



GUIDE DU LOCATAIRE

- Règlements d'immeuble
- Responsabilités du locataire
- Responsabilités du locateur
- Renseignements divers



Le Guide du locataire

Bienvenue chez Habitat Métis du Nord !

Le Guide du locataire est l'outil de référence pour tous les locataires et il fait partie intégrante de votre bail. Il est essentiel d'en prendre connaissance dès votre arrivée dans un logement d'Habitat Métis du Nord et de le conserver précieusement afin de vous y référer lorsque nécessaire. Vous y trouverez des renseignements concernant votre bail, vos droits, vos obligations et vos responsabilités en tant que locataire.

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

Bonne lecture !

Chez Habitat Métis du Nord, le respect est une valeur très importante. Nous nous faisons un devoir de traiter les autres avec égard, d'accepter les différences, de reconnaître la valeur de chacun et de protéger la dignité des personnes.

Toute personne, employé, locataire, fournisseur, sous-traitant, a droit au respect mais a également le devoir de traiter les autres avec respect.

Habitat Métis du Nord vise à offrir, tant à sa clientèle qu'à ses employés et collaborateurs, un environnement sain exempt de toute forme de violence, de harcèlement, d'intimidation et de discrimination.

Table des matières

➤ Règlements d'immeuble.....	3
➤ Responsabilités du locataire	3
➤ Responsabilités du locateur	3
➤ Renseignements divers	3
Section 1 Renseignements généraux	7
Habitat Métis du Nord	7
Pour nous joindre	8
Section 2 Le règlement d'immeuble.....	9
Section 3 Le Bail	15
Guide du locataire	15
Calcul du loyer	15
Réduction de loyer	15
Loyer protégé	16
Reconduction	16
Déclaration des occupants	17
Composition du ménage	17
Ajout de personne	17
Occupation non-autorisée	17
Documents manquants et fausses déclarations	18
Paiement du loyer	18
Difficulté de paiement	19
Départ.....	19
Jugement d'éviction et période d'inadmissibilité.....	20
Transfert	20
Assurance responsabilité.....	21
Charge supplémentaire au bail.....	22
Section 4 Règles de vie.....	23
Service d'intervention sociale.....	23
La rencontre « nouveau locataire »	23
Les services offerts aux locataires	23

Pourquoi faire appel à l'intervenant(e) sociocommunautaire?	23
Mon toit, ma fierté!	24
La vie dans un immeuble à logements	24
Tranquillité	24
Circulation	25
Trafic ou culture illicite.....	25
Intimidation et violence	25
Mésentente et conflits entre voisins	25
Section 5 Les services immobiliers	27
Les visites de votre logement	27
Entretien préventif des immeubles.....	27
Visites annuelles	27
Visites de suivi.....	27
Appels de service	28
Pour signaler une défectuosité, un bris ou faire une demande de réparation	28
Le sous-traitant ou préposé à l'entretien	28
En cas d'urgence seulement	29
Sécurité – Incendie	29
Espaces verts et stationnements	30
Encombrement et entreposage	30
Aménagements ou modifications	31
Abri d'auto temporaire	31
Utilisation du stationnement.....	32
Piscines, spa et bassin d'eau.....	32
Accès interdits.....	33
Ordures ménagères.....	33
Antenne «C.B.», satellite ou autre	33
Caméra et autre système de surveillance	33
Climatiseurs	34
Balcons et patios.....	34
Immeubles à espaces communs.....	34
Encombrement et entreposage	35
Portes des logements et des espaces communs	35
Feux extérieurs.....	35
Barbecues.....	35



Section 6	Le logement	36
Séjour du locataire		36
État du logement		36
Clés et serrures		36
Aménagements intérieurs ou modifications		37
Revêtement de planchers		37
Peinture		37
Thermostat		37
Économie d'énergie		37
Prise de câble et de téléphone		38
Entretien à la charge du locataire		38
Entretien intérieur :		38
Entretien mineur et préventif		38
Entretien extérieur :		38
Encombrement et entreposage		39
Insalubrité		39
Dommmages au logement		39
Animaux		40
Animal permis		40
Conformité de l'animal		40
Circulation avec l'animal		41
Présence de l'animal dans le logement		41
Entretien quotidien		41
Frais de nettoyage et/ou dommages		41
Non-respect du règlement et sanctions		41
Changement de destination		41
Mot de la fin		42

Section 1 Renseignements généraux

Habitat Métis du Nord

Depuis plus de 40 ans, Corporation Waskahegen a su développer une excellente expertise et une gamme de services qui la démarquent avantageusement au Canada. Forte d'une équipe de gestion de logements de près de 60 employés, Corporation Waskahegen se distingue par la qualité, la quantité et la variété de son parc immobilier.

Habitat Métis du Nord, sous la direction de Corporation Waskahegen, est un organisme à but non lucratif fournissant des services de logement destinés aux Autochtones vivant hors du contexte des réserves. Le nombre de logements, propriété d'Habitat Métis du Nord, se chiffre à plus de deux mille (2 000) unités réparties dans cent dix-sept (117) municipalités au Québec. Habitat Métis du Nord, dont le siège social est situé à Dolbeau-Mistassini au Lac-St-Jean, compte dix succursales en province :

- Rouyn-Noranda
- Val-d'Or
- Maniwaki
- Mansfield
- Québec
- Montréal
- Dolbeau-Mistassini
- Sept-Îles
- Baie-Comeau
- Mont-Joli

De par son organisation, Habitat Métis du Nord met à la disposition de sa clientèle des logements à loyer modique de qualité permettant de loger des familles autochtones souvent incapables d'accéder à des logements adéquats sur le marché privé. Habitat Métis du Nord dispose également d'un ensemble de plus de cent (100) logements à loyer abordable destinés aux Autochtones (familles ou personnes seules) à revenus moyens.

Pour plus de renseignements sur l'un ou l'autre des services d'Habitat Métis du Nord, veuillez consulter le site Internet de Corporation Waskahegen :

www.waskahegen.com

Pour nous joindre

Habitat Métis du Nord est à votre service :

Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h30,
et le vendredi de 8h30 à 12h00*

•Rouyn-Noranda	rouynnoranda@waskahegen.com
•Val-d'Or	valdor@waskahegen.com
•Maniwaki	maniwaki@waskahegen.com
•Mansfield	mansfield@waskahegen.com
•Québec	quebec@waskahegen.com
•Montréal	montreal@waskahegen.com
•Dolbeau-Mistassini	dolbeaumistassini@waskahegen.com
•Sept-Îles	septiles@waskahegen.com
•Baie-Comeau	baiecomeau@waskahegen.com
•Mont-Joli	montjoli@waskahegen.com

Votre succursale :

Adresse : _____

No téléphone : _____

Adresse courriel général : _____

*Veuillez noter que nos bureaux régionaux sont fermés lors des jours fériés et à l'occasion des périodes de vacances et de formation. Pour recevoir un meilleur service et éviter les déplacements inutiles, prenez rendez-vous par téléphone avant de vous présenter au bureau.

Section 2 Le règlement d'immeuble

Ce règlement a été adopté par le Conseil d'administration. Il fait partie intégrante du bail et celui-ci entre en vigueur à la signature du bail ou à la reconduction.

1) Application

Chaque locataire est responsable du respect du règlement tant par lui que par toutes les personnes qui habitent le logement.

De plus, chaque locataire est responsable du respect du règlement par toutes les personnes à qui il permet l'accès à l'immeuble. Il doit donc, en tout temps, s'assurer que tout visiteur ne contrevienne pas au règlement.

2) Sanction

2.1 Le non-respect du guide du locataire (incluant le règlement d'immeuble) peut entraîner des procédures à la Régie du logement et par conséquent mener à la résiliation du bail.

2.2 Le non-respect du guide du locataire peut créer un préjudice à Habitat Métis du Nord et/ou aux autres locataires de l'immeuble. Tout frais engendré par un tel manquement de la part d'un locataire sera de sa responsabilité et pourra faire l'objet d'une charge au locataire.

3) Paiement du loyer

3.1 Le loyer est payable le 1^{er} de chaque mois. Le paiement peut être effectué par prélèvement bancaire (PPA), par chèque, par mandat-poste ou en espèces. Le paiement doit être

fait ou parvenir à la succursale d'Habitat Métis du Nord désignée lors de la signature du bail.

3.2 Une indemnité de dix dollars (10\$) sera exigible du locataire pour tout paiement par chèque ou prélèvement bancaire refusé par l'institution bancaire.

3.3 Le non-paiement ou le retard de paiement entrainera dès lors la prise de procédures à la Régie du logement.

3.4 Lorsque deux personnes sont signataires au bail, elles sont tenues solidairement responsables du paiement du loyer.

4) Renouvellement du bail

Chaque année, le locataire doit fournir les revenus annuels de tous les membres de son ménage âgés de 18 ans et plus, pour la reconduction de son bail. Au plus tard le 15 avril, chaque locataire doit faire parvenir à Habitat Métis du Nord, sa demande de renseignements signée ainsi que toutes les preuves de revenus requises.

5) Déclaration des occupants

En tout temps, il est obligatoire de déclarer à Habitat Métis du Nord toutes les personnes qui composent le ménage. (Sous réserve de l'article 6)

5.1 Lors du renouvellement du bail, le locataire doit indiquer sur la demande de renseignements le nom de tous les occupants du logement.

5.2 En cours de bail, (sous réserve de l'article 6) le locataire doit aviser Habitat Métis du Nord aussitôt qu'une nouvelle personne vient vivre dans le logement. Dans les trente (30) jours, le locataire devra fournir tous les renseignements nécessaires concernant ce nouvel occupant.

6) Ajout de personne

6.1 Habitat Métis du Nord refusera l'ajout d'une personne étrangère (qui n'est pas le conjoint du locataire ou qui n'a pas de lien de parenté au premier ou au deuxième degré avec lui), et ce, même si cet ajout ne crée pas de surpeuplement.

6.2 En cours de bail ou lors du renouvellement, Habitat Métis du Nord peut refuser l'ajout d'une personne si l'arrivée de celle-ci crée une situation de surpeuplement.

6.3 En tout temps, le locataire ne peut ajouter à son ménage une personne qui a une dette envers Habitat Métis du Nord ou un autre office subventionné, ou qui a eu un jugement d'éviction pour un logement géré par ces organismes. La demande d'ajout sera recevable lorsque la dette sera entièrement acquittée et, s'il y a lieu, que la période d'inadmissibilité de cinq (5) ans sera terminée. (*Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, article 16*)

7) Départ du logement

7.1 Le locataire peut quitter son logement en donnant un avis écrit de trois (3) mois à la succursale d'Habitat Métis du Nord.

7.2 Lors de son départ le locataire doit remettre le logement dans son état initial. Le locataire devra appliquer une couche d'apprêt sur tous les murs du logement.

7.3 Le logement doit être laissé sans aucun effet personnel, meuble ou bien appartenant aux occupants.

7.4 Le locataire doit retourner toutes les clés du logement à la succursale d'Habitat Métis du Nord.

7.5 La sous-location et la cession de bail sont interdites.

8) Tranquillité

Le locataire, les membres de son ménage, ainsi que les gens à qui il permet l'accès doivent se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance paisible des lieux loués.

Notamment, sans limiter la généralité, le locataire et toutes les personnes présentes dans son logement ne doivent causer aucun bruit excessif ou aucun désordre, tel des menaces, de l'intimidation ou du va-et-vient inhabituel.

9) Utilisation du logement à d'autres fins

9.1 Il est interdit de changer la destination ou la forme des lieux loués.

9.2 Il est interdit de tenir un commerce ou d'exploiter une entreprise dans les immeubles d'Habitat Métis du Nord.

10) Culture et trafic illicite

10.1 La Production et la culture de plants de cannabis ou tout autre produit psychotrope, sont formellement interdites dans les immeubles, sur les balcons et sur les terrains d'Habitat Métis du Nord.

10.2 Tout trafic illicite est interdit dans les immeubles, sur les balcons et sur les terrains d'Habitat Métis du Nord.

11) Animaux

11.1 Un seul animal par logement est permis. Les seuls animaux domestiques tolérés par Habitat Métis du Nord sont les chiens, les chats, les oiseaux en cage et les poissons.

11.2 Il est interdit de garder un chien de combat, dompté pour l'attaque, un chien agressif ou dangereux. Il est également interdit tout animal dont le comportement ou la présence est susceptible de menacer la sécurité de toute personne ou de nuire à la jouissance paisible des lieux, et ce, peu importe la taille ou la race de l'animal.

11.3 L'animal doit être stérilisé. Sur demande d'Habitat Métis du Nord, le locataire devra fournir la preuve que son animal a été stérilisé.

11.4 Le propriétaire de l'animal doit satisfaire toutes les exigences provinciales et/ou municipales concernant son animal.

11.5 Les chiens et les chats doivent être gardés en laisse en tout temps dans les aires de circulation et les espaces communs. Ils ne doivent jamais être laissés seuls ou en liberté dans les espaces communs intérieurs et extérieurs

11.6 Le locataire doit s'assurer que l'animal fait ses besoins dans des lieux appropriés. Il est interdit en tout temps de laisser un animal faire ses besoins sur les balcons et les galeries. Le locataire doit ramasser immédiatement les excréments de son animal et s'assurer de vider les litières fréquemment.

11.7 Tous les dommages causés par un animal dont un locataire est propriétaire ou dont il a la garde seront à ses frais.

11.8 Le locataire doit faire en sorte que tout représentant d'Habitat Métis du Nord puisse, en toute sécurité, entrer dans le logement sans danger et ce, même en cas d'urgence. Habitat Métis du Nord ne pourra être tenu responsable de la fuite d'un animal à l'extérieur du logement en pareil cas.

11.9 À défaut de se conformer à ces règlements le locataire devra, sur avis écrit d'Habitat Métis du Nord, se départir de son animal sans autre délai et/ou procédure.

12) Bon usage des lieux

12.1 Le locataire est tenu pendant toute la durée de son bail 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.

Le locataire sera responsable des frais encourus en raison de dommages ou de perte si ceux-ci sont dus à sa faute ou à sa négligence de même qu'à celle des personnes occupant les lieux ou à qui il permet l'accès.

12.2 Le locataire doit aviser, sans délai, Habitat Métis du Nord de tout bris ou situation pouvant affecter son logement, l'immeuble ou le terrain de l'immeuble.

12.3 Tout aménagement intérieur ou toute modification au logement est interdit sans l'autorisation écrite préalable d'Habitat Métis du Nord.

13) Espaces verts, stationnements

13.1 Le locataire est tenu de garder le terrain de l'immeuble ainsi que le stationnement dans un bon état de propreté.

13.2 Les espaces verts et les stationnements doivent demeurer libres de tout débris, structure, ou bien personnel de toute nature. Il est, notamment, interdit de stationner ou de remiser un véhicule automobile non-immatriculé ou n'étant pas en état de fonctionner.

13.3 Il est interdit de réaménager les espaces verts et les stationnements ou d'y installer toute structure permanente ou non sans l'autorisation écrite préalable d'Habitat Métis du Nord.

14) Stationnement

14.1 Le locataire doit utiliser seulement l'espace de stationnement qui lui est attribué. Le stationnement est ré-

servé à l'usage personnel du locataire et doit être utilisé seulement pour y stationner son véhicule automobile.

Le locataire est responsable de l'utilisation adéquate des stationnements tant par lui que par les membres de son ménage et ses visiteurs.

14.2 Il est interdit de sous-louer ou de prêter son espace de stationnement.

14.3 Tout véhicule stationné ailleurs que dans son espace réservé sera remorqué aux frais et aux risques du locataire et ce, sans autre avis.

14.4 Le locataire est tenu de déneiger son véhicule et de le déplacer lors du déneigement des stationnements.

15) Espaces communs

15.1 Le locataire est tenu de ne pas utiliser ni permettre que soient utilisés les espaces communs de l'immeuble pour fin d'amusement, de flânage ou d'entreposage. Le locataire s'engage à maintenir les espaces communs propres et de ne pas y laisser ou y entreposer des effets personnels.

15.2 Il est interdit en tout temps de fumer dans les espaces communs. L'usage d'une cigarette électronique ou autre dispositif similaire y est également interdit.

16) Piscines, spa et bassin d'eau

Il est strictement interdit d'installer, même de façon temporaire, une piscine de plus de cinq cent (500) litres, un spa ou un bassin d'eau.

17) Antenne, satellite, ou autre

Il est strictement interdit d'installer une antenne, un satellite ou autre type d'objet similaire sur les terrains ou les immeubles d'Habitat Métis du Nord, à moins d'avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite.

Si le locataire obtient l'autorisation, l'installation devra se faire par un professionnel et selon les instructions d'Habitat Métis du Nord.

Toute installation non-autorisée pourra être enlevée aux frais du locataire.

18) Caméra

Il est strictement interdit d'installer une caméra ou tout autre système de surveillance dans les logements de même que sur les immeubles ou terrains d'Habitat Métis du Nord à moins d'avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite.

19) Balcons et patios

19.1 Les locataires qui bénéficient d'un balcon ou d'un patio sont responsables de son entretien et de son déneigement.

19.2 Les balcons et patios ne doivent pas être utilisés pour de l'entreposage ou le remisage.

20) Portes et serrures

20.1 Les locataires sont tenus de garder les portes de leur logement fermées en tout temps.

20.2 Il est interdit d'installer ou de changer les serrures ou les poignées de portes des logements sans

l'autorisation d'Habitat Métis du Nord. En cas de perte de clés, les frais de remplacement seront à la charge du locataire.

20.3 Les portes des espaces communs donnant accès à l'extérieur doivent être fermées en tout temps. Il est interdit d'enlever ou de modifier, de quelque façon que ce soit, les mécanismes qui restreignent l'accès à l'immeuble.

21) Toit, grenier et vide sanitaire

L'accès au toit, au grenier ou au vide sanitaire est interdit en tout temps. Aucun entreposage ou remisage n'est permis dans ces endroits.

22) Climatiseurs

L'installation de climatiseurs est permise aux fenêtres à condition de respecter les normes émises par Habitat Métis du Nord (voir section Climatiseur). Une charge additionnelle de cinq dollars (5\$) par mois sera ajoutée pour chaque climatiseur.

23) Feux extérieurs

Les feux extérieurs de même que les feux d'artifices sont interdits sur les terrains d'Habitat Métis du Nord.

24) Assurance responsabilité

Habitat Métis du Nord recommande fortement à tous les locataires de contracter une police d'assurance pour locataire-occupant.

25) Visites du logement

25.1 Une fois par année, Habitat Métis du Nord effectuera une visite du logement afin d'en vérifier la conformité. Lors de celle-ci, le locataire doit permettre l'accès à toutes les pièces du logement pour fins d'inspection ou de prise de photos, le cas échéant.

25.2 En tout temps, le locateur peut effectuer une visite ou une inspection du logement si celle-ci est rendue nécessaire en raison d'une situation particulière. Le locataire sera avisé de la visite au moins 24 heures à l'avance sauf dans les cas d'urgence ou qui nécessitent une intervention immédiate.

Pour plus de précisions sur l'application de la réglementation, veuillez-vous référer à la section correspondante du Guide du locataire

Section 3 : Le Bail

Section 4 : Règles de vie

Section 5 : Services immobiliers

Section 6 : Le logement

Section 3 Le Bail

Le bail est un contrat liant un locataire et un locateur. Il détermine les droits et obligations du locataire et du propriétaire. Dès sa signature, vous devenez locataire d'Habitat Métis du Nord avec les droits et responsabilités que cela comporte.

Le bail est divisé en deux parties :

- La première partie donne une description du logement loué et indique le montant du loyer et frais additionnels pour une période déterminée.
- La deuxième partie reproduit les obligations du locataire et du locateur contenues dans le Code civil du Québec. De plus, elle stipule, dans ses grandes lignes, le «Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique» concernant le calcul du loyer, les clauses additionnelles au bail et les règlements d'immeubles.

Guide du locataire

Le guide du locataire constitue le règlement de l'immeuble et fait partie intégrante de votre bail. Il donne des informations supplémentaires importantes. Il est très important de le conserver afin de pouvoir s'y référer.

Calcul du loyer

Le coût de votre loyer est constitué de deux éléments : le loyer de base et les charges locatives. Le loyer de base représente 25% des revenus mensuels bruts de tous les membres du ménage de 18 ans et plus. Le calcul est fait à partir des revenus de l'année précédente. Au loyer de base s'ajoutent certaines charges mensuelles telles que l'électricité, les frais de stationnement et d'utilisation de climatiseurs, s'il y a lieu. Il est important de noter qu'un loyer minimum est déterminé selon la composition de votre ménage par le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

Réduction de loyer

Si, en cours de bail, le locataire voit ses revenus diminuer ou la composition de son ménage changer et croit avoir droit à une réduction de loyer, il doit en faire la demande par écrit à la succursale et fournir toutes les preuves la justifiant. Aucun ajus-

tement ne sera fait si le montant de la réduction est inférieur à 10.00\$. Si la réduction est accordée, elle sera effective pour une période variable pouvant atteindre au maximum trois mois. Par la suite, si vos revenus sont toujours à la baisse, vous devrez faire une autre demande et fournir les preuves la justifiant.

Il est à noter, que si vos revenus baissent parce que vous remboursez une dette ou un trop payé, vous ne pouvez pas bénéficier d'une réduction de loyer.

Loyer protégé

Une protection de loyer est un plafonnement d'augmentation de loyer pour une période de trois (3) années consécutives. Les ménages dont les **revenus de travail ou d'allocation d'aide à l'emploi** auront augmenté lors du renouvellement du bail pourront en bénéficier, s'ils ne reçoivent pas de prestations de la Sécurité de la vieillesse ou de supplément au revenu garanti.

Durant cette période, le loyer mensuel de base des ménages ne pourra être augmenté de plus de cinquante dollars (50\$) par année. Ce montant n'inclut pas les charges additionnelles. Cette mesure ne peut s'appliquer qu'une seule fois à vie pour celui qui peut en faire la demande, soit l'occupant 1 du ménage.

Reconduction

À chaque année, Habitat Métis du Nord fait parvenir à tous les locataires un formulaire intitulé «Demande de renseignements pour la détermination du loyer». Le locataire doit vérifier les informations qui y sont inscrites, les corriger s'il y a lieu, compléter le formulaire et le retourner à la succursale avec les documents requis, **avant la date limite inscrite sur celui-ci**. Ainsi, Habitat Métis du Nord pourra déterminer le coût du loyer pour la nouvelle période de reconduction.

Fournir les documents demandés avant la date limite fait partie des obligations des locataires et est essentiel pour que votre bail puisse être renouvelé, et ce, à chaque année.

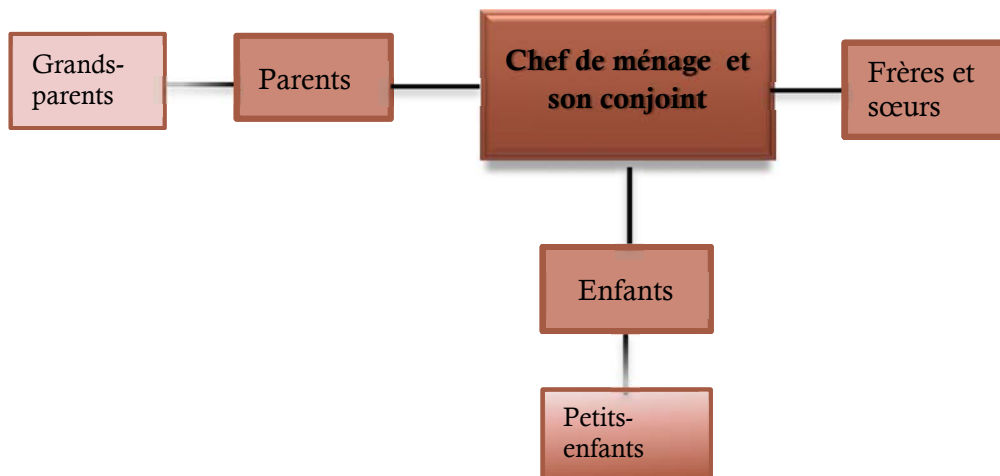
Les revenus considérés dans le calcul de votre loyer sont déterminés par le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* et ne dépendent pas d'Habitat Métis du Nord. Les documents qui vous sont demandés sont donc obligatoires pour faire la preuve des montants reçus et une copie doit obligatoirement être dans votre dossier locataire afin qu'il soit conforme aux exigences de la réglementation.

(Article 4 Règlement d'immeuble)

Déclaration des occupants

Composition du ménage

Les logements d'Habitat Métis du Nord sont destinés aux familles autochtones. La composition du ménage est donc limitée aux personnes ayant un lien de parenté au premier ou au deuxième degré avec le chef du ménage ou son conjoint s'il est inscrit au bail. (*Article 5 Règlement d'immeuble*)



Ajout de personne

En cours de bail, aussitôt qu'il y a un nouvel occupant, le locataire doit le déclarer à Habitat Métis du Nord et fournir tous les renseignements le concernant.

Habitat Métis du Nord refusera l'ajout d'une personne étrangère (qui n'est pas le conjoint du locataire ou qui n'a pas de lien de parenté avec lui), et ce, même si cet ajout ne crée pas de surpeuplement.

En cours de bail ou lors du renouvellement, Habitat Métis du Nord peut refuser l'ajout d'une personne si l'arrivée de celle-ci crée une situation de surpeuplement.

En tout temps, le locataire ne peut ajouter à son ménage une personne qui a une dette envers Habitat Métis du Nord ou un autre office subventionné, ou qui a eu un jugement d'éviction pour un logement géré par ces organismes. La demande d'ajout sera recevable lorsque la dette sera entièrement acquittée et, s'il y a lieu, que la période d'inadmissibilité de cinq (5) ans sera terminée. (*Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, article 16*)

(*Article 6 Règlement d'immeuble*)

Occupation non-autorisée

Il peut arriver dans votre vie des événements imprévus ou des circonstances particulières qui vous obligent à venir en aide à un membre de votre famille. De manière exceptionnelle, l'occupation temporaire d'un logement par une personne non ins-

crite au bail peut être tolérée par HMN pour une période ne dépassant pas 30 jours. Une preuve de départ pourra être exigée. Vous devez cependant aviser votre succursale lorsqu'une telle situation se présente.

Documents manquants et fausses déclarations

Si vous omettez ou refusez d'aviser Habitat Métis du Nord de toute arrivée ou départ d'une personne, ou à défaut de fournir les renseignements demandés, soit pour la demande de renseignements et/ou pour un nouvel occupant, Habitat Métis du Nord pourra tenter des procédures à la Régie du logement et par le fait même, obtenir la résiliation du bail et l'éviction du locataire et de tous les occupants.

Vous devez vous assurer que les renseignements et les documents que vous transmettez à Habitat Métis du Nord soient justes et véridiques. En tout temps, Habitat Métis du Nord se réserve le droit de vérifier les renseignements et les documents soumis par les locataires et les requérants auprès des autorités compétentes. S'il s'avère que les renseignements fournis soient erronés ou inexacts, Habitat Métis du Nord communiquera avec le locataire ou le requérant afin d'éclaircir la situation. Toutefois, si ces renseignements sont fournis dans le cadre d'une demande de logement, de transfert ou de réduction de loyer, l'évaluation de la demande et tout service qui s'y rattache seront suspendus jusqu'à l'obtention complète des bons renseignements.

Dans tous les cas où un locataire ou un requérant ferait une fausse déclaration ou qu'il remettrait des documents falsifiés, Habitat Métis du Nord sera dans l'obligation de soumettre son dossier à la Régie du logement. De plus, toute demande de logement ou de transfert faite sur la base de ces fausses informations sera refusée et le locataire ou le requérant deviendra inadmissible.

Paiement du loyer

Le paiement du loyer doit être effectué le 1^{er} jour de chaque mois.

Quatre manières sont offertes au locataire afin de payer son loyer. Les voici dans un ordre préférentiel :

1. Par paiement préautorisé (PPA);
2. Avec une série complète de chèques postdatés payables le premier jour de chaque mois;
3. Par chèque ou mandat-poste acheminé à la succursale d'Habitat Métis du Nord;
4. En espèces, à la succursale.

Pour chaque chèque ou paiement préautorisé (PPA) refusé par l'institution financière, Habitat Métis du Nord facturera au locataire concerné des frais de dix dollars (10 \$). Il est donc important de vous assurer que votre paiement est reçu à temps et que les fonds sont disponibles dans votre compte.

Selon l'article 1903 du Code civil du Québec, le loyer est payable le premier jour de chaque mois. Le défaut ou le retard de paiement peut entraîner des procédures à la Régie du logement et, par le fait même, avoir comme conséquence la résiliation du bail et l'éviction du ou des locataires. Le Code civil du Québec prévoit également que les frais judiciaires pour la Régie du logement seront facturés au locataire fautif, ceux-ci comprennent les frais d'ouverture de dossier ainsi que les frais de signification.

(Article 3 Règlement d'immeuble)

Difficulté de paiement

Si vous avez des difficultés momentanées, communiquez avec votre succursale. Selon les circonstances, vous pourrez bénéficier de différents services offerts gratuitement par Habitat Métis du Nord, notamment par les intervenants sociocommunautaires.

Il est à noter qu'Habitat Métis du Nord ne prendra aucune entente de paiement après la réception d'un jugement de la Régie du logement en raison du non-paiement de votre loyer.

Départ

L'article 1995 du Code civil du Québec prévoit qu'un locataire peut quitter son logement en tout temps en remettant un avis de départ de trois (3) mois au locateur.

Donc si vous souhaitez quitter votre logement, vous devez remettre à Habitat Métis du Nord un avis écrit **trois (3) mois avant votre départ**. Si votre bail est de moins de douze (12) mois, le délai pour remettre votre avis écrit sera d'un (1) mois avant votre départ.

Si vous ne prévoyez pas renouveler votre bail au 1^{er} juillet prochain, vous devez en aviser Habitat Métis du Nord **par écrit, au plus tard le 31 mars**.

Avant votre départ vous devez :

- Remettre le logement en bon état et libre de tout objet;
- Réparer, plâtrer les murs et appliquer une couche d'apprêt;
- Retourner toutes les clés à la succursale.

Sur réception de l'avis de départ et/ou lorsque vous aurez quitté le logement, Habitat Métis du Nord effectuera une inspection des lieux. Si des dommages anormaux causés par la négligence ou un mauvais entretien de votre part sont identifiés, ou si des objets vous appartenant sont laissés dans le logement ou dans les espaces de rangement, vous devrez assumer les frais encourus pour vider, nettoyer et/ou pour

remettre le logement en bon état. **Il est à noter que vous ne pourrez pas faire de nouvelle demande de logement avant d'avoir acquitté cette dette.**

Si vous quittez le logement avant la fin des trois (3) mois d'avis, **vous demeurez responsable du paiement du loyer pendant cette période.** Dans une telle situation, il est important d'en aviser votre succursale. Advenant que votre logement rencontre toutes les conditions de location et qu'Habitat Métis du Nord est en mesure d'attribuer le logement avant la fin du délai de trois (3) mois, vous pourriez éviter de payer les mois de loyer restants.

(Article 7 Règlement d'immeuble)

Jugement d'éviction et période d'inadmissibilité

Toute demande de logement sera refusée pour une période de cinq (5) ans si le ou les locataires quittent le logement suite à un jugement de la Régie du logement pour les raisons suivantes :

- Comportements inadéquats (article 1860 C.c.Q)
- Déguerpissement d'un logement à loyer modique
- Défaut ou retard de paiement du loyer (article 1971 C.c.Q)
- Retards fréquents dans le paiement du loyer

De plus si le locataire a une dette envers un locateur de logements à loyer modique, celle-ci devra être acquittée.

Transfert

Le transfert de logement est une mesure d'exception visant notamment à assurer la conformité de l'occupation des logements à loyer modique. Toutes les demandes de transfert sont analysées conformément aux lois et règlements ainsi qu'à la politique en vigueur chez Habitat Métis du Nord. Cette politique assure un traitement équitable et transparent de toutes les demandes de transfert de même qu'une saine gestion du parc immobilier.

Certaines situations définies dans la réglementation nécessitent un transfert prioritaire :

- Le locataire dont le logement est détruit par un sinistre ou déclaré impropre à l'habitation par la municipalité pour une période supérieure à 30 jours, à la condition qu'une demande soit présentée au locateur dans les 15 jours qui suivent l'évènement.
- La personne dont le bail est résilié en vertu de l'article 1974.1 du Code Civil ou qui est victime de violence conjugale selon une attestation délivrée par un

centre d'hébergement pour de telles personnes, par un corps de police ou par un établissement de la santé et des services sociaux.

- Le locataire dont la santé ou la sécurité ou, le cas échéant, celle d'un membre de son ménage exige qu'il soit relogé.
- Le locataire qui doit être relogé dans un logement de la catégorie ou de la sous-catégorie à laquelle il a droit.
- Le demandeur a été exproprié pour la réalisation d'un programme de la Société d'habitation du Québec.
- Le locataire bénéficiant d'un Programme de supplément au loyer.

Cependant, pour une raison valable, autre que celles énumérées précédemment, une demande de transfert pourra être analysée si le demandeur répond à tous les critères définis dans la réglementation et la politique en vigueur. Pour plus de renseignements sur la politique de transfert ou pour faire une demande, veuillez communiquer avec votre succursale d'Habitat Métis du Nord.

Assurance responsabilité

Habitat Métis du Nord recommande fortement à tous ses locataires de contracter une police d'assurance (feu, vol, responsabilité). Ainsi, les biens personnels seront remplacés en cas de sinistre ou de vol, selon les clauses comprises dans la police. Si un incendie ou des dégâts survenaient par la faute du locataire ou celle d'une personne qui a accès aux lieux loués, le locataire serait tenu responsable des dommages et pourrait être poursuivi. L'assurance responsabilité est une sécurité et une protection contre ce genre de problème. Les assurances d'Habitat Métis du Nord, ne couvrent pas les biens meubles des locataires advenant leur responsabilité dans un sinistre.

(Article 24 Règlement d'immeuble)

Charge supplémentaire au bail

Habitat Métis du Nord perçoit sur le bail :

- Une contribution mensuelle de deux dollars et cinquante cents (2,50 \$) qui est versée à un fonds de contribution du milieu;
- une contribution mensuelle d'un dollar cinquante cents (1,50 \$) qui est versée aux comités d'habitation ou aux comités de locataires.

Section 4 Règles de vie

Service d'intervention sociale

Habitat Métis du Nord offre à sa clientèle les services d'intervenants sociocommunautaires. Celui-ci a le mandat de favoriser l'intégration des locataires à leur nouveau quartier et contribuer à l'amélioration de leur qualité de vie tout au long de leur présence dans nos logements.

La rencontre « nouveau locataire »

Dans les semaines qui suivent votre arrivée dans un logement d'HMN, l'intervenant prendra rendez-vous afin d'effectuer la rencontre de nouveau locataire. Celle-ci permet notamment de nous assurer que votre logement répond bien à vos besoins, de vous renseigner sur les services offerts et de répondre à vos interrogations sur le fonctionnement d'Habitat Métis du Nord.

Les services offerts aux locataires

Dans le cadre du soutien à caractère social, l'intervenant informe les locataires des services disponibles dans leur environnement notamment par le biais d'outils de références. Il pourra vous diriger vers des organismes qui pourront vous venir en aide. Dans certaines circonstances, il pourra effectuer un suivi individuel en l'absence de services dans le secteur visé. Occasionnellement, il planifie, organise et coordonne des activités communautaires.

Pourquoi faire appel à l'intervenant(e) sociocommunautaire?

- Si vous rencontrez des difficultés pour le paiement de votre loyer, l'intervenant sociocommunautaire pourra vous aider à établir votre budget selon vos revenus afin d'éviter que vous accumuliez des dettes de loyer. Il (elle) pourra également vous diriger vers d'autres ressources de votre quartier, si nécessaire.
- Vous ou un membre de votre ménage faites face à une situation problématique urgente, vous avez besoin d'aide mais vous ne savez pas vers quelles ressources vous tourner. L'intervenant pourra vous diriger vers les bonnes ressources et, selon les circonstances, vous apporter une aide directe.
- Vous ou un membre de votre ménage êtes victimes de violence conjugale ou d'abus, vous avez besoin d'aide pour vous en sortir ou pour connaître les options possibles en lien avec la conservation de votre logement.
- Vous ou un membre de votre famille subissez de l'intimidation ou du harcèlement de la part d'un voisin.

Mon toit, ma fierté!

Il est normal d'être fier de ce qui nous appartient, fier de son logement, de sa famille et de ses enfants. Quand un visiteur arrive, on aime que tout soit beau, propre, que ça sente bon. Ce que les visiteurs perçoivent lorsqu'ils arrivent au logement est le reflet de ceux qui y habitent.

Ainsi, en tant que locataire, chacun est responsable, jusqu'à un certain point, de l'apparence de l'immeuble qu'il habite. Lorsque dans certains édifices, les entrées ou les cages d'escaliers sont encombrées ou laissent à désirer, peu de locataires sont fiers de montrer où ils habitent. Pourtant, ceux qui salissent ou brisent, le font souvent à la vue de tous. **Il est du devoir de chacun de dénoncer le vandalisme, la malpropreté et la négligence, afin de faire de ce milieu de vie « un endroit où il fait bon vivre».**

La vie dans un immeuble à logements

Dans un immeuble à logements on peut retrouver plusieurs réalités différentes. Des familles, des couples et des personnes seules. Bien sûr, tous les locataires n'ont pas le même horaire, le même mode de vie et les mêmes habitudes sociales. Il est donc évident que la vie dans un immeuble à logements nécessite que chacun adopte des comportements respectueux envers les autres, mais il est tout aussi nécessaire que chacun fasse preuve de tolérance.

Tranquillité

La vie en immeuble comporte nécessairement un niveau de bruit et une circulation plus élevés que dans une maison unifamiliale. Comme locataire vous n'avez pas de contrôle sur le bruit qui provient de chez vos voisins. Cependant, chacun doit faire preuve de tolérance envers les bruits réguliers de la vie quotidienne comme des enfants qui jouent, des portes qui ouvrent et ferment fréquemment, des gens qui viennent en visite, l'entretien ménager, etc. (*Article 8 Règlement d'immeuble*)

Le règlement d'immeuble nous aide à mieux identifier les comportements qui ne sont pas tolérés, il en revient à chaque locataire de s'y conformer et de voir à ce que tous les membres de son ménage et les personnes à qui il permet l'accès s'y conforment en tout temps.

- En tout temps, le va-et-vient irrégulier, les attroupements, les cris, la musique ou le volume du téléviseur trop élevé sont interdits autant à l'intérieur du logement que dans les espaces communs. Il est également interdit de consommer de l'alcool ou de fumer dans les espaces communs. Vous devez en tout temps vous assurer de tenir les portes de votre logement fermées.

- Afin d'éviter les situations problématiques, vous devez aviser ou rappeler aux membres de votre ménage et à vos visiteurs qu'ils doivent respecter les règlements.
- L'utilisation des aspirateurs, des laveuses et sécheuses ou autre appareil plus bruyant, doit s'effectuer le jour, soit entre 7h00 et 21h00.

Circulation

Toute activité qui crée un va-et-vient inhabituel est interdite qu'elle soit licite ou non.

(Article 8 Règlement d'immeuble)

Trafic ou culture illicite

Aucune culture, ou trafic de drogues ou autres produits illicites n'est permis. Toute information transmise à Habitat Métis du Nord en lien avec de telles activités sera immédiatement transmise aux autorités policières.

Lorsque vous, un membre de votre ménage ou une personne à qui vous permettez l'accès s'adonne à des activités illégales, vous agissez en contravention des règles de l'immeuble et manquez à vos obligations de locataire. Par conséquent, Habitat Métis du Nord entreprendra des procédures à la Régie du logement en résiliation de votre bail. *(Article 10 Règlement d'immeuble)*

Intimidation et violence

Toute forme d'intimidation ou de violence est strictement interdite, que ce soit envers les autres locataires ou les représentants d'Habitat Métis Nord. Si vous êtes témoins de telles situations, nous vous invitons à les dénoncer auprès des autorités compétentes.

Mésentente et conflits entre voisins

Si une mésentente avec un voisin persiste malgré la bonne volonté, il est primordial d'essayer de régler le différend. En général, plus les choses tardent, plus elles se compliquent.

Voici les étapes :

Premièrement, de façon calme et polie, commencez par parler avec le voisin concerné ou son parent s'il s'agit d'un jeune enfant. La plupart du temps la mésentente se règlera à cette étape.

Si aucun arrangement n'est possible ou si vous vous sentez lésé sérieusement dans vos droits de locataire, faites une plainte écrite et signée à votre succursale d'Habitat Métis du Nord. (Voir le dépliant aide-mémoire).

Dans un premier temps, les vérifications nécessaires seront faites et l'on demandera au locataire qui ne respecte pas le règlement de corriger la situation tout en lui offrant de l'aide au besoin.

Selon la nature du problème, des rencontres individuelles, des rencontres de conciliation ou une médiation pourront être organisées par un intervenant d'Habitat Métis du Nord.

Puis, toujours en fonction de la nature du problème, du nombre de plaintes reçues et des constatations d'Habitat Métis du Nord, des avis plus sévères peuvent être envoyés. Si le problème est grave et qu'il ne se règle pas, HMN sera dans l'obligation de prendre des procédures à la Régie du logement.

Les plaintes sont traitées confidentiellement, mais advenant le cas où Habitat Métis du Nord intenterait des procédures auprès de la Régie du logement, le plaignant pourrait être appelé à témoigner.

Dans tous les cas, votre collaboration et votre compréhension sont nécessaires. En tant que plaignant, vous ne serez pas nécessairement tenu informé des interventions effectuées par Habitat Métis du Nord auprès des autres locataires. Mais soyez assuré que nous travaillons à faire respecter les règlements et à maintenir la tranquillité pour tous les locataires.

Vous devez cependant savoir que les problèmes de personnalité entre locataires ne peuvent pas être réglés par HMN. Ils sont souvent la source de mésententes, mais n'impliquent pas nécessairement de contravention aux règlements.

[Pour plus de détails sur le processus de plainte lors d'une situation problématique, consultez le dépliant aide-mémoire.](#)

Section 5 Les services immobiliers

Les visites de votre logement

Habitat Métis du Nord fait des visites et des inspections dans ses immeubles de façon régulière dans le but de les maintenir en bon état, de s'assurer de la conformité et d'effectuer l'entretien et les travaux nécessaires. Ces visites sont généralement effectuées par le contremaitre, l'agente aux opérations locatives, l'intervenant socio-communautaire ou le sous-traitant, mais elles peuvent également être faites par des gens désignés par HMN, le cas échéant, vous en serez avisé.

Il est à noter que la plupart de ces visites sont faites selon un horaire planifié annuellement ou selon les travaux effectués. **Si un bris ou une situation survient dans votre logement, vous ne devez pas attendre l'une de ces visites pour en parler mais plutôt le signaler immédiatement à votre succursale.**

(Article 25 Règlement d'immeuble)

Entretien préventif des immeubles

Habitat Métis du Nord a mis sur pied un programme d'entretien préventif de ses immeubles dans le but d'en prévenir la détérioration, favorisant ainsi le bien-être de ses locataires. À cet effet, Habitat Métis du Nord engage une firme spécialisée qui inspecte une fois tous les 5 ans les logements pour noter le degré d'usure des principales composantes (revêtement de planchers, fenêtres, etc.), afin de prévoir les budgets nécessaires pour leur remplacement. Le locataire sera alors avisé au moins 24 heures à l'avance que la personne désignée à cette tâche se rendra au logement pour effectuer l'inspection. La collaboration des locataires est essentielle.

Visites annuelles

À chaque année, une visite au logement sera effectuée par l'un des employés de la succursale afin de s'assurer de la bonne qualité de vie de tous les locataires. Par la même occasion, une vérification sera effectuée dans l'ensemble du parc immobilier, ce qui veut dire que la conformité du logement en vertu du règlement de l'immeuble sera vérifiée autant à l'intérieur qu'à l'extérieur de celui-ci.

Visites de suivi

En tout temps si une visite ou une inspection est rendue nécessaire en raison d'une situation particulière, nous vous en aviserons au moins 24 heures à l'avance sauf dans les cas d'urgence ou qui nécessitent une intervention immédiate.

Selon la nature des faits qui sont à l'origine de la visite, nous vous demanderons d'être présents ou de désigner quelqu'un si vous n'êtes pas disponible. Dans certains cas, notamment en présence d'une urgence ou d'une situation qui peut nuire à la sécurité ou à l'intégrité, la visite pourra s'effectuer même en votre absence.

Appels de service

Pour signaler une défectuosité, un bris ou faire une demande de réparation

Tous les appels de service doivent être acheminés à la succursale d'Habitat Métis du Nord durant les heures normales de bureau. Ceux-ci seront informatisés afin d'en assurer un meilleur suivi. Un billet de travail sera émis par la succursale et sera transmis à la personne chargée d'effectuer la réparation. **Le sous-traitant ne peut pas effectuer une réparation si elle n'a pas été préalablement signalée à Habitat Métis du Nord.**

Le locataire fait un appel de service pour signaler une réparation à faire dans les espaces communs ou dans son logement. Il peut également signaler un problème ou une situation qui relève de la responsabilité d'Habitat Métis du Nord. Le locataire doit expliquer clairement la situation et la nature exacte du problème ou de la réparation à effectuer.

Bien qu'Habitat Métis du Nord ait un souci constant du service à la clientèle, nous vous informons que les appels de services seront traités par ordre d'urgence et de priorité, avec un souci d'équité envers chacun des locataires. Dans cet ordre d'idée, il pourrait arriver qu'un certain temps s'écoule avant qu'un appel de service puisse être traité. Lorsque des réparations sont effectuées chez un locataire, ce dernier se doit de signer le billet de travail lorsqu'il aura constaté que les travaux ont été exécutés.

(Article 12 Règlement d'immeuble)

Le sous-traitant ou préposé à l'entretien

Ce dernier n'est pas au service personnel des locataires et dans leur unique intérêt, mais il est plutôt au service d'Habitat Métis du Nord dans l'intérêt de tous les locataires. Il voit au respect de la propriété d'Habitat Métis du Nord. Ce dernier doit s'acquitter de sa tâche en respectant les normes et les balises fixées par Habitat Métis du Nord.

En cas d'urgence seulement

En dehors des heures normales de bureau, il sera possible de joindre un sous-traitant. Le numéro d'urgence pour votre secteur est disponible en appelant à la succursale. Notez que lorsqu'Habitat Métis du Nord doit répondre à un appel de service, des frais sont encourus. C'est pourquoi Habitat Métis du Nord compte sur la collaboration de tous, afin d'éviter les déplacements inutiles en dehors des heures d'affaires.

EXEMPLES DE CAS

URGENT

- Absence de chauffage (hiver)
- Incendie
- Débordement d'égout
- Sécurisation d'un logement suite à une entrée par effraction ou un sinistre
- Réservoir à eau chaude avec fuite majeure

NON URGENT

- Poignée de porte défectueuse
- Robinet qui dégoutte
- Mésentente entre voisins
- Problèmes de stationnement
- Présence d'insectes

Sécurité – Incendie

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

Lorsqu'un incendie se déclare, les règles suivantes doivent être respectées :

1. Déclenchez l'alarme
2. Évacuez
3. Appelez les pompiers

Chacun doit être extrêmement prudent, la prévention des incendies est une activité de chaque instant. Les conseils qui suivent peuvent sauver des vies :

Fumeur :

- Ne jamais fumer au lit ou se coucher avec une cigarette allumée;
- Vider les cendriers seulement lorsque les cendres sont éteintes et froides;
- Tenir les allumettes hors de la portée des enfants.

Cuisine :

- Pour la cuisson d'aliments dans l'huile (friture), utilisez seulement une friteuse homologuée avec un couvercle;
- Toujours baisser ou fermer le feu avant de quitter la pièce ou avant d'aller répondre au téléphone, même pour une minute;
- Ne jamais se coucher ou quitter les lieux lorsqu'un plat est à cuire.

Système et appareils électriques :

- Ne pas surcharger le système électrique, ni utiliser des appareils en mauvais état;
- Utiliser des rallonges électriques conformes aux normes et de bonne qualité;
- Vérifier le bon fonctionnement des détecteurs de fumée à intervalles réguliers (deux fois par année, aux changements d'heure);
- Attention à l'entreposage des liquides inflammables et des matières combustibles;
- Nettoyer les filtres des échangeurs d'air;
- Retirer la charpie des filtres de la sècheuse.

Espaces verts et stationnements

Les espaces verts et les stationnements sont créés afin de procurer un environnement agréable aux locataires. Il est important que tous les locataires unissent leurs efforts afin d'en préserver l'intégrité et la beauté.

Le locataire doit garder le terrain et les espaces de stationnement propre et sécuritaire. Pour ce faire, il doit effectuer l'entretien adéquat et s'assurer que l'utilisation de ces espaces par lui, les membres de son ménage et ses visiteurs soit conforme aux règlements. Si vous êtes témoins d'actes de vandalisme ou que vous constatez qu'une personne utilise de façon inappropriée les espaces verts et les stationnements, vous devez en aviser Habitat Métis du Nord afin que des mesures soient entreprises.

(Articles 13 Règlement d'immeuble)

Encombrement et entreposage

En tout temps, les espaces verts et les stationnements doivent demeurer dégagés afin de permettre la libre circulation et faciliter l'entretien. Il est donc interdit d'y installer, entreposer ou accumuler tout débris, structure ou bien personnel de toute nature et ce, même pour une courte période.

Habitat Métis du Nord devra enlever, **aux frais du locataire**, tout objet, structure ou bien personnel susceptible d'entraver la libre circulation, la sécurité ou l'entretien des espaces verts et des stationnements.

Aménagements ou modifications

En tout temps, il est interdit de réaménager les espaces verts et les stationnements ou d'y installer toute structure permanente ou non, sans l'autorisation écrite préalable d'Habitat Métis du Nord.

Si à la suite de votre demande, vous obtenez l'autorisation d'installer un objet ou d'aménager un espace, vous devrez réaliser votre projet en respectant les instructions données par Habitat Métis du Nord et les normes et règlements en vigueur. Vous devrez en tout temps vous assurer que l'installation ou l'aménagement est sécuritaire et conforme aux règlements.

En tout temps, Habitat Métis du Nord se réserve le droit de retirer l'autorisation et d'exiger que l'aménagement ou l'installation soit enlevé. Lors de votre départ du logement, Habitat Métis du Nord pourra exiger que vous remettiez l'espace dans son état initial, le tout à vos frais.

Certains aménagements paysagers ou autres peuvent être réalisés dans le cadre de programmes communautaires en collaboration avec Habitat Métis du Nord et les locataires des immeubles. Ces projets visent notamment l'amélioration de la qualité de vie des locataires et la préservation de l'environnement. Ces projets communautaires nécessitent l'implication des locataires au moment de la réalisation et également par la suite pour l'entretien et la préservation des installations.

Abri d'auto temporaire

L'installation d'un abri d'auto temporaire est possible pour certains stationnements seulement. Le locataire qui désire en faire l'installation doit obtenir une autorisation préalable d'Habitat Métis du Nord et respecter les règles suivantes :

- L'abri doit être installé seulement pendant la période permise par les règlements municipaux. En l'absence d'une réglementation dans la municipalité, l'abri ne pourra être installé avant le 1^{er} novembre et devra être retiré au plus tard le 1^{er} mai;
- L'installation ne doit pas représenter une entrave à la circulation ou au déneigement;
- En tout temps, le locataire demeure responsable de l'installation, il doit s'assurer que l'abri est sécuritaire, en bon état et qu'il respecte les règlements municipaux.

Habitat Métis du Nord se réserve le droit de faire enlever tout abri non conforme aux frais du locataire. Advenant que des dommages au terrain ou à l'immeuble soient causés suite à l'installation de l'abri temporaire, le locataire en sera tenu responsable et devra assumer les frais de réparation.

Utilisation du stationnement

Les frais pour la location des places de stationnement sont indiqués dans le bail. Ils sont payables le premier jour du mois, en même temps que le loyer.

Tout véhicule qui ne se conforme pas aux règlements suivants pourra être remorqué aux frais et aux risques du locataire et /ou du propriétaire, sans autre avis ni délai.

L'espace de stationnement est réservé à l'usage personnel du locataire et doit être utilisé seulement pour y stationner son véhicule automobile. Il n'est pas permis de remiser ou de stationner un véhicule automobile non immatriculé ou hors d'état de fonctionnement. Il est de plus interdit de remiser ou stationner tout autre type de véhicule tel que bateau, remorque, véhicule tout-terrain, roulotte, etc. dans les espaces de stationnement ou sur les terrains d'Habitat Métis du Nord.

La sous-location et le prêt des espaces de stationnement sont interdits.

Chaque locataire est responsable de son stationnement, il doit s'assurer de bien stationner sa voiture dans son espace, entre les lignes prévues à cette fin. En aucun cas, il n'est permis d'utiliser l'espace de stationnement réservé à un autre locataire, que ce soit pour son usage personnel ou pour des visiteurs.

En période hivernale, le locataire est tenu de déneiger sa voiture et de la déplacer lors du déneigement des stationnements.

En tout temps, il est interdit de stationner un véhicule dans les zones suivantes :

- Zone de cueillette d'ordures;
- Zone réservée aux véhicules en cas d'incendie ou autres urgences;
- Voie de circulation;
- Espace piétonnier;
- Espace gazonné;
- Tout autre emplacement non prévu à cette fin.

Habitat Métis du Nord n'est pas responsable des dommages subis par les véhicules sur ses terrains de stationnement.

(Article 14 Règlement d'immeuble)

Piscines, spa et bassin d'eau

L'installation d'une piscine, d'un spa ou d'un bassin d'eau est interdite. Toutefois, une barboteuse pour enfants, d'un maximum de cinq cents (500) litres sera tolérée temporairement sur une surface gazonnée. L'utilisation de la barboteuse doit se faire

de façon sécuritaire, sous la surveillance d'une personne responsable. (*Article 16 Règlement d'immeuble*)

Accès interdits

L'accès au toit, au grenier ou au vide sanitaire est interdit en tout temps. D'aucune façon, ces endroits ne peuvent être utilisés comme espace de rangement. (*Article 21 Règlement d'immeuble*)

Ordures ménagères

L'entreposage des ordures est défendu sur les balcons, dans les entrées, les cours, les stationnements, le long des remises et le cas échéant, dans les corridors ou dans les espaces communs.

De plus, la collaboration de tous est requise afin de prévenir la prolifération de vermine et l'émanation d'odeurs nauséabondes. Habitat Métis du Nord favorise le recyclage et invite tous les locataires à participer à la cueillette sélective des déchets. Il est primordial que le locataire utilise de façon responsable les équipements mis à sa disposition.

Dans certaines municipalités, Habitat Métis du Nord a été dans l'obligation de faire l'achat de conteneurs à déchets. Ces conteneurs appartiennent à d'Habitat Métis du Nord et doivent demeurer sur les lieux advenant un déménagement.

Antenne «C.B.», satellite ou autre

Il est interdit d'installer une antenne «C.B.», satellite ou autre type d'objet similaire, sur les terrains ou les immeubles d'Habitat Métis du Nord à moins d'avoir obtenu au préalable une autorisation écrite à cet effet. Toute installation non-autorisée pourra être enlevée par Habitat Métis du Nord, et ce, aux frais du locataire.

Le cas échéant, l'installation devra être faite par un professionnel, selon les instructions strictes émises au locataire par Habitat Métis du Nord. (*Article 17 Règlement d'immeuble*)

Caméra et autre système de surveillance

L'installation de caméra ou tout autre système de surveillance est interdite dans les logements de même que sur les immeubles ou terrains d'Habitat Métis du Nord, à moins d'avoir obtenu une autorisation écrite préalable.

Afin d'assurer une sécurité accrue et le respect des règlements, Habitat Métis du Nord peut procéder à la surveillance de ses immeubles, espaces communs, terrains et stationnements avec un système de caméras. Le cas échéant, les appareils de surveillance de même que les images recueillies, demeurent la propriété privée d'Habitat Métis du Nord. Cependant, advenant la commission d'une infraction aux

lois ou une contravention aux règlements en vigueur dans l'immeuble, Habitat Métis du Nord pourra transmettre les données recueillies aux autorités policières, ou les déposer devant un tribunal. (*Article 18 Règlement d'immeuble*)

Climatiseurs

Habitat Métis du Nord permet l'installation de climatiseurs aux fenêtres à condition de respecter les conditions suivantes:

- Un avis doit nous être fourni pour nous informer de votre intention d'installer un climatiseur;
- Le climatiseur doit être installé dans une fenêtre;
- Il est interdit d'installer un climatiseur dans une porte ou dans une porte-patio;
- Il est interdit de percer des ouvertures aux autres endroits du logement;
- Pour ne pas incommoder les voisins, un bassin doit être installé sous le climatiseur, afin de recueillir l'eau produite par l'appareil.

Tous les frais d'installation sont à la charge du locataire.

Une charge additionnelle de cinq dollars (5 \$) par mois sera ajoutée au loyer pour chaque climatiseur que comprend le logement, tel que prévu au bail. Ce montant représente la dépense d'électricité totale répartie sur douze (12) mois. (*Article 22 Règlement d'immeuble*)

Balcons et patios

Les locataires qui bénéficient d'un balcon ou d'un patio sont responsables de son entretien et de son déneigement. Aucune modification ne doit y être effectuée, le revêtement extérieur ne doit en aucun cas être percé, ni peint et aucun revêtement (ex. : tapis) ne doit être installé sur le balcon. Lors du nettoyage du balcon, le locataire doit s'assurer qu'il n'y a personne en dessous.

Comme le balcon est une sortie du logement qui peut servir en cas d'urgence, il est important de ne pas l'encombrer d'objets qui pourraient nuire à l'évacuation.

Il est interdit de laisser un animal faire ses besoins sur les balcons et patios. Il est de plus interdit d'y mettre une litière ou d'y laisser un animal sans surveillance. (*Article 19 Règlement d'immeuble*)

Immeubles à espaces communs

Les allées, les corridors et les escaliers sont des espaces communs qui doivent être utilisés dans le respect des autres locataires. Tous les locataires doivent contribuer à garder ces espaces propres, sécuritaires et en bon état. (*Article 15 Règlement d'immeuble*)

Encombrement et entreposage

En tout temps, les espaces communs doivent demeurer dégagés afin de permettre la libre circulation et faciliter l'entretien. Il est donc interdit d'y installer, entreposer ou accumuler tout débris, structure ou bien personnel de toute nature, et ce, même pour une courte période. Les objets personnels tels que les tapis, chaussures, bicyclettes, triporteurs, jouets, poussettes, etc., ne peuvent être tolérés dans les espaces communs et doivent être rangés, en tout temps, dans le logement ou encore dans l'espace de rangement du locataire.

Habitat Métis du Nord devra enlever, aux frais du locataire, tout objet, structure ou bien personnel susceptible d'entraver la libre circulation, la sécurité ou l'entretien des espaces communs.

Portes des logements et des espaces communs

Afin de respecter l'intimité de chacun, la porte du logement doit demeurer fermée en tout temps. Les portes fermées permettent également de contrôler la circulation des visiteurs indésirables.

Pour des raisons de sécurité, les portes des espaces communs donnant accès à l'extérieur doivent être fermées en tout temps. Il est interdit d'enlever ou de modifier, de quelque façon que ce soit, les mécanismes qui restreignent l'accès à l'immeuble.

(Article 20 Règlement d'immeuble)

Feux extérieurs

En tout temps, il est interdit de faire des feux ou des feux d'artifice sur les terrains d'Habitat Métis du Nord. *(Article 23 Règlement d'immeuble)*

Barbecues

L'utilisation d'un barbecue est possible à certaines conditions :

- Le locataire doit s'assurer que l'utilisation d'un barbecue est permise par les règlements municipaux;
- En tout temps, le locataire doit s'assurer qu'il utilise son barbecue de façon sécuritaire et conforme aux règlements municipaux.

En tout temps, si le barbecue ou son utilisation représente un danger pour la sécurité, empêche la libre circulation ou n'est pas conforme, Habitat Métis du Nord se réserve le droit d'exiger que le barbecue soit déplacé ou enlevé.

Section 6 Le logement

Séjour du locataire

État du logement

Avant de louer un logement, Habitat Métis du Nord le prépare et l'inspecte afin de s'assurer qu'il soit conforme et en bon état.

Lors de la signature du bail, l'employé d'Habitat Métis du Nord aura en sa possession le rapport d'inspection d'arrivée sur lequel le nouveau locataire doit apposer sa signature, après avoir vu le logement. À cette occasion, le locataire doit donc s'assurer que l'état du logement est conforme au rapport d'inspection technique. Si des anomalies sont détectées, le locataire doit s'assurer qu'elles soient notées au rapport, sans quoi il pourrait en être tenu responsable.

En cours de bail, si le locataire constate une défectuosité, il a l'obligation d'aviser sans tarder Habitat Métis du Nord, afin d'éviter que le problème ne s'aggrave. Selon la situation, un préposé d'Habitat Métis du Nord sera chargé d'apporter les correctifs nécessaires.

En tout temps, le locataire doit user du logement avec prudence et diligence. Il doit le maintenir en bon état de propreté, de salubrité et de sécurité. Il doit également s'assurer que toutes les personnes qui vivent avec lui ainsi que toutes celles à qui il permet l'accès à l'immeuble, respectent le règlement de l'immeuble et ne causent pas de dommages aux lieux loués.

Tout au long de son séjour dans le logement de même que lors de son départ, le locataire sera tenu responsable des dommages, des bris et des détérioration causés par sa faute ou par sa négligence, ou par celle des membres de son ménage et des personnes à qui il permet l'accès au logement. Tous les frais nécessaires à la réparation ou à la remise en état du logement suite aux dommages seront alors entièrement à sa charge.

(Article 12 Règlement d'immeuble)

Lors de son départ, le locataire doit remettre le logement dans le même état qu'à son arrivée.

(Article 7 Règlement d'immeuble)

Clés et serrures

Habitat Métis du Nord remet au locataire les clés des lieux loués. Aucune serrure ne peut être installée ou changée sans le consentement écrit d'Habitat Métis du Nord.

En cas de défectuosité des poignées ou serrures, vous devez communiquer avec votre succursale qui prendra les mesures nécessaires pour la réparation ou le remplacement.

Advenant la perte ou le vol des clés du logement, le locataire doit communiquer avec sa succursale. Il devra payer le remplacement des serrures selon les tarifs encourus. (*Article 20 Règlement d'immeuble*)

Aménagements intérieurs ou modifications

Tout aménagement intérieur ou toute modification au logement est interdit sans l'autorisation écrite du contremaître de la succursale d'Habitat Métis du Nord. (*Article 12 Règlement d'immeuble*)

Revêtement de planchers

Le locataire ne peut enlever, remplacer ou installer un revêtement de planchers sans l'autorisation écrite d'Habitat Métis du Nord. Advenant qu'un revêtement de plancher soit changé, celui-ci demeurera la propriété d'Habitat Métis du Nord suite au départ du locataire.

Peinture

Le locateur fournit, au besoin, la peinture lors de l'arrivée d'un nouveau locataire. Un délai de trente (30) jours est alloué pour terminer l'application de la peinture. Ce délai passé, le sous-traitant ira constater si le logement a été peint et récupèrera le reste de la peinture, s'il y a lieu.

Pour un rafraîchissement, le locataire devra fournir de la peinture blanche ou de couleur très pâle afin de faciliter la remise à l'état initial du logement advenant son départ.

Lors des travaux de peinture, il est très important de protéger les revêtements de planchers, les plaques murales, les détecteurs de chaleur et de fumée.

Thermostat

Il est recommandé pour une température idéale pendant l'hiver, de régler le commutateur à «confort zone», ce qui représente 68 à 70° F (20° C).

Économie d'énergie

Pour participer à la protection de l'environnement, le locataire peut contribuer à conserver l'énergie de la façon suivante :

- Diminuer la chaleur d'une pièce non utilisée ou non habitée à 15° C;
- Fermer la lumière et les appareils électriques inutilisés en quittant une pièce;

- S'assurer que les robinets soient fermés correctement et que ceux-ci ne fuient pas. Un seul robinet peut gaspiller jusqu'à cent soixante-quinze (175) gallons d'eau chaude par mois;
- Utiliser des lumières et décorations de Noël lumineuses en quantité raisonnable et limiter le branchement de celles-ci à la période du 1^{er} décembre au 6 janvier;
- Limiter le branchement du chauffe-moteur à une (1) heure avant le démarrage du véhicule. Une minuterie peut être installée.

Prise de câble et de téléphone

Habitat Métis du Nord permet l'installation de prises supplémentaires pour le téléphone et le câble à la condition que ces installations se fassent par un professionnel, convenablement, esthétiquement et selon les règles de l'art. Les frais encourus pour ces installations sont entièrement à la charge du locataire.

Lorsqu'un professionnel se présente au domicile d'un locataire suite à sa demande et que celui-ci exige une autorisation du propriétaire pour effectuer l'installation, le locataire lui fait lire le présent texte.

Entretien à la charge du locataire

Le locataire est responsable de l'entretien des lieux qu'il habite ainsi que des équipements situés à l'intérieur de son logement. Il doit donc effectuer les réparations qui s'imposent. (*Article 12 Règlement d'immeuble*)

Entretien intérieur :

- Entretien et remplacer les moustiquaires au besoin;
- Vérifier la ventilation et le chauffage;
- Nettoyer les filtres de la hotte de la cuisinière, ainsi que celui de l'échangeur d'air (si accessible);
- Nettoyer, les surfaces des murs, revêtements de planchers, luminaires ainsi que toutes composantes du logement;
- Réparer les petites déficiences de plomberie et de menuiserie;
- Munir ou remplacer toutes sorties de lumière avec une ampoule de puissance appropriée pour la sécurité des occupants.

Entretien mineur et préventif

- Réparer un revêtement de plancher décollé avant que le problème s'amplifie;
- Revisser une composante d'un équipement desserrée.

Entretien extérieur :

- Déneiger, déglacer, sabler les aires de circulation et de stationnement;
- Dégager les fenêtres et entrées du sous-sol;

- Installer et retirer les équipements de protection hivernale (abris à arbustes, balises, etc.);
- Entretien des équipements (remises, bancs, clôtures, etc.);
- Peindre ou teindre les équipements extérieurs selon le consentement et les directives d'Habitat Métis du Nord;
- Nettoyer les aires extérieures et stationnements (balayer, râtelier);
- Tondre la pelouse et entretenir les arbustes, haies ainsi que les clôtures (sauf avis contraire d'Habitat Métis du Nord).

Note : Le locateur se réserve le droit d'utiliser les produits et/ou méthodes de traitement appropriés ou nécessaires pour préserver l'intégrité et la beauté de la propriété.

Encombrement et entreposage

Le locataire doit utiliser son logement avec prudence et diligence. Il doit s'assurer que son logement demeure sécuritaire et conforme tout au long de son séjour.

Pour ce faire, il doit notamment éviter l'encombrement ou l'accumulation excessive de biens. En tout temps, il doit être possible de circuler librement dans toutes les pièces du logement. Le locataire doit s'assurer que les ouvertures ne sont pas encombrées par des objets ou des meubles qui en limiteraient l'accès. Il doit également s'assurer que les sources de chauffage demeurent dégagées.

Si vous éprouvez des difficultés pour l'organisation de votre logement, vous pouvez communiquer avec l'intervenant(e) sociocommunautaire d'Habitat Métis du Nord.
(Article 12 Règlement d'immeuble)

Insalubrité

Le locataire est responsable de l'entretien régulier de son logement. Tout au long de son séjour, il doit garder son logement propre et bien entretenu.

Si vous éprouvez des difficultés pour l'entretien de votre logement, ou que vous êtes temporairement dans l'impossibilité d'effectuer l'entretien, vous pouvez communiquer avec l'intervenant(e) sociocommunautaire d'Habitat Métis du Nord. Il ou elle pourra vous aider à identifier les problématiques et à trouver des solutions. Il ou elle pourra également vous diriger vers d'autres ressources d'aide situées à proximité.

Domages au logement

Le locataire sera tenu responsable des dommages occasionnés au logement par lui, par les membres de son ménage ou des personnes à qui il permet l'accès au logement. Le locataire sera tenu responsable des bris de toute nature ou de la détérioration anormale des composantes du logement, que ce soit en raison de l'utilisation inadéquate des lieux, de sa négligence, ou du manque d'entretien.

Par exemple :

- Blocage d'appareils de plomberie (évier, lavabo, toilette, etc.);
- Dommages ou brûlures aux murs, planchers, plafonds, comptoirs, armoires, etc.;
- Bris aux portes, serrures, vitres et moustiquaires.

Les travaux de réparation ou de nettoyage nécessaires en raison des dommages seront à la charge du locataire. (*Article 12 Règlement d'immeuble*)

Animaux

Il est possible pour un locataire d'Habitat Métis du Nord de posséder un animal dans son logement à condition qu'il se conforme au règlement de l'immeuble. Le locataire doit de plus s'assurer que son animal puisse bénéficier d'une bonne qualité de vie et des conditions adaptées à sa race, sa taille, et ce, afin d'éviter des situations conflictuelles avec les autres locataires.

Tout manquement au présent règlement entrainera pour le locataire la perte du privilège de posséder un animal dans les logements d'Habitat Métis du Nord. (*Article 11 Règlement d'immeuble*)

Tout locataire qui possède ou garde un animal doit donc respecter les règles suivantes :

Animal permis

Habitat Métis du Nord autorise la présence d'un seul animal par logement. Les seuls animaux domestiques tolérés sont les chiens, les chats, les oiseaux en cage et les poissons.

Il est interdit de posséder ou de garder un chien de combat, dompté pour l'attaque, un chien agressif ou dangereux.

Il est également interdit de posséder ou de garder tout animal dont le comportement ou la présence est susceptible de menacer la sécurité de toute personne ou de nuire à la jouissance paisible des lieux, et ce, peu importe la taille ou la race de l'animal.

Conformité de l'animal

L'animal doit être stérilisé. Sur demande d'Habitat Métis du Nord, le locataire devra fournir la preuve que son animal a été stérilisé.

Le propriétaire de l'animal doit satisfaire toutes les exigences provinciales et/ou municipales concernant son animal.

Circulation avec l'animal

Les chiens et les chats doivent être gardés en laisse en tout temps dans les aires de circulation et les espaces communs. Ils ne doivent jamais être laissés seuls ou en liberté dans les espaces communs intérieurs et extérieurs.

Présence de l'animal dans le logement

Le locataire doit faire en sorte que tout représentant d'Habitat Métis du Nord puisse, en toute sécurité, entrer dans le logement sans danger, et ce, même en cas d'urgence. Habitat Métis du Nord ne pourra être tenu responsable de la fuite d'un animal à l'extérieur du logement en pareil cas.

Le locataire qui possède ou garde un animal doit s'assurer que celui-ci ne nuise pas à la tranquillité des autres habitants de l'immeuble, et ce, même lorsqu'il s'absente de son logement. Les animaux trop bruyants ne pourront pas être tolérés dans les logements.

Le locataire doit également s'assurer que son animal n'adopte pas de comportements agressifs ou menaçants.

Entretien quotidien

Le locataire doit s'assurer que l'animal fait ses besoins dans des lieux appropriés. Il est interdit en tout temps de laisser un animal faire ses besoins sur les balcons et les galeries. Le locataire doit ramasser immédiatement les excréments de son animal et s'assurer de vider la litière fréquemment.

Frais de nettoyage et/ou dommages

Le locataire est responsable de tous les dommages causés par un animal dont il est propriétaire ou dont il a la garde.

Les travaux de réparation ou de nettoyage, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement, rendus nécessaires en raison des dommages causés par l'animal, ou le manque d'entretien du locataire seront à la charge du locataire.

Non-respect du règlement et sanctions

À défaut de se conformer à ces règlements, le locataire devra, sur avis écrit d'Habitat Métis du Nord, se départir de son animal sans autre délai et/ou procédure.

Le locataire qui contrevient à la présente réglementation, de façon délibérée ou par négligence, se verra retirer le privilège de posséder un animal dans les logements d'Habitat Métis du Nord et pourra voir son bail résilié.

Changement de destination

Les logements d'Habitat Métis du Nord sont destinés aux familles autochtones pour fin d'habitation résidentielle. Il est strictement interdit de modifier la destination ou la forme des lieux loués.

Il est interdit de tenir des activités commerciales ou d'entreprise dans le logement. Que ce soit avec ou sans rémunération, le fait d'utiliser le logement pour d'autres fins que d'y habiter est contraire à la réglementation.

Advenant qu'un locataire, un membre de son ménage ou une personne à qui il permet l'accès tient de telles activités, Habitat Métis du Nord se verra dans l'obligation de déposer une demande à la Régie du logement afin d'obtenir la résiliation du bail.

Mot de la fin

Depuis sa constitution, la Corporation Waskahegen/Habitat Métis du Nord a toujours prôné les valeurs traditionnelles autochtones quant à sa gestion et ses rapports avec sa clientèle, ses employés et partenaires.

C'est dans cet esprit de RESPECT, ENTRAIDE et ENGAGEMENT que l'équipe de la Corporation Waskahegen/Habitat Métis du Nord persiste à fournir tous les efforts nécessaires pour offrir à sa clientèle autochtone vivant hors des réserves les meilleures conditions de logement possibles.

BIENVENUE (français)

WELCOME (english)

Kolipaîo (abénaquis)

Mino pijan (algonquin)

Miro peicak (atikamekw)

Ekudeh (cris)

Minatakushini (innu)

ilaali / Ullukkut / Ai (inuit)

Weltasualulnog (micmac)

IÓh (mohawk)

Nimiwaitan Takuasenen (naskapis)

Kwe Kwe (wendat)

Ce guide contient les règlements en vigueur pour l'immeuble que vous habitez, de nombreuses informations importantes à propos de votre bail ainsi que les renseignements que vous devez connaître en tant que locataire.

Lisez-le et conservez-le précieusement car il fait partie intégrante de votre bail.

