travaux d’entretien ou des travaux de réparations sur le véhicule ;
8. après une chute de neige, tout véhicule doit être enlevé du stationnement pour permettre à la Coopérative de procéder au déneigement ;
9. la Coopérative n’est pas responsable de la perte des objets usuels qui se trouvent dans le véhicule, des dommages causés au véhicule ainsi que du vol du véhicule ;
10. la Coopérative peut faire remorquer, sans préavis et aux frais de son propriétaire, tout véhicule dans l’un des cas suivants :
* le véhicule n’est pas stationné à l’endroit qui lui a été assigné ;
	+ le véhicule est stationné dans la zone de cueillette des ordures, dans la zone réservée aux véhicules d’urgence ou d’incendie, dans une voie de circulation, dans un espace piétonnier ou dans un espace gazonné.

23. USAGE DU TABAC ET DU CANNABIS

L’usage du tabac et du cannabis est strictement interdit dans les espaces communs intérieurs de la Coopérative, et ce, en tout temps.

## 24. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Il annule et remplace tout règlement d’immeuble antérieur.

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

Président de la Coopérative

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

Secrétaire de la Coopérative

1. L’article 1931 énumère ces motifs : vérifier l’état des logements, y effectuer des travaux ou faire visiter par un acquéreur éventuel, dans un délai d’avis de 24 heures. [↑](#footnote-ref-1)
2. Remises extérieures, salles de rangement, espaces réservés à l'entreposage au sous-sol, etc. [↑](#footnote-ref-2)
3. Tels que : salle mécanique, vides sanitaires, salle d’entreposage d’équipements de la Coopérative. [↑](#footnote-ref-3)
4. Le conseil d’administration ou les responsables du comité de gestion de l’entretien. [↑](#footnote-ref-4)
5. Qui demande une intervention immédiate afin d’éviter la détérioration du bâtiment. À titre d’exemples : tuyau qui éclate, chauffe-eau qui perce, toilette bouchée qui déborde, etc. [↑](#footnote-ref-5)
6. Le conseil d’administration agissant à titre de locateur. [↑](#footnote-ref-6)
7. Se référer aux articles 1930 à 1935 du Code civil du Québec. [↑](#footnote-ref-7)
8. Véhicule routier motorisé qui est adapté essentiellement pour le transport d’une personne ou d’un bien, ce qui inclut notamment une voiture, une motocyclette ou une camionnette et qui exclut notamment une remorque, une tente-roulotte, un véhicule tout-terrain ou une motoneige. [↑](#footnote-ref-8)