

Claude Sirois

Rédiger et appliquer un règlement d'immeuble



GAZOUILLET LE MOT-CLIC
#untoitundroit

rqoh.com

Rédiger et appliquer un règlement d'immeuble

Comment s'y retrouver...



PAR

M. CLAUDE SIROIS, GESTIONNAIRE

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE : MANUEL DE GESTION DU LOGEMENT SOCIAL ET C.C.Q., SECTION I - DE LA NATURE DU LOUAGE

REPRODUCTION OU MODIFICATION INTERDITES SANS UN CONSENTEMENT ÉCRIT.

CONTENU ET DÉROULEMENT



-
- La loi ;
 - Les clauses déclarées nulles ;
 - Les différentes composantes d'un règlement d'immeuble ;
 - Exemple de règlement d'immeuble ;
 - Les politiques de l'organisme ;
 - L'accueil
 - Le guide d'accueil
 - Le comité d'accueil
 - Période de questions et d'échanges

La Loi



1893. Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856

à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883.

1991, c. 64, a. 1893 (1994-01-01).

1894. Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun.
Ce règlement fait partie du bail.

La Loi



RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE Art. 1894 du C.c.Q. L'article 1894 du Code civil du Québec (C.c.Q.) prévoit ce qui suit :

1894. Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des logements et des lieux d'usage commun. Ce règlement fait partie du bail. 1991, c. 64, a. 1894.

La Loi



Le locateur est tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire le règlement d'immeuble.

Le moment idéal serait lors des entrevues de sélection ou lors de l'avis d'attribution.

Note : Prenez en note la date de remise pour l'inscrire au bail.

Le loyer sera payable au _____
Lieu du paiement (indiquer si le paiement est effectué par la poste, le cas échéant)

E SERVICES ET CONDITIONS

RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire avant la conclusion du bail.

Remis le _____
 Jour Mois Année Initiales du locataire Initiales du locataire

COPROPRIÉTÉ DIVISE

Un exemplaire du règlement de l'immeuble a été remis au locataire

Règlem
l'immeu
l'immeu
et l'ent
commu
S'il exi

La Loi



- CLAUSES ADDITIONNELLES AU BAIL Art. 1893 du C.c.Q. L'article 1893 du Code civil du Québec stipule ce qui suit : « Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883. » En fait, le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre sur différentes clauses mais ils ne peuvent déroger, par une clause au bail, aux dispositions d'ordre public de la loi et à celles des règlements de la Société d'habitation du Québec.
- 1854.
 - Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.
 - **Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.**

Les clauses déclarées nulles



Exemples de clauses qui seraient déclarées nulles si elles étaient incluses au bail :

Exemples

- une clause dans laquelle le locataire renoncerait dans le bail à son droit au maintien dans les lieux (art. 1936 du C.c.Q.);
- une clause selon laquelle le locataire pourrait sous-louer son logement ou céder son bail (art. 1995 du C.c.Q.);
- une clause qui limiterait la responsabilité du propriétaire ou qui le libérerait d'une obligation (art. 1900 du C.c.Q.);
- une clause qui rendrait le locataire responsable d'un dommage causé sans sa faute (art. 1900 du C.c.Q.);

Les clauses déclarées nulles



Exemples (suite)

- une clause qui changerait les droits du locataire à la suite d'une augmentation du nombre des occupants du logement, sauf si les dimensions du logement le justifiaient (art. 1900 du C.c.Q.);
- une clause qui prévoirait l'augmentation du loyer en cours de bail (art. 1906 du C.c.Q.)
- une clause qui réduirait le délai d'avis de modification de loyer minimal de trois mois (art. 1942 du C.c.Q.).

Les clauses déclarées nulles



La Partie 2 du formulaire obligatoire de bail de la Régie du logement fait référence à certains articles du Code civil du Québec qui sont en lien avec la jouissance des lieux, l'entretien du logement et les réparations. On ne peut donc, intégrer un règlement qui irait à l'encontre de ceux-ci.

Lorsqu'un règlement d'immeuble et les clauses additionnelles au bail sont transmis aux locataires, ils ne peuvent contenir de clauses à caractère abusif à l'endroit du locataire. Avant de défendre strictement une façon de faire, il faut tâcher de trouver une solution qui puisse convenir davantage aux parties impliquées.

Une clause est dite abusive si elle contrevient aux articles du Code civil du Québec énumérés précédemment ou aux directives émises par la Société d'habitation du Québec. À titre d'exemple, on ne peut interdire les sapins de Noël pendant la période des Fêtes ou encore de jouer sur les terrains de l'office.

Les différentes composantes d'un règlement d'immeuble



Voici quelques composantes :

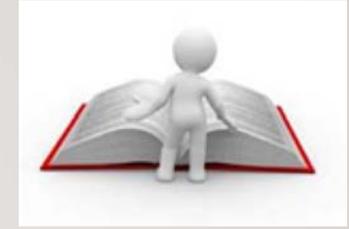
- Mesures de sécurité en cas d'incendie
- Directives prescrites pour la prévention contre le crime
- Règles à respecter concernant la jouissance et l'usage des lieux (ex. : les portes des logements, les corridors et les escaliers, les portes des corridors « coupe-feu »; accès ou non à la salle communautaire, aux salles de lavage, au toit, aux espaces verts, aux allées ainsi qu'au stationnement).

Les différentes composantes d'un règlement d'immeuble



- Information sur l'entretien du logement et des lieux d'usage commun (ex. : les ordures, le déneigement, le nom de la personne à contacter en cas de besoin et le rôle du préposé à l'entretien)
- Processus de dépôt d'une plainte par le locataire lorsque celui-ci croit avoir été lésé dans ses droits (ex. : mésentente entre voisins)
- Normes d'occupation applicables et déterminées à partir du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (ex. : le nombre de chambres à coucher qui peuvent être allouées au locataire en fonction de sa situation familiale et de son âge). Ainsi que le relogement possible lorsque le locataire occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit (art. 1990 du C.c.Q.).
- Les personnes responsables, les différents comités et leurs responsabilités.

Les différentes composantes d'un règlement d'immeuble



Une attention particulière doit être portée aux points suivant, car ils sont souvent litigieux.

- Le droit d'avoir des animaux et les critères déterminant celui-ci.
- La distribution et les clauses concernant les stationnements.
- Le bruit et les invités
- L'utilisation des espaces extérieurs; balcons, terrain, remise.

Exemple de règlement d'immeuble



Règlement d'immeuble

Comité de travail le 10 mai 2017

Modifications et ajouts adoptés et résolus

lors du C.A. du 14-06-2017 et entériné lors de l'AGA du 21 juin 2017.

Modification de l'article 13.3 Stationnement - Résolution CA20170820-G

Modification de l'article 18.2 Substance illicite - Résolution CA20180120-J

Exemple de règlement d'immeuble



- **TABLE DES MATIÈRES**
- **COMPOSITION DU COMITÉ DE TRAVAIL**
- **SECTION I RÈGLEMENT D'IMMEUBLE**
- **SECTION II POLITIQUE DE PERCEPTION DES LOYERS**
- **SECTION III GESTION DES CLÉS**
- **SECTION IV FORMULAIRE**
- **SECTION V ENGAGEMENT**

AU SUJET DE VOTRE ORGANISME

- **Section VI POLITIQUE DE DÉPENSES**
- **Section VII POLITIQUE DE PETITE CAISSE**
- **Section VIII ENTRETIEN DES LIEUX EN CAS D'URGENCE**

Exemple de règlement d'immeuble



- **SECTION I RÈGLEMENT D'IMMEUBLE**
- **Article 1 Habitation et usage du logement**
- **Article 2 Changements, ajouts, améliorations aux lieux loués et demande de réparation**
- **Article 3 Agencement à demeure, bris et réparations sous la responsabilité du locataire**
- **Article 4 Agencement à demeure, bris et réparations sous la responsabilité de « NOM DE L'ORGANISME »**
- **Article 5 Entretien**
- **Article 6 Unités de chauffage**
- **Article 7 Altération aux portes et aux serrures**
- **Article 8 Installation d'un climatiseur**

Exemple de règlement d'immeuble



- **SECTION I RÈGLEMENT D'IMMEUBLE**
- **Article 9 Antenne**
- **Article 10 Déneigement**
- **Article 11 Terrain (incluant les terrains et pelouses autour de l'immeuble)**
- **Article 12 Utilisation des balcons, patios et fenêtres**
- **Article 13 Stationnement**
- **Article 14 Déchets, ordures, recyclage et rebuts**
- **Article 15 Animaux**
- **Article 16 Affiches ou autres objet de publicité**

Exemple de règlement d'immeuble



- **SECTION I RÈGLEMENT D'IMMEUBLE**
- **Article 17 Bruit et fêtes**
- **Article 18 Substances illicite**
- **Article 19 Absences prolongées du logement**
- **Article 20 Résiliation du bail**
- **Article 21 Procédure de règlement de litiges**
- **Article 22 Assurances**
- **Article 23 Décès**
- **Article 24 Espace communs et salle communautaire**

Exemple de règlement d'immeuble



- **SECTION I RÈGLEMENT D'IMMEUBLE**
- **Autres articles à prévoir au besoin**
 - **L'entreposage**
 - **Les risques d'incendie**

Exemple de règlement d'immeuble



- **SECTION II POLITIQUE DE PERCEPTION DES LOYERS**
- **Article 25 Paiement du loyer**
- **Article 26 Le rôle du conseil d'administration**
- **Article 27 Rappel et avis**
- **Article 28 Non-Paiement**
- **Article 29 Chèque sans provision**
- **Article 30 Mauvaises créances**

Exemple de règlement d'immeuble



- **SECTION III GESTION DES CLÉS**

- **Article 31 Le responsable des clés**
- **Article 32 Responsabilités du locataire**

- **SECTION IV FORMULAIRE**

- **Article 33 Demande de réparation**

- **SECTION V ENGAGEMENT**

- **Article 34 Engagement**

LES POLITIQUES DE L'ORGANISME



- **Section VI POLITIQUE DE DÉPENSES**

- Autorisation des dépenses, remboursement de frais, justification des dépenses, attribution des contrats.

- **Section VII POLITIQUE DE PETITE CAISSE**

- Responsable de la petite caisse, montant maximum, utilisation de la petite caisse, justification des dépenses, les dépôts, remboursement de la petite caisse, mesures de contrôles.

- **Section VIII ENTRETIEN DES LIEUX ET ENTRETIEN EN CAS D'URGENCE**

- Réparations urgentes et nécessaires, les procédures à suivre, inspection des logements, tâches effectuées par les membres.

L'accueil



- Le guide d'accueil
- Le comité d'accueil

L'accueil

- Le guide d'accueil



Le guide d'accueil



- **Les composants :**
 - La structure de l'organisme ;
 - Les partenaires ;
 - Réparations non urgentes et réparations en cas d'urgence ;
 - Stationnement ;
 - Déneigement ;
 - Climatisation ;
 - Recyclage ;
 - Vente de garage ;
 - Animaux ;
 - Assurance ;
 - Piscine ;
 - BBQ ;
- Les clés ;
- Le bruit;
- Les problèmes de voisinages, le traitement des plaintes;
- Les tâches ;
- Les comités ;
- Soirées de loisir ;
- Soutien communautaire ;
- La sélection , logement subventionné ;
- Le bail et son renouvellement;
- Le paiement du loyer ;
- La communauté ;
- Le plan des lieux

Le comité d'accueil



- **Les membres composant le comité d'accueil**
 - **Un ou deux membres-locataires**
 - **Un membre du conseil d'administration**
 - **L'intervenant (e) au soutien communautaire**
- **Son rôle : accueillir et répondre aux questions des nouveaux locataires. Sensibiliser les nouveaux membres aux tâches et à la participation à la vie du groupe. Expliquer les rôles et tâches du conseil d'administration et l'importance de l'A.G.A..**
- **Le climat de la rencontre doit être convivial, accueillant et détendu. Il est préférable d'accueillir quelques nouveaux membres à la fois et au moins un mois après leur arrivée.**



- **Questions ?**