

Coopérative d'habitation des Bassins du havre  
**Règlement d'immeuble et de bon voisinage**

Adopté à l'Assemblée générale du 8 juin 2015

Version révisée : adopté à l'Assemblée générale du 12 mars 2018



Président : Patrick Pichette

## Table des matières

TABLE DES MATIÈRES.....	1
1. AVIS AUX RÉSIDENTS DE LA COOPÉRATIVE .....	2
2. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES .....	2
3. CONDITIONS DE LOCATION .....	3
4. LES ANIMAUX.....	3
5. LES BRUITS ET PARTYS .....	5
6. GESTION DES CLÉS.....	5
7. LE LOGEMENT .....	6
8. PROCÉDURE POUR LES RÉPARATIONS DANS LE LOGEMENT.....	6
9. LES MODIFICATIONS AU LOGEMENT .....	7
10. LES RÉPARATIONS URGENTES .....	7
11. ANTENNES-SATELLITES.....	7
12. BALCON ET TERRASSES REZ-DE-CHAUSSÉE .....	8
13. LA VISITE DES LIEUX .....	9
14. SÉCURITÉ .....	9
15. PROTECTION DES LOCATAIRES.....	10
16. LES DÉCHETS ET RECYCLAGE.....	10
17. NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES .....	11
18. L'UTILISATION DES BUREAUX ET DE LA SALLE COMMUNAUTAIRE.....	11
19. LES PLACES DE STATIONNEMENTS AUTOMOBILES.....	11
20. LE DÉNEIGEMENT .....	14
21. LA COUR INTÉRIEURE .....	14
22. TERRASSES COMMUNES.....	15
23. CORRIDORS .....	15
24. PLAINTES AU COMITÉ BON VOISINAGE.....	16
25. SANCTIONS DU RÈGLEMENT D'IMMEUBLE ET DE BON VOISINAGE .....	16
SIGNATURE DU MEMBRE .....	17
ANNEXE 1 : PERSONNES DÉSIGNÉES.....	18

## 1. Avis aux résidents de la Coopérative <sup>1</sup>

Le présent règlement 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.

Les notes intitulées « Ce que dit la loi » et « Commentaire » constituent des repères pour permettre à l'organisme d'adopter son règlement en toute connaissance de cause. Ces informations ne peuvent donc pas faire l'objet de modifications.

Ce règlement doit être voté et adopté par les membres. Toutes modifications en conformité avec les lois applicables doivent être approuvées lors d'une assemblée extraordinaire. En cas de doute sur la légalité des modifications envisagées, il est préférable de consulter un ouvrage approprié ou un avocat qui connaît bien cette loi.

## 2. Considérations générales

Le **Règlement d'immeuble et de bon voisinage** a pour but de régir la vie à l'intérieur des immeubles et aux périmètres de ceux-ci, et de faire en sorte que chaque personne soit heureuse de vivre au sein de notre coopérative. Cependant, pour arriver à créer et à maintenir un climat agréable dans la coopérative, il ne suffit pas d'adopter un règlement : il est aussi important que les locataires fassent preuve de civisme, de tolérance et de compassion envers les gens qui y vivent. Le civisme désigne le respect qu'on porte à l'environnement physique, aux locataires, et à la démocratie dans notre coopérative. Toute forme de violence (telle que: verbale, physique, psychologique ou matérielle) ne sera tolérée dans la coopérative. Celle-ci entraînera un processus d'exclusion.

Le **Règlement d'immeuble et de bon voisinage** s'adresse à tous les gens qui y vivent dans la coopérative. Il est adopté en assemblée générale. Un exemplaire du règlement doit être remis à chaque locataire avant la conclusion du bail; il fait alors partie du bail et ces dispositions ont la même valeur que les clauses du bail. Conséquemment, le règlement d'immeuble et de bon voisinage se renouvelle automatiquement au moment du renouvellement du bail.

La Coopérative d'habitation des Bassins du havre se veut un projet collectif, communautaire et responsable. Vivre en communauté, en collectivité et en harmonie veut aussi dire respecter les gens et les lieux où l'on vit. De ce fait, la Coopérative adhère à des principes de gestion responsable, durable et collective. Elle invite aussi ses membres à y adhérer.

---

<sup>1</sup> Le plus souvent possible, ce texte évite l'usage du masculin pour désigner des femmes. Toutefois, lorsqu'il est impossible d'utiliser des termes neutres, le genre masculin est employé, conformément aux règles grammaticales de la langue française.

### 3. Conditions de location <sup>2</sup>

#### 3.1. L'occupation du logement

- 3.1.1. Les logements de la coopérative doivent servir uniquement de lieu de résidence. Les membres doivent occuper eux-mêmes les logements de l'organisme, et ce de façon régulière et continue;
- 3.1.2. Les activités commerciales (tels la garderie, l'entrepôt, location de chambre (quel qu'en soit le type), les ateliers, etc.) ne sont pas acceptées dans les logements;
- 3.1.3. Il est interdit d'utiliser l'espace de rangement à des fins de chambre à coucher (voir le Règlement sur la salubrité de la Ville de Montréal).<sup>i3</sup>

#### 3.2. La Sous-location (voir le Règlement de Régie interne article 5.4)

- 3.2.1. Le Conseil d'administration refusera toute demande de sous-location d'un logement pour une durée de plus d'un an et ne dépassant pas la fin du bail en cours. Conformément au Règlement de Régie interne, nul ne pourra être admis comme membre de la coopérative alors qu'il est sous-locataire d'un logement de la coopérative. Le sous-locataire doit payer le montant au bail pour la durée de la sous-location;
  - 3.2.2. Il est interdit de sous-louer le logement via Airbnb, réseaux sociaux ou n'importe autre moyen. Cela pourra entamer la perte du statut du membre.
- 3.3. Conformément aux Règlements de régie interne, le membre doit aviser le Conseil d'administration, lorsqu'il veut mettre fin à son bail.

### 4. Les animaux

- 4.1. Le membre doit s'assurer que ses animaux domestiques sont en conformité aux Règlements municipaux en vigueur;
  - 4.1.1. Aucun animal considéré comme dangereux ou exotique ne sera toléré dans les lieux;
  - 4.1.2. Un (1) seul chien ou deux chats d'intérieur ou un chien et un chat d'intérieur opéré(s) seront acceptés par logement.
- 4.2. <sup>4</sup>L'animal doit demeurer dans le logement de l'occupant;

---

#### 2- Ce que dit la loi :

L'article 1870 du Code civil mentionne que le locataire peut sous-louer ou céder son bail. Toutefois, comme un organisme a le droit de choisir ses membres, elle peut limiter le temps permis pour une sous-location et interdire la cession de bail.

#### Commentaire

Les dispositions qui suivent visent à éviter que des personnes ne deviennent membres de l'organisme sans passer par le processus de sélection.

- 3- Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvus d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'État dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

**RÈGLEMENT D'IMMEUBLE ET DE BON VOISINAGE**

---

- 4.3. Les niches, abris extérieurs ou attaches d'animaux ne sont pas permis. Il est interdit de laisser son animal faire ces besoins sur le balcon et les terrasses et ce en toutes saisons de même qu'autour des portes d'entrée de la coopérative;
- 4.4. Aucun animal ne sera autorisé dans l'espace commun de la cour intérieure, à l'exception des chiens d'assistance;
- 4.5. Tous les excréments de l'animal devront être ramassés sur-le-champ par son propriétaire;
- 4.6. Tous les dommages causés par un animal sont aux frais du propriétaire de cet animal;
- 4.7. Tous les chiens doivent être en laisse dans les aires communes de la coopérative.

*Tout défaut par le membre et ces occupants de suivre les règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

**Ce que dit la loi :**

Commentaire au-delà du règlement municipal, aucune loi ne traite de la possibilité d'interdire ou non les animaux. Il appartient à l'organisme de décider du règlement qu'il souhaite adopter. Si l'organisme souhaite interdire la présence d'animaux, il doit le spécifier clairement dans le règlement d'immeuble et en informer les futurs locataires dès la présélection. Si au contraire il choisit de les accepter, il doit définir clairement ce qu'il accepte ou refuse. De façon générale, les locataires possédant des animaux sont soumis aux mêmes règles que les autres locataires, à savoir qu'ils ne doivent pas nuire à la jouissance paisible des lieux des autres locataires et qu'ils doivent maintenir leur logement en bon état.

Ce que dit la loi Règlement sur le contrôle des chiens et autres animaux (ville de Montréal) :

Article 14: Constitue une nuisance le fait qu'un chien:

1° cause un dommage à la propriété d'autrui;

2° mord un autre chien ou une personne;

3° aboie, hurle ou gémit de façon à troubler la paix et la tranquillité d'une ou de plusieurs personnes;

4° se trouve à l'extérieur du terrain sur lequel est situé le bâtiment occupé par son gardien, sans être tenu au moyen d'une laisse d'au plus 2 m;

5° se trouve sur un terrain privé sans le consentement exprès du propriétaire ou de l'occupant de ce terrain;

6° se trouve à l'intérieur du terrain sur lequel est situé le bâtiment occupé par son gardien sans être tenu au moyen d'un dispositif l'empêchant de sortir de ce terrain, lorsque celui-ci n'est pas clôturé; (...)

Article 16: Le directeur ou un agent de la paix peut capturer ou saisir au domicile de son gardien et mettre en fourrière un chien dont le fait constitue une nuisance.

Article 27: Il est interdit de garder dans un logement et dans les dépendances du bâtiment où se trouve ce logement plus de 2 chiens à la fois.

## 5. Les bruits et partys <sup>5</sup>

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

- 5.1. En tout temps, les locataires doivent veiller à ne faire aucun bruit excessif. Un bruit est jugé excessif à partir du moment où il cause un préjudice aux voisins quant à leur jouissance paisible des lieux ;
- 5.2. En tout temps, les locataires doivent maintenir le volume de tout appareil électronique ou instrument de musique (radio, télévision, guitare, piano, etc.), à un niveau raisonnable;
- 5.3. Entre 23 h et 7 h la semaine, et entre 23h et 9 h les fins de semaine, les locataires doivent s'abstenir de faire **tout bruit** pouvant troubler la quiétude de leurs voisins ;
- 5.4. Les locataires doivent faire preuve de respect quant au bruit dans les parties communes ;
- 5.5. Afin de respecter la quiétude des résidents, les heures d'utilisation de la cour intérieure sont de 9h à 20h du dimanche au jeudi (inclusivement) et de 11h à 23h du vendredi au samedi (inclusivement). Nonobstant ce qui précède, les utilisateurs de la cour intérieure doivent veiller à n'y faire aucun bruit excessif. Un bruit est jugé excessif à partir du moment où il dépasse ce qu'il est raisonnable de supporter en pareilles circonstances et qu'il cause un préjudice sérieux aux voisins ;
- 5.6. En tout temps, les utilisateurs doivent veiller à ne faire aucun bruit excessif à l'intérieur et autour de la salle communautaire. Un bruit est jugé excessif à partir du moment où il dépasse ce qu'il est raisonnable de supporter en pareilles circonstances et qu'il cause un préjudice sérieux aux voisins.
- 5.7. Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. Voir article 25.
- 5.8. Toutes les activités organisées par un membre dans les espaces communs extérieurs requièrent une autorisation préalable écrite du comité bon voisinage. Voir aussi article 21.2 du présent règlement

## 6. Gestion des clés

- 6.1. Toutes les portes d'entrée des immeubles doivent être fermées et verrouillées en tout temps.
- 6.2. La Coopérative a un protocole de gestion des clés. Le membre doit en prendre connaissance à la signature du bail et s'y référer en tout temps.
- 6.3. La coopérative fournira aux membres les clés (porte d'entrée de l'immeuble, du logement et de son casier postal) de son appartement à la signature du bail. Toute demande de clé additionnelle ou de remplacement sera à la charge du membre.
- 6.4. Un locataire ne peut pas changer les serrures de son logement sans l'autorisation du Conseil d'administration. Par la suite, le membre doit remettre un double de ses clés.

---

### 5- Ce que dit la loi

#### Article 1860 du Code civil du Québec :

Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des lieux des autres locataires. Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci. Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

## **7. Le logement <sup>6</sup>**

- 7.1. Le membre est responsable de maintenir son logement propre en tout temps, et ce même au moment de quitter son logement.
- 7.2. Le membre maintient en bon état de fonctionnement et répare à ses frais à cause de sa négligence :
  - 7.2.1. Les murs, plafonds, revêtements de sol, fenêtres, portes intérieures (et leurs charnières), armoires comptoirs et poignées de porte ou armoires;
  - 7.2.2. Les plaques d'interrupteur, prises, ampoules et luminaires;
  - 7.2.3. Les supports à serviettes et les barres d'appui (le cas échéant) ou toute autre adaptation faite pour le locataire dans le logement; et
  - 7.2.4. les tuyaux d'évacuation d'eau (bain, éviers, lavabos, laveuse) et d'air (sècheuse);
- 7.3. Au moment de quitter le logement, le membre doit remettre celui-ci dans son état initial, soit dans le même état qu'avant qu'il en prenne possession. Le membre doit aussi être présent lors de l'inspection par le comité Entretien et apporter les correctifs résultants de cette inspection.
- 7.4. La coopérative maintient à ses propres frais et en bon état de fonctionnement (*à moins qu'il soit démontré que la cause provient d'un résident de la Coopérative*) :
  - 7.4.1. Les avertisseurs de fumée, les stroboscopes, les gicleurs et le système d'alarme incendie;
  - 7.4.2. Le panneau électrique dans chaque logement ainsi que ses disjoncteurs, le câblage dans les murs et les plinthes électriques;
  - 7.4.3. La plomberie et le chauffe-eau;
  - 7.4.4. Les portes extérieures des bâtiments et de chaque logement ainsi que leurs serrures respectives et fenêtres;
  - 7.4.5. Les surfaces des logements et des aires communes (planchers, murs et plafonds), ainsi que leurs revêtements (peinture, couvre-sol, etc.);
  - 7.4.6. La menuiserie (armoires, comptoirs, plinthes);
  - 7.4.7. Le système de ventilation mécanique (extracteurs d'air dans les logements, conduits d'évacuation des sècheuses, des hottes de cuisines et de salle de bains) et du système de géothermie.
- 7.5. La coopérative se charge aussi, le cas échéant, du nettoyage et de l'entretien des appartements vacants.
- 7.6. Les membres sont obligés et tenus responsables de déclarer au comité d'entretien la présence des insectes de type blatte, rongeurs, vermines, punisses de lit afin d'éviter une infestation et pourtant éviter des problèmes de santé publique.

## **8. Procédure pour les réparations dans le logement**

### **8.1. Avis de défectuosité**

- a) Le membre doit aviser par écrit la coopérative de tout bris, défectuosité ou détérioration du logement. Sa négligence à le faire dès l'apparition du problème

---

#### **<sup>6</sup> Commentaire**

Cette section permet de délimiter ce qui est de la responsabilité de l'organisme, et ce qui relève du locataire. L'entretien normal du logement est aux frais de l'occupant.

## RÈGLEMENT D'IMMEUBLE ET DE BON VOISINAGE

---

pourrait le rendre responsable des dommages. Cet avis doit faire état de la nature du problème et de la date de la demande et être acheminé au comité Entretien.

### 8.2. Coûts des réparations

- a) La coopérative répare à ses frais les défauts et bris survenant dans le logement, s'ils sont imputables à des causes hors du contrôle du locataire.
- b) Si à la suite de négligence, ou de mauvais entretiens, des réparations ou des remplacements s'avèrent nécessaires dans le logement, le membre est responsable et doit assumer les frais. Ces réparations sont faites à la satisfaction de la Coopérative.

### 8.3. Autorisation et exécution des travaux

- a) Dans tous les cas, et cela sans égard à la responsabilité financière des parties, toute réparation ou transformation, majeure ou mineure, doit être approuvée par le Conseil d'administration de la Coopérative et ne peut être effectuée sans autorisation préalable.
- b) Lorsqu'il obtient l'autorisation écrite d'effectuer les réparations ou transformations demandées, le locataire doit recourir aux personnes ou entreprises autorisées par le Conseil d'administration.
- c) Si le locataire refuse ou néglige de faire exécuter les travaux, la Coopérative pourra, après un avis écrit de 24 heures, accéder au logement, exécuter les réparations et facturer le membre pour les travaux.

## 9. Les modifications au logement

- 9.1. Le membre est libre de peindre, d'installer du papier peint, des éléments décoratifs (cadres, photographies, tablettes, etc.) sur les murs du logement qu'il occupe, tant et aussi longtemps qu'il le remet, à ses frais dans son état d'origine, suite à l'inspection de comité Entretien.
- 9.2. Il est interdit d'installer un nouveau revêtement mural, sauf la peinture, sans que le matériel précédent aille été retiré correctement.
- 9.3. Toute autre modification aux surfaces (murs, planchers, comptoir, plafonds) du logement requiert une approbation écrite du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration peut exiger en tout temps que le membre fournisse tous documents supplémentaires à la transformation et que les travaux soient conformes aux normes et codes en vigueur et que les entrepreneurs soient enregistrés avec la Régie du bâtiment du Québec.
- 9.4. Les portes d'entrée des logements sont des portes coupe-feu. Il est interdit de faire des percements dans les portes afin de garantir l'intégrité coupe-feu des corridors.

## 10. Les réparations urgentes

- 10.1. Lorsque survient un cas de réparation urgente (qui menace la santé ou les biens des locataires, ou l'intégrité du logement), le locataire doit aviser une des personnes désignées pour l'entretien afin que celle-ci fasse effectuer la ou les réparations qui s'imposent; (*voir Annexe 1 pour le nom des personnes désignées*)
- 10.2. S'il ne peut rejoindre les responsables désignés, le locataire peut faire effectuer la réparation urgente. Il devra ensuite aviser la coopérative et produire les pièces justificatives (factures), et ce dans les plus brefs délais.

## 11. Antennes-satellites

- 11.1. L'installation d'une antenne-satellite (coupole pour la télévision) est interdite partout sur le site de la coopérative.



*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

## **12. Balcon et terrasses rez-de-chaussée**

- 12.1.** Il est strictement interdit d'utiliser le balcon à des fins d'entreposage tel que des pneus, des poubelles pour les déchets, des vélos, à l'exception des poussettes et autres éléments de mobilier d'extérieur conçu à être utilisé sur le balcon. Il est interdit d'ériger des clôtures ou des murs en bois, en treillis, en tissu sur ou autour des balcons.
- 12.2.** Par contre, pour les terrasses du rez-de-chaussée, il est permis d'utiliser une bâche de protection blanche pour le remisage du mobilier pour la période hivernale.
- 12.3.** L'usage de piscine type barboteuses monocoques ou gonflables est strictement interdit sur les balcons. S'il est autorisé sur les terrasses privatives du rez-de-chaussée, pour des raisons de sécurité, elles doivent être rangées à l'intérieur du logement immédiatement après chaque usage.
- 12.4.** Tout aménagement de clôture ou muret de séparations ne peut être érigé sur et entre les terrasses du rez-de-chaussée. Dans une optique d'esthétique et d'uniformité avec tout le bâtiment et l'ensemble du projet, une autorisation écrite du Conseil d'administration est requise et obligatoire au préalable, à défaut de quoi, la structure sera enlevée sur-le-champ.
- 12.5.** Il est de la responsabilité du membre de toujours respecter les règlements municipaux en vigueur quant à la sécurité sur les balcons. Notez donc que pour des raisons de sécurité, aucun accrochage n'est autorisé sur l'extérieur des garde-corps.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

### 13. La visite des lieux <sup>7</sup>

- 13.1.** Sauf en cas d'urgence, un préavis de quarante-huit heures doit être donné. Ce délai pourra cependant être diminué, si les deux parties en conviennent.
- 13.2.** Le locataire doit permettre l'accès de son logement aux personnes autorisées par la coopérative dans les cas suivants :
- 13.2.1.** Lors de la visite annuelle du logement par 2 personnes mandatées par le Conseil d'administration. Cette visite se fera, sous réserve d'un avis préalable dans les 30 jours précédant le départ du locataire ou le renouvellement du bail. Si le logement inspecté n'est pas en bon état (c'est-à-dire état originel, plus usure normale), les représentants de la coopérative peuvent recommander d'exiger d'un locataire un dédommagement pour les réparations à effectuer dans son logement. Une copie du rapport signé par les représentants ayant fait la visite et le membre-locataire doit être remise à ce dernier dès la fin de la visite annuelle du logement.
- 13.2.2.** Pour permettre d'effectuer les réparations autorisées par le Conseil d'administration.
- 13.2.3.** Pour permettre la visite du logement par un éventuel locataire, aussitôt l'acceptation par les deux parties de la fin ou du non-renouvellement du bail.
- 13.2.4.** Pour toute autre fin jugée raisonnable par la coopérative et le locataire.
- 13.2.5.** Dans tous les cas, après trois avis écrits de visite du logement, dans les délais prescrits et pour une raison valable, les représentants de la coopérative peuvent entrer dans le logement, en l'absence du locataire, en faisant usage de la clé.
- 13.3.** Dans tous les cas, après trois avis écrits de visite du logement, dans les délais prescrits et pour une raison valable, les représentants de la coopérative peuvent entrer dans le logement, en l'absence du locataire, en faisant usage de la clé.
- 13.4.** Lorsque survient une éventualité que menace l'intégralité d'un logement ou de la coopérative et le locataire refuse d'ouvrir la porte, la porte pourra se faire défoncer par demande de la police. Les frais occasionnés par cet incident seront à charge du membre.

### 14. Sécurité <sup>8</sup>

- 14.1.** L'utilisation des BBQ au charbon ou à briquettes sont interdits sur le site de la coopérative.
- 14.2.** Il est strictement interdit de déclencher l'alarme d'incendie sans raison valable. Dans le cas contraire, les frais encourus pourraient être facturés au(x) membre(s) responsable(s).

---

<sup>7</sup> Ce que dit la loi

**Article 1857 du Code civil du Québec :**

Le locateur a le droit de vérifier l'état du bien loué, d'y effectuer des travaux et, s'il s'agit d'un immeuble, de le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel; il est toutefois tenu d'user de son droit de façon raisonnable.

<sup>8</sup> **Commentaire**

Aucune loi n'oblige les locataires à s'assurer. Cependant, il est légal pour l'organisme d'inclure cette exigence dans son règlement d'immeuble, afin de se protéger contre des ennuis hypothétiques.

## **15. Protection des locataires**

- 15.1.** Le locataire doit obligatoirement être couvert par une assurance responsabilité civile de 2 millions de dollars. Le locataire doit remettre au Conseil d'administration une preuve d'assurances, lors de la signature du bail. Cette preuve doit par la suite être fournie annuellement.
- 15.2.** Des procédures seront entamées contre tout locataire qui pratique une activité qui peut nuire à la jouissance paisible des lieux ou à la sécurité des autres locataires.
- 15.3.** Il est interdit de fumer partout à l'intérieur des espaces communs (balcons, escaliers, garages, couloirs et ascenseurs).
- 15.4.** Les drones sont strictement interdits sur le périmètre de la coopérative.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

## **16.1. Les déchets et recyclages**

- 16.2.** Les déchets doivent être déposés dans des sacs à poubelles fermés hermétiquement dans la chute à déchet. L'entretien de la salle à déchet, s'il n'est pas sous la responsabilité du concierge, il reviendra alors au comité entretien de déterminer la façon dont sera effectué l'entretien de cet espace.
- 16.3.** La récupération doit être déposée dans les bacs au sous-sol prévu à cet effet. Les boîtes et autres objets recyclables volumineux doivent être défaits afin d'en limiter l'encombrement. L'entretien de la salle de récupération s'il n'est pas sous la responsabilité du concierge, reviendra au comité entretien de déterminer la façon dont sera effectué l'entretien de cet espace.
- 16.4.** Il est interdit de jeter du verre dans les chutes à déchets. Des bouteilles ou tout autre produit en verre doivent être descendus au sous-sol et déposés directement dans les bacs à recyclage.
- 16.5.** Les membres qui n'ont pas accès à une chute à déchet devront déposer leurs déchets et leurs récupérations dans les bacs prévus à cet effet (au sous-sol et devant l'immeuble lors de la journée de cueillette).
- 16.6.** Il est interdit de déposer ses déchets sur son balcon, dans la cour de la coopérative ou dans les espaces communs, incluant ceux au sous-sol.
- 16.7.** Le concierge aura la responsabilité de sortir les bacs à déchet et les bacs à recyclage. Si aucun contrat n'est en cours, le comité entretien verra à communiquer la procédure aux membres pour la sortie et le retour des bacs aux moments des collectes de déchet à l'aide du véhicule prévu à cet effet.
- 16.8.** Le véhicule VTT ne peut être utilisé à d'autres fins qu'à la sortie et au retour des bacs à déchet et à récupération.
- 16.9.** Les gros déchets devront être déposés devant le 1522 selon et au moment prescrit par l'arrondissement. Tout membre pris en défaut se verra porter les frais (si tel est le cas) chargés à la Coop.
- 16.10.** En tout temps est de mise de respecter les consignes, mises en place par Écoresponsable, au sujet du recyclage et des produits dangereux.
- 16.11.** En tout temps est de mise de respecter les consignes, mises en place par Entretien, au sujet des déchets.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

## 16. Nettoyage des parties communes

- 17.1. Le comité entretien est responsable de la gestion des opérations de nettoyage des aires communes de la coopérative.
- 17.2. Aucun animal ne sera toléré sur la terrasse, et ce en toutes saisons à cause des excréments.
- 17.3. Le Conseil d'administration se réserve le droit de demander au propriétaire d'un animal qui est devenu une source d'ennuis et/ou l'objet de plaintes répétées, de s'en débarrasser.
- 17.4. La corvée annuelle devient obligatoire pour tous les membres de la coopérative. Cette activité sera organisée pour le comité entretien.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

## 17. L'utilisation des bureaux et de la salle communautaire

- 18.1. Les bureaux de la coopérative sont uniquement destinés à l'usage du Conseil d'administration et des comités.
- 18.2. Afin de réserver la salle communautaire pour une activité sociale, les membres doivent s'inscrire sur le calendrier prévu à cet effet. Se référer au comité Secrétariat.
- 18.3. Afin de respecter la quiétude des résidents, les heures d'utilisation de la salle communautaire sont de 9h à 20h du dimanche au jeudi (inclusivement) et de 11h à 23h du vendredi au samedi (inclusivement). Nonobstant ce qui précède, les heures d'utilisation de la salle communautaire par les comités sont de 9h à 23h tous les jours de la semaine.
- 18.4. En tout temps, les utilisateurs doivent maintenir le son de tout appareil électronique ou instrument de musique (radio, télévision, guitare, piano, etc.), à un niveau qu'il est raisonnable de supporter en pareilles circonstances. Plus particulièrement, les écrans des appareils électroniques ou instruments de musique doivent être installés sur le mur opposé à la cuisine.
- 18.5. L'utilisateur doit, avant son départ, s'assurer de la propreté de la salle communautaire (incluant sans s'y limiter les toilettes et les électroménagers lesquels doivent être vidés et nettoyés). Tout manquement aux obligations découlant du présent article est attribuable au dernier utilisateur ayant loué la salle suivant une inspection de la salle communautaire par un délégué du comité Secrétariat après chaque utilisation dans un délai raisonnable.
- 18.6. L'utilisateur doit, avant son départ, s'assurer de la remise en état de la salle communautaire: jeux rangés, lumière éteinte, chauffage à 20 degrés, verrouillage de la porte **et immédiatement** remettre la clé à l'endroit prévu à cet effet. Tout manquement aux obligations découlant du présent article est attribuable au dernier utilisateur ayant loué la salle suivant une inspection de la salle communautaire dans un délai raisonnable suivant sa restitution.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

## 18. Les places de stationnements automobiles

- 19.1. La Coopérative dispose de 42 places de stationnement;
- 19.2. Le stationnement est exclusivement réservé aux membres-locataires de la coopérative.

**RÈGLEMENT D'IMMEUBLE ET DE BON VOISINAGE**

---

- 19.3.** Un seul stationnement automobile est attribué par logement.
- 19.4.** Le propriétaire du véhicule doit être le membre, ou une personne du ménage familial, qui doit fournir une preuve du certificat d'immatriculation du véhicule, à leur nom.
- 19.5.** Le membre locataire devra signer un contrat de stationnement indiquant les frais mensuel et ces coûts seront révisés annuellement.
- 19.6.** La durée du bail de stationnement est d'un (1) an, soit du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante. Pour une nouvelle location qui aurait lieu entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre, le bail devra se terminer le 30 juin de l'année.
- 19.7. L'attribution des places de stationnement se fait selon les modalités suivantes :**
- 19.7.1.** La Coopérative dispose de 5 places plus larges que les autres et qui sont réservées exclusivement aux membres en fauteuil roulant et qui possèdent une vignette de stationnement pour personnes à mobilité réduite et un certificat d'attestation en vigueur émis par la SAAQ.
- 19.7.2.** Les places de stationnements sont ensuite attribuées aux personnes qui possèdent une vignette de stationnement pour personnes handicapées et un certificat d'attestation en vigueur émis par la SAAQ.
- 19.7.3.** Les places de stationnement restantes seront attribuées par ancienneté selon l'article 19.6. Si la demande est plus grande que l'offre, un tirage sera fait avant le 31 mars pour la location débutant le 1<sup>er</sup> juillet suivant. Pourront participer au tirage, les membres qui n'ont pas de dettes envers la Coopérative, qui participent à au moins un comité de façon régulière et qui n'ont pas brisé son contrat de location durant la dernière année.
- 19.8.** Il est interdit de sous-louer son espace de stationnement. Un locataire qui n'utilise plus son espace de stationnement en cours de contrat doit le remettre à la disponibilité de la Coopérative. Le Conseil d'administration peut alors attribuer le stationnement à une autre personne et relever le locataire de ses obligations.
- 19.9. Règlements d'utilisation des places de stationnement**
- 19.9.1.** À moins d'une permission écrite du membre, personne d'autre ne peut utiliser sa place de stationnement. L'utilisation, si elle est autorisée, doit être sans frais.
- 19.9.2.** Les invités doivent stationner leur véhicule dans la rue.
- 19.9.3.** Les roulottes et remorques ne sont pas tolérées dans les aires de stationnement.
- 19.9.4.** Aucune réparation n'est permise dans l'espace de stationnement.
- 19.9.5.** Aucun résidu d'huile ou de graisse ne sera toléré dans l'espace de stationnement.
- 19.9.6.** Aucun véhicule non fonctionnel ne sera toléré dans l'espace de stationnement.
- 19.9.7.** Il est interdit d'entreposer des véhicules sur des blocs de ciment dans les aires de stationnement, et ce pour des raisons de sécurité.
- 19.9.8.** Tout membre est responsable des dégâts et des frais occasionnés par le nettoyage ou la réparation de son stationnement, s'il en est la cause.
- 19.9.9.** Tout membre doit tenir sa place de stationnement propre en tout temps.
- 19.9.10.** Les pneus à crampons sont strictement interdits dans le stationnement.
- 19.9.11.** Il est strictement interdit de laisser les enfants jouer dans le stationnement.
- 19.9.12.** La limite de vitesse permise dans le stationnement est de 5 km/h.

**RÈGLEMENT D'IMMEUBLE ET DE BON VOISINAGE**

---

- 19.9.13.** Pour des raisons de sécurité, il est strictement interdit d'entreposer quoi que ce soit (boîtes de carton, sac, produit inflammable, mobilier) dans les places de stationnement et à l'intérieur du garage. Il est permis d'entreposer un maximum de 4 pneus par place (les pneus doivent être installés sur jantes si tel est le cas) ainsi qu'une chaise roulante (stationnements à mobilité réduite).
- 19.9.14.** Le C.A. se réserve le droit d'annuler un bail de stationnement pour toute dérogation à quelque article que ce soit dans ce règlement.

**19.10. Règlement concernant la procédure d'attribution pour les stationnements vélos.**

- 19.10.1. La Coopérative dispose de places de stationnements individuels attribués aux membres possédant une place de stationnement de voiture.
- 19.10.2. Les stationnements de vélos communautaires sont dispersés dans le garage de la COOP (1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi).
- 19.10.3. Seuls les détenteurs d'un stationnement de voiture peuvent utiliser les supports à vélos installés à l'arrière de leur voiture.
- 19.10.4. Il est interdit de stationner les vélos sur les rampes, tuyaux, places de stationnement ou tous autres endroits non désignés comme stationnement de vélo.
- 19.10.5. La Coopérative se réserve le droit d'enlever un vélo mal stationné, et ce, en tout temps au frais de propriétaire si possible.
- 19.10.6. Motos et fauteuils devront être stationnés aux endroits désignés.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

**19. Le déneigement <sup>9</sup>**

- 20.1. Le déneigement des chemins d'accès est effectué par une personne embauchée par la Coopérative. Si ce n'est pas le cas, le comité entretien verra à la gestion des opérations de déneigement.
- 20.2. Pour les membres ayant une entrée privée et individuelle, la responsabilité du déneigement incombe aux membres-locataires.
- 20.3. Les balcons ne doivent pas être déneigés, mais seulement dégagés pour permettre d'y sortir en cas d'urgence.

**20. La cour intérieure <sup>10</sup>**

- 21.1. La cour intérieure est définie par tout ce qui se trouve entre les trois (3) bâtiments incluant les portes cochères, les passages ainsi que les espaces communs et privés (terrasses et balcons). Par sa conception, cela provoque une résonance acoustique. Il est à rapporter de se référer au point 5 pour la gestion du bruit.
- 21.2. L'utilisation de l'espace commun de la cour intérieure est réservée à l'usage des activités de la coopérative. Toutes activités organisées par un membre requièrent une autorisation préalable écrite du comité Bon Voisinage.

---

<sup>9</sup> **Commentaire**

*Il appartient à la Coopérative de déterminer de quelle façon elle assurera le déneigement de son stationnement. Le déneigement d'un stationnement payant est de la responsabilité de l'organisme.*

<sup>10</sup> **Ce que dit la loi**

**Article 1860 du Code civil du Québec :**

*Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des lieux des autres locataires. Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci. Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.*

**Commentaire**

*Il importe ici d'établir un certain nombre de balises permettant aux membres de savoir à quoi l'on réfère précisément lorsqu'il est question de « jouissance normale des lieux ». Un règlement trop flou peut à cet effet être interprété différemment par les membres et entraîner des conflits. Il est par ailleurs impossible de prévoir toutes les situations. Il appartient aux membres de l'organisme de déterminer le degré de précision qu'ils veulent inclure dans leur règlement.*

**RÈGLEMENT D'IMMEUBLE ET DE BON VOISINAGE**

---

- 21.3. Sont interdits les jeux de ballons et les allées et venues à bicyclette ou à tout autre moyen de transport sur roues, à l'exception des véhicules réservés à l'usage de la coopérative.
- 21.4. Tout enfant de moins de 10 ans utilisant la cour intérieure doit être sous la supervision d'un adulte.
- 21.5. En tout temps, il n'est pas permis de marcher sur les jardins ornementaux et potagers.
- 21.6. Il est interdit de briser/endommager les arbres, arbustes et pelouses.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

**21. Terrasses communes**

- 22.1. Tout enfant de moins de 10 ans doit être accompagné d'un adulte.
- 22.2. Il est interdit de fumer quelque substance que ce soit, légale ou illégale, de même que d'y consommer des boissons alcoolisées.
- 22.3. L'usage des barbecues est interdit.
- 22.4. Afin de respecter la quiétude des résidents, les heures d'utilisation de l'une ou l'autre, des terrasses sont de 9h à 20h du dimanche au jeudi (inclusivement) et de 11h à 23h du vendredi au samedi (inclusivement). Nonobstant ce qui précède, les heures d'utilisation de l'une ou l'autre des terrasses, les jours de spectacle de feux d'artifice sont prolongés de 20h à 23h.
- 22.5. Le nombre maximal de personnes ayant accès à l'une ou l'autre des terrasses est de vingt (20).
- 22.6. Sur la terrasse, tout enfant de moins de 10 ans doit être accompagné d'un adulte.
- 22.7. Il est interdit de fumer et/ou vapoter sur la terrasse de même que de consommer des boissons alcoolisées.
- 22.8. Aucun BBQ ne sera permis sur la terrasse du bloc A du 5<sup>ième</sup> étage.  
Les heures d'accès à la terrasse sont les mêmes que celles stipulées à l'article 18 (les bruits et partys).
- 22.9. Deux personnes sont désignées pour assurer l'accessibilité (1 personne du bâtiment C et 1 personne du bâtiment A).
- 22.10. Les membres de la Coop ne peuvent laisser aucun mobilier sur la terrasse en tout temps.
- 22.11. La terrasse commune (sur le toit du bâtiment A) sera fermée de la fête d'Halloween jusqu'à la fête de la Reine (Dollar).

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

**22. Corridors**

- 23.1. Aucun objet tel que tapis d'entrée, souliers, bottes, décoration de tous genres ne peuvent être entreposés dans les entrées, les escaliers, les couloirs ou tout autre espace commun, et ce en tout temps et en toutes saisons
- 23.2. Le Conseil d'administration peut, à sa discrétion et sans avis, faire enlever tout objet entravant la circulation et/ou pouvant nuire à la sécurité.



## RÈGLEMENT D'IMMEUBLE ET DE BON VOISINAGE

---

**23.3.** Le corridor par sa conception amplifie les sons et il serait important de porter une attention particulière aux bruits et conversations qui s'y font.

*Tout défaut par le membre et ses occupants de suivre ces règlements entraîne des procédures de sanctions envers le membre. (Voir article 25).*

### 23. Plaintes au comité Bon Voisinage

Afin que chacun soit heureux de vivre dans son logement, on doit favoriser la bonne entente entre les gens qui habitent dans la Coopérative. Lorsqu'un problème survit ou arrive, chacun doit contribuer à collaborer et respecter les points suivants:

**24.1.** Tout locataire qui a une plainte à formuler doit d'abord en parler à la personne concernée pour essayer de régler le problème.

**24.2.** Si la première démarche ne réussit pas ou si le locataire ne sent pas à l'aise de le faire, le locataire doit écrire sa plainte (<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf28ZOLGZBrA90A-JjFCeuZFbT66IARwuk8mqaXTkeeXW-DIA/viewform>). Pour toutes questions, communiquer avec le comité Bon Voisinage à [bonvoisinage.coopbassins@gmail.com](mailto:bonvoisinage.coopbassins@gmail.com). Le comité Bon Voisinage l'étudiera et devra prendre les mesures appropriées pour régler le problème.

**24.3.** Chaque plainte qui est avérée et fondée sera enregistrée au dossier du membre.

### 24. Sanctions du Règlement d'immeuble et de Bon Voisinage

**25.1.** Tout manquement aux règlements énoncés ci-haut entraîne un avertissement écrit au membre et est ajouté au dossier du membre. Le membre aura la possibilité de plaider sa cause auprès du comité bon voisinage.

**25.2.** En cas de récidive ou de non-conformité, suite à l'avertissement écrit, le comité Bon Voisinage effectue une mise à jour du dossier du membre et transmet le dossier au Conseil d'administration qui pourrait mener à la suspension du statut de membre ou l'exclusion du membre.

**25.3.** Le membre convoqué par le Conseil d'administration pourra expliquer sa position face à la situation. Le Conseil d'administration discutera à huis clos et transmettra sa décision au membre par écrit dans un délai de dix (10) jours ouvrables.

**25.4.** En cas de contestation de la décision du Conseil d'administration, le membre pourra comme dernier recours, tel que stipulé dans le règlement des Coopératives, suivre les procédures pour enclencher une assemblée extraordinaire.

**Signature du membre**

Je reconnais avoir lu les clauses du présent règlement et je m'engage à les respecter.

En foi de quoi, nous avons signé à \_\_\_\_\_

Ce \_\_\_\_\_ jour du mois de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

**L'organisme :** \_\_\_\_\_

**Le(s) locataire(s) :** \_\_\_\_\_

Représenté par : (si tel est le cas)

\_\_\_\_\_

**ANNEXE 1 : Personnes désignées**

**Réparations urgentes**

Nom

Numéro de téléphone:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Double des clés et passe-partout**

Nom

**Numéro de téléphone:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_