

# LES TOURS FRONTENAC

---



RÈGLEMENTS-DROITS-OBLIGATIONS

## TABLES DES MATIÈRES

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX.....	2
a. But des règlements .....	2
b. Coordonnées de l'administration.....	2
c. Renseignements utiles.....	2
a. Double des clés.....	3
b. Nouvelles serrures .....	3
c. Carte d'accès .....	3
d. Sécurité.....	3
3. ACCÈS AUX TOURS FRONTENAC.....	3
a. Interphone.....	4
b. Ascenseurs .....	4
4. ACCÈS AU LOCATEUR .....	4
5. PAIEMENT DU LOYER.....	4
6. BON USAGE DES LIEUX .....	5
7. COMPORTEMENT .....	5
8. BRUIT .....	5
9. ANIMAUX.....	5
10. SUBSTANCES DANGEREUSES.....	6
11. AIRES COMMUNES .....	7
12. PORTE D'ENTRÉE DU LOGEMENT.....	7
13. FENÊTRES ET PORTE PATIO DU LOGEMENT .....	7
14. BALCONS .....	8
15. CONSTAT DE L'ÉTAT DU LOGEMENT .....	8
16. MODIFICATION DU LOGEMENT .....	8
17. VENTILATION ET CHAUFFAGE .....	9
18. APPAREILS D'ÉCLAIRAGE .....	10
19. ORDURES MÉNAGÈRES .....	10
20. RECYCLAGE .....	10
21. VERMINE.....	11
22. BUANDERIE .....	11

23. BARBECUE .....	11
24. CAGIBI .....	11
25. BICYCLETTE .....	12
26. STATIONNEMENT.....	12
27. PISCINE EXTÉRIEURE.....	13
28. TERRASSES ET JARDINS.....	14
29. SOUS-LOCATION.....	14
30. SOLLICITATION .....	14
31. LOI CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE TABAGISME / LOI ENCADRANT LE CANNABIS.....	15
32. HABILLEMENT .....	16
33. ASSURANCE.....	16
34. INCENDIE .....	16
35. AMENDEMENT DES RÈGLEMENTS.....	18
ANNUAIRE TÉLÉPHONIQUE.....	18

## 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

### a. But des règlements

Le présent règlement a pour but d'assurer le bon état et la salubrité des logements, la sécurité des locataires et une cohabitation harmonieuse.

Les Tours Frontenac comprennent trois immeubles situés aux adresses suivantes :

- 1800, rue Bercy, H2K 4K5 (immeuble Dahlia);
- 1850, rue Bercy, H2K 2V2 (immeuble Acacia);
- 1855, rue du Havre, H2K 2X4 (immeuble Camélia).

### b. Coordonnées de l'administration

L'administration des Tours Frontenac est assurée par Gestion des Trois Pignons (ci-après le « locateur ») dont les coordonnées sont les suivantes :

- **1850, rue Bercy, bureau 201-B, Montréal, (Qc) H2K 2V2.**  
**T : 514-524-3015**

Les bureaux de l'administration sont ouverts du lundi au vendredi de 7 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30.

Les services suivants sont regroupés au sein des bureaux de l'administration : réception, entretien, gestion immobilière, service à la clientèle et des relations publiques, soutien à domicile et *Services Plus des Trois Pignons*.

Le bureau du **service de sécurité** des Tours Frontenac est situé à l'entrée du garage du 1850, rue Bercy (immeuble Acacia) et le numéro de téléphone est le **514-524-6066**.

### c. Renseignements utiles

Le locataire peut trouver plusieurs renseignements utiles sur le site web des Tours Frontenac ([www.toursfrontenac.com](http://www.toursfrontenac.com)) et sur ses pages Facebook (*Services Plus des Trois Pignons* et *Autour des tours*).

Le locateur offre aussi au locataire la *Télévision communautaire Frontenac* (TCF).

*Le journal des Tours Frontenac* est publié et livré trimestriellement à chaque logement et il est aussi disponible au bureau de l'administration.

Le locataire peut consulter les babillards au rez-de-chaussée de chaque tour pour toutes autres nouvelles concernant les Tours Frontenac.

## **2. ACCÈS AU LOGEMENT**

Au moment de la signature du bail, le locataire reçoit ce qui suit :

- Une clé pour accéder à son logement;
- Une clé pour accéder à sa case postale;
- Une carte d'accès lui permettant d'accéder à son immeuble et au centre commercial adjacent (dépôt de 15 \$ par carte);
- Le numéro de son code d'accès personnel inscrit au babillard à l'entrée de son immeuble.

### **a. Double des clés**

Le locataire doit fournir au locateur un double des clés pour accéder à son logement advenant que ce dernier n'en ait pas déjà un en sa possession. Ce double des clés est conservé en lieu sûr dans une armoire fermée à clé de l'administration.

À défaut de fournir un double des clés, le locataire sera responsable du préjudice et des dommages causés par sa faute si le locateur ou toute autre personne qu'il désigne n'est pas en mesure d'entrer dans son logement en cas de situation d'urgence.

### **b. Nouvelles serrures**

Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut pas être posé ou changé sans le consentement du locateur.

### **c. Carte d'accès**

Pour se procurer sa carte d'accès, le locataire doit se présenter au bureau de l'administration pour en faire la demande et fournir un dépôt de 15 \$ par carte qui lui sera remis sur présentation du reçu ou de la carte à la fin de son bail.

### **d. Sécurité**

Il est interdit au locataire de laisser la porte de son logement ouverte ou entre-ouverte.

## **3. ACCÈS AUX TOURS FRONTENAC**

Le locataire doit utiliser la porte d'entrée principale située au rez-de-chaussée de son immeuble pour effectuer ses entrées et ses sorties. Les autres portes où il est indiqué EXIT ou SORTIE ne doivent être utilisées qu'en cas d'urgence.

Le locataire doit être vigilant de ne pas laisser entrer dans l'immeuble une personne non autorisée. Il en va de la sécurité de tous les locataires de l'immeuble et il est de la responsabilité de chacun d'y veiller. En cas de doute, le locataire peut s'adresser à la sécurité ou à l'administration.

## **a. Interphone**

Le téléphone résidentiel du locataire est relié au hall d'entrée de son immeuble.

Lorsqu'un visiteur se présente dans le hall d'entrée de l'immeuble du locataire, il doit composer le code d'accès personnel du locataire pour que celui-ci puisse lui déverrouiller la porte.

**Si le locataire n'est pas déjà au téléphone**, le locataire décroche son téléphone et peut déverrouiller la porte de l'immeuble en composant le six (6).

**Si le locataire est au téléphone au moment où le visiteur signale le code d'accès personnel**, le locataire peut mettre son interlocuteur en attente en composant le trois (3) afin de communiquer avec le visiteur. Le locataire peut déverrouiller la porte de l'immeuble en composant le six (6). Quelques secondes plus tard, le locataire est automatiquement remis en communication avec son interlocuteur au téléphone.

Le locataire peut voir le visiteur dans le hall d'entrée à partir de son téléviseur (chaîne 15 du câble) en autant que le téléviseur soit relié au réseau du câble fixe (autre que Bell Fibe).

## **b. Ascenseurs**

Les ascenseurs sont munis d'un dispositif automatique de réouverture des portes en cas d'obstacle.

Les locataires et leurs invités doivent être patients et courtois lorsqu'ils utilisent les ascenseurs et ne doivent pas forcer la fermeture ou l'ouverture des portes.

## **4. ACCÈS AU LOCATEUR**

Sauf en cas d'urgence, le locateur ou son représentant peut accéder au logement du locataire pour en vérifier l'état, y faire effectuer des travaux ou pour le faire visiter par un acquéreur ou locataire éventuel à condition de donner un préavis d'au moins vingt-quatre (24) heures au locataire.

Sauf en cas d'urgence, les visites du locateur ou de son représentant s'effectuent entre 9 h et 21 h et les travaux s'effectuent entre 7 h et 19 h.

Nonobstant ce qui précède, afin de réduire au maximum le temps d'intervention dans le logement en cas de problème ou de besoin, le locataire peut autoriser par écrit le locateur et son service de sécurité à entrer dans son logement lorsqu'une intervention est requise.

## **5. PAIEMENT DU LOYER**

Le locataire peut payer son loyer par paiement préautorisé, par chèque, en argent comptant ou par carte de débit. Le locateur accepte aussi les chèques postdatés.

Un montant de 10 \$ est chargé au locataire dont le paiement préautorisé est refusé ou le chèque retourné par la banque, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, pour cause de provisions insuffisantes ou de fermeture de compte.

Le loyer est payable le premier jour ouvrable de chaque mois au bureau de l'administration.

## **6. BON USAGE DES LIEUX**

Les Tours Frontenac sont des immeubles résidentiels. L'exercice de toute activité commerciale, incluant l'exercice d'une profession libérale, est interdit à moins d'avoir obtenu le consentement écrit du locateur. Cette interdiction ne vise cependant pas les boutiques et magasins du centre commercial.

Le locataire est tenu de faire usage des lieux de façon prudente et diligente. Il est tenu de maintenir le logement en bon état de propreté et d'effectuer à ses frais les menues réparations d'entretien, à l'exception de celles résultant de la vétusté ou d'une force majeure.

Le locataire est responsable des dommages à son logement, sauf en ce qui a trait à l'usure normale, à moins qu'il ne soit en mesure de démontrer que ces dommages ne sont pas dus à sa propre faute ou à celle des personnes à qui il a permis l'usage du logement ou l'accès à celui-ci.

Le locataire doit tenir son logement de manière à ce que les pièces ne soient pas encombrées et qu'il soit possible d'y circuler.

## **7. COMPORTEMENT**

Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires et du locateur.

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, dans le cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

## **8. BRUIT**

De 7 h à 23 h, les bruits excessifs ne sont pas tolérés.

De 23 h à 7 h, le locataire est tenu de réduire au maximum toute forme de bruit.

## **9. ANIMAUX**

Il est interdit au locataire de garder un animal de compagnie dans son logement.

Si un locataire gardait déjà un animal de compagnie dans son logement en date du 1<sup>er</sup> novembre 2007, le locateur tolèrera la présence de cet animal jusqu'à son décès ou jusqu'à ce que le locataire choisisse de s'en départir, à condition que cela ne cause pas un préjudice sérieux au locateur et ne trouble pas la jouissance normale des autres locataires ou du voisinage.

En aucun cas, le locataire ne pourra remplacer son animal de compagnie suite à son décès ou après s'en être départi.

Le locataire autorisé à garder un animal de compagnie dans son logement est toutefois tenu de respecter les consignes suivantes :

- Lorsque les chiens circulent dans les aires communes, ils doivent être attachés à une laisse;
- Lorsque les chats circulent dans les aires communes, ils doivent demeurer dans les bras de leur propriétaire;
- Les aires communes ne doivent pas servir de terrains de jeux ou d'aires de repos pour les animaux de compagnie;
- Les animaux de compagnie sont interdits dans les jardins des Tours Frontenac;
- Il est interdit de laisser les animaux de compagnie faire leurs besoins (urine et excréments) sur les terrains et les jardins des Tours Frontenac, ainsi que dans les aires communes, les logements et sur les balcons;
- En cas d'accident, les propriétaires d'animaux de compagnie doivent nettoyer et ramasser immédiatement l'urine et les excréments de leurs animaux et s'assurer que les aires communes, les logements et les balcons ne sont pas souillés par ceux-ci.
- Tout locataire dont l'animal de compagnie cause un préjudice sérieux au locateur ou trouble la jouissance normale des autres locataires ou du voisinage, que ce soit par le bruit, la malpropreté ou toute autre nuisance, devra s'en départir dans un délai de quatorze (14) jours sur réception d'un avis du locateur, à défaut de quoi le locateur pourra demander la résiliation du bail du locataire.

## **10. SUBSTANCES DANGEREUSES**

Le locataire ne peut pas, sans le consentement écrit du locateur, employer, conserver ou entreposer dans un logement, un balcon, un cagibi ou un stationnement, une substance dangereuse constituant ou pouvant constituer un risque pour les occupants et pour les immeubles, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, de l'essence, du carburant, de l'huile à moteur, du gaz propane, du vernis, des solvants ou tout autre produit explosif ou inflammable.



## **11. AIRES COMMUNES**

Il n'est pas permis d'utiliser les corridors et aires communes de l'immeuble à des fins d'entreposage de meubles ou d'objets (y compris d'un vélo).

Il est interdit d'afficher quoi que ce soit sur les murs, les portes, les fenêtres, ainsi que sur les cadres de portes et de fenêtres des corridors, des vestibules, des escaliers de secours ou de toute autre aire commune.

Il n'est pas non plus permis d'installer une carpe ou un paillason devant la porte des logements ou d'y laisser des objets, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, des chaussures, couvre-chaussures ou bottes.

Il est aussi interdit de flâner dans les parties communes de l'immeuble, y compris, mais sans limiter ce qui précède, les corridors, hall d'entrée et ascenseurs de l'immeuble.

## **12. PORTE D'ENTRÉE DU LOGEMENT**

La porte d'entrée du logement est la propriété exclusive du locataire.

Il est interdit de modifier la porte d'entrée du logement de quelque façon que ce soit, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, de la peindre ou d'y clouer des objets, tant du côté intérieur, qu'extérieur.

Dans l'éventualité où un locataire ne respecte pas cette consigne, le locateur peut exiger du locataire qu'il débourse les frais nécessaires pour la remise en état de la porte d'entrée du logement ou l'installation d'une nouvelle porte, advenant que la remise en état soit impossible.

## **13. FENÊTRES ET PORTE PATIO DU LOGEMENT**

Le locataire est responsable du bris des fenêtres et moustiquaires de son logement. En cas de bris, le locataire doit aviser sans tarder le locateur pour que ce dernier puisse voir à la supervision de la réparation par l'entremise de son représentant qualifié et dûment mandaté.

Le lavage des fenêtres et de la porte patio du logement est de la responsabilité du locataire.

Par temps de pluie, le locataire doit s'assurer que ses fenêtres et portes-patio soient fermées pour empêcher les infiltrations d'eau dans l'immeuble. En cas de négligence du locataire, le locateur se réserve le droit de réclamer au locataire les frais pour réparer les dégâts causés par l'eau.

Lorsqu'il s'absente de son logement, le locataire doit aussi s'assurer que ses fenêtres et porte patio soient fermées.

## 14. BALCONS

Les balcons sont la propriété exclusive du locateur et le locataire est tenu de respecter les règles suivantes :

- Il est interdit de suspendre ou fixer aux fenêtres, aux balcons, aux murs ou sur le toit de l'immeuble tout objet pouvant nuire à l'apparence de l'immeuble, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède : un vélo, du linge, une corde à linge, une embarcation nautique ou un drapeau;
- Il est interdit de se servir d'un balcon à titre de lieu d'entreposage;
- Il est interdit de percer des trous ou de fixer des crochets à la dalle de béton du balcon, au mur extérieur ou au garde-corps;
- Il est interdit de coller un tapis ou quelque autre couvre-sol sur le plancher du balcon. Les tapis qui ne sont pas collés et qui sont amovibles sont tolérés;
- Il est interdit d'installer sur le balcon, au garde-corps ou sur le mur extérieur de l'immeuble toute antenne de quelque nature que ce soit, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, une antenne parabolique;
- Il est interdit de jeter par-dessus le garde-corps du balcon ou par les fenêtres des mégots de cigarettes, des capsules de bouteilles ou tout autre objet;
- Il est interdit de secouer par-dessus le garde-corps du balcon ou par les fenêtres les carpettes, vadrouilles ou tout autre objet;
- Les bacs à fleurs doivent être suspendus à l'intérieur du balcon;
- Les décorations extérieures sont interdites, à l'exception des décorations pour la fête de Noël qui sont tolérées entre le 15 novembre et le 15 janvier.  
Cependant, seules les lumières blanches estivales sont tolérées entre la rampe et le plancher de votre balcon du 24 juin à la fête du Travail.

## 15. CONSTAT DE L'ÉTAT DU LOGEMENT

L'état du logement peut être constaté par la description écrite ou les photographies qu'en ont faites les parties. À défaut d'un constat sur l'état du logement, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail.

## 16. MODIFICATION DU LOGEMENT

Le locataire ne peut pas changer la forme ou l'usage du logement pendant toute la durée du bail.

Si le locataire désire apporter des modifications à son logement sous la forme de constructions ou d'ouvrages, il doit avant le début des travaux obtenir le consentement écrit du locateur.

À la fin du bail, le locataire doit, à ses propres frais, remettre son logement dans l'état où il l'a reçu, sauf en ce qui a trait à l'usure normale ou une force majeure, et doit enlever les constructions ou les ouvrages qu'il a faits.

Le locateur pourra effectuer une visite du logement avant l'expiration du bail et informera par la suite le locataire des travaux qui sont nécessaires pour remettre en état le logement, incluant s'il y a lieu de procéder à des travaux pour retirer les constructions ou les ouvrages faits par le locataire.

En cas de défaut du locataire de procéder aux travaux pour remettre en état le logement, le locateur pourra procéder aux travaux nécessaires et en réclamer les coûts au locataire.

Advenant que la remise en état du logement soit impossible, le locateur peut, à sa seule discrétion, conserver les constructions ou les ouvrages sans indemniser le locataire.

## 17. VENTILATION ET CHAUFFAGE

Chaque logement possède son propre thermostat pour assurer le réglage de la ventilation tempérée et du chauffage.

Le locataire doit maintenir son logement à une température minimale de 18°C en tout temps.

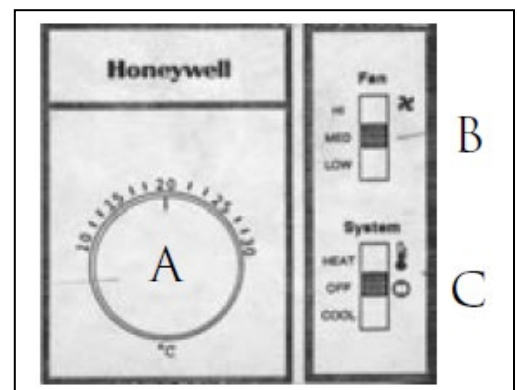
Si le locataire éprouve des difficultés avec son thermostat, il doit aviser le locateur qui verra, au besoin, à ce que l'appareil soit ajusté, réparé ou remplacé dans les plus brefs délais.

### • Ventilation tempérée

Avant d'activer la ventilation tempérée, le locataire doit fermer les fenêtres et la porte patio du logement, ainsi que toutes autres ouvertures par où l'air peut s'échapper. Pour assurer un meilleur rendement, il est aussi fortement recommandé de fermer les rideaux, les draperies, les tentures et les stores pendant le jour.

#### ○ Mode d'emploi :

- a) Maintenir le bouton du thermostat « A » à la température désirée;
- b) Abaisser le bouton « C » à la position « cool » (frais);
- c) Positionner le bouton « B » à l'intensité désirée : « low » (faible), « medium » (moyen) ou « high » (élevée).  
L'intensité recommandée est « medium » (moyen).



- **Chauffage**

Avant d'activer le chauffage, le locataire doit fermer les fenêtres et la porte patio du logement, ainsi que toutes autres ouvertures par où l'air peut s'échapper.

- **Mode d'emploi :**

- a) Maintenir le bouton du thermostat « A » à la température désirée;
- b) Lever le bouton « C » à la position « heat » (chaleur);
- c) Positionner le bouton « B » à l'intensité désirée : « low » (faible), « medium » (moyen) ou « high » (élevée). L'intensité recommandée est « medium » (moyen).

## **18. APPAREILS D'ÉCLAIRAGE**

Les appareils d'éclairage doivent être maintenus en bon état.

Si le locataire éprouve des difficultés avec un de ses appareils d'éclairage, il doit aviser le locateur qui verra, au besoin, à ce que l'appareil soit ajusté, réparé ou remplacé dans les plus brefs délais.

Il est strictement interdit d'augmenter l'ampérage des disjoncteurs.

## **19. ORDURES MÉNAGÈRES**

Le locataire ne doit pas jeter de déchets dans les aires communes de l'immeuble.

Les ordures ménagères doivent être déposées dans le vide-ordures (chute à déchets) qui se situe à chaque étage. Le locataire doit éviter, dans la mesure du possible, d'utiliser le vide-ordures entre 23 h et 8 h par respect pour les autres locataires.

Les ordures ménagères jetées doivent être emballées et le locataire doit s'assurer qu'ils ne représentent aucun risque d'incendie.

Les ordures ménagères qui ne peuvent être déposées dans le vide-ordures doivent être déposées aux endroits désignés à cet effet au rez-de-chaussée ou au garage.

## **20. RECYCLAGE**

Le recyclage est disponible gratuitement au bureau de l'administration, ainsi qu'une brochure rappelant les matières acceptées et refusées dans les bacs verts situés au premier sous-sol du garage de chaque immeuble. Le locataire doit déposer ses matières recyclables dans ces bacs verts et ne rien laisser dans les aires communes de l'immeuble.

## **21. VERMINE**

Le locataire doit communiquer sans tarder avec le bureau de l'administration pour faire une demande d'extermination en cas d'apparition de vermine dans son logement. Le service d'extermination est offert gratuitement par le locateur au locataire qui en fait la demande.

## **22. BUANDERIE**

Le locateur met à la disposition du locataire des laveuses et des sècheuses qui lui sont accessibles en tout temps.

Pour pouvoir utiliser les laveuses et les sècheuses, le locataire doit se procurer une carte à puce au bureau de l'administration et la remplir au guichet automatique situé dans la salle d'attente de la buanderie (montant maximal de 50 \$). Les laveuses et sècheuses n'acceptent pas d'argent comptant.

Le locataire s'engage à maintenir la propreté des lieux et d'utiliser les appareils de manière raisonnable.

Il est interdit au locataire d'installer une laveuse et une sècheuse fixes ou portatives dans son logement.

## **23. BARBECUE**

L'usage d'une barbecue à gaz ou à briquettes est interdit tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, dans un logement, sur le balcon, dans les aires communes des immeubles et dans les jardins des Tours Frontenac.

Il est aussi interdit d'allumer un feu de quelque nature que ce soit tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, dans un logement, sur le balcon, dans les aires communes de l'immeuble et dans les jardins des Tours Frontenac.

## **24. CAGIBI**

Sous réserve de la disponibilité, le locataire peut louer un cagibi (avec frais additionnels) pour y entreposer ses effets personnels. Le locataire doit en faire la demande à la sécurité, fournir un cadenas et s'engager à respecter les règles reliées à l'usage du cagibi.

L'accès au cagibi se fait en communiquant avec la sécurité au 514-524-6066, entre 9 h et 21 h.

Les effets personnels entreposés dans le cagibi sont entreposés aux risques et périls du locataire et le locateur n'est pas responsable des dommages, vols ou pertes qui pourraient survenir aux effets personnels du locataire.

## **25. BICYCLETTE**

Il est interdit d'entreposer une bicyclette dans un logement ou sur un balcon. Il est aussi interdit de cadenasser une bicyclette aux clôtures des immeubles.

Sous réserve de la disponibilité, le locataire peut louer un espace de rangement pour bicyclette (avec frais additionnels). Le locataire doit en faire la demande au bureau de l'administration, fournir un cadenas et s'engager à respecter les règles liées à l'usage d'un espace de rangement pour bicyclette.

L'accès à l'espace de rangement pour bicyclette se fait en se présentant au bureau de la sécurité situé à l'entrée du garage de la Tour Acacia, rue Bercy.

Les bicyclettes laissées dans l'espace de rangement pour bicyclette y sont entreposées aux risques et périls du locataire et le locateur n'est pas responsable des dommages, vols ou pertes qui pourraient survenir aux bicyclettes.

Un support à bicyclette est disponible à l'entrée extérieure de chaque immeuble pour un usage de courte durée (maximum trois (3) heures).

## **26. STATIONNEMENT**

Sous réserve de la disponibilité, le locataire peut louer un espace de stationnement intérieur dans le garage pour y stationner un véhicule (avec frais additionnels). Le locataire doit en faire la demande au bureau de l'administration et s'engager à respecter les règles liées à l'usage d'un espace de stationnement intérieur.

Sous réserve de la disponibilité, des permis de stationnement temporaires pour les visiteurs sont aussi disponibles au bureau de la sécurité situé à l'entrée du garage de la Tour Acacia, rue Bercy.

Le locataire qui loue un espace de stationnement intérieur est tenu de respecter les règles suivantes :

- a) La limite de vitesse dans le garage est de dix (10) km/h;
- b) Les phares du véhicule doivent être allumés pour circuler dans le garage;
- c) Il est interdit de laisser fonctionner le moteur d'un véhicule dans le garage;
- d) Le locataire doit s'assurer que son véhicule est en bon état de fonctionnement et qu'il ne perd pas d'huile;
- e) Il est interdit d'exécuter des travaux mécaniques sur le véhicule dans le garage;
- f) Les pneus cloutés sont interdits à l'intérieur du garage;
- g) Il est interdit de sous-louer un espace de stationnement;

- h) Outre une armoire en métal servant à l'entreposage d'outils, il est interdit d'y entreposer d'autres effets personnels.
- i) La vignette de stationnement doit être affichée dans le coin intérieur droit du pare-brise du véhicule;

En cas de contravention aux règles précédemment mentionnées, le locataire recevra un avis écrit et son véhicule pourra aussi, à la seule discrétion du locateur, être remorqué à l'extérieur du garage aux frais du locataire. Après trois (3) avis écrits, l'accès au garage sera refusé et le bail de stationnement sera résilié.

Les véhicules stationnés dans le stationnement intérieur y sont stationnés aux risques et périls du propriétaire du véhicule et le locateur n'est pas responsable des dommages, vols ou pertes qui pourraient survenir aux véhicules.

Il est interdit de stationner dans les ronds-points situés aux entrées extérieures des immeubles. En cas de contravention à cette règle, le propriétaire du véhicule recevra un avis écrit et son véhicule pourra aussi, à la seule discrétion du locateur, être remorqué aux frais du propriétaire du véhicule.

## **27. PISCINE EXTÉRIEURE**

La piscine extérieure est ouverte du 24 juin jusqu'à la fête du Travail, soit le premier lundi du mois de septembre. Les heures d'ouverture de la piscine sont de 10 h 30 à 21 h 30.

Seuls les locataires et leurs visiteurs sont admis à la piscine.

Le maître-nageur est présent de 10 h 30 à 19 h. De 19 h à 21 h 30, l'accès est libre pour les adultes et les jeunes de moins de 12 ans doivent être accompagnés d'un adulte.

Les baigneurs sont tenus de respecter les règles suivantes :

- a) La douche est obligatoire avant d'entrer dans la piscine et doit être prise à l'extérieur;
- b) Le port du maillot est obligatoire;
- c) Les enfants de moins de huit (8) ans doivent en tout temps être accompagnés d'un adulte;
- d) La capacité maximale de la piscine est de cinquante (50) baigneurs en même temps;
- e) Les visiteurs doivent en tout temps être accompagnés par un locataire adulte;
- f) Les boissons, la nourriture, les appareils électriques, les appareils électroniques et les jeux sont interdits dans le périmètre de la piscine et des jeux d'eau;
- g) Il est interdit de courir autour de la piscine et d'éclabousser les baigneurs;
- h) Le patio de la piscine ne doit servir qu'à la circulation. Il est interdit de s'y étendre;

- i) Le matériel de sauvetage est à l'usage exclusif des maîtres-nageurs et ne doit être utilisé qu'en cas d'urgence;
- j) Les baigneurs doivent se comporter de manière respectueuse avec le maître-nageur. Ils doivent suivre ses instructions et respecter ses décisions qui sont sans appel;
- k) L'usage des toilettes n'est permis qu'à une seule personne à la fois.

Toute personne qui contrevient à ces règles sera immédiatement expulsée de la piscine par le maître-nageur ou par la sécurité et pourra se voir refuser l'accès à la piscine dans le futur.

## **28. TERRASSES ET JARDINS**

Le locataire et ses visiteurs sont tenus de respecter la propreté et de ne pas endommager les espaces verts, la pelouse, les jardins, les fleurs, les arbres et les arbustes faisant partie de la propriété entourant les immeubles.

Le locataire et ses visiteurs sont tenus de respecter les règles suivantes :

- a) Les piétons doivent circuler dans les sentiers pédestres prévus à cette fin;
- b) Les mégots de cigarettes doivent être déposés dans les cendriers et les papiers dans les poubelles;
- c) Il est interdit de nourrir les pigeons, les écureuils, les mouettes et les goélands;
- d) Il est interdit de déplacer les balançoires et le mobilier des jardins;
- e) Il est interdit de stationner un véhicule sur les terrasses;
- f) Les véhicules lourds doivent aussi s'abstenir de circuler sur les terrasses;

Entre 21 h et 7 h, les locataires et leurs visiteurs sont tenus de réduire au maximum toute forme de bruit sur les terrasses et jardins.

## **29. SOUS-LOCATION**

Le locataire qui veut sous-louer son logement ou céder son bail doit préalablement obtenir le consentement du locateur et lui fournir tous les renseignements pertinents, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer ou céder son bail.

Le locateur peut refuser la sous-location ou la cession pour un motif sérieux.

## **30. SOLLICITATION**

Aucune sollicitation n'est permise dans les immeubles, sauf en ce qui a trait aux personnes ayant reçu l'autorisation du locateur.

La sécurité peut expulser des immeubles toute personne non autorisée.



## **31. LOI CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE TABAGISME / LOI ENCADRANT LE CANNABIS.**

Modification du Règlement d'immeuble, art. 31 (mise à jour, Décembre 2018)

**L'article 31 – Loi sur le tabac / cannabis est remplacé dans son intégralité par le texte qui suit :**

### **31.1 LOI CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE TABAGISME**

Conformément à la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* :

Il est interdit de fumer, de faire usage de la cigarette électronique ou de vapoter tout produit assimilé au tabac dans toutes les aires communes de l'immeuble, y compris, mais sans s'y limiter :

- les bureaux de l'administration;
- les ascenseurs;
- les entrées;
- les corridors;
- les salles communautaires;
- les garages;
- les cages d'escaliers;
- la buanderie;
- les toilettes publiques;
- les aires de jeux destinées aux enfants;
- la piscine;
- les jeux d'eau.

Il est aussi interdit de fumer, de faire usage de la cigarette électronique ou de vapoter à l'extérieur tout produit assimilé au tabac dans un rayon de 9 mètres (30 pieds) :

- de toute porte, de toute prise d'air et de toute fenêtre qui peut s'ouvrir communiquant avec l'un de ces lieux ou avec la halte-garderie située dans l'immeuble (Tours Frontenac);
- de toute partie du périmètre des aires de jeux destinées aux enfants, de la piscine et des jeux d'eau.

### **31.2 LOI ENCADRANT LE CANNABIS**

Il est interdit de fumer, de faire usage de la cigarette électronique ou de vapoter tout produit assimilé au cannabis dans le logement (y compris tout balcon) et dans toutes les aires communes de l'immeuble, y compris, mais sans s'y limiter :

- les bureaux de l'administration;
- les ascenseurs;
- les entrées;
- les corridors;
- les salles communautaires;
- les garages;
- les cages d'escaliers;
- la buanderie;
- les toilettes publiques;
- les aires de jeux destinées aux enfants;
- la piscine;
- les jeux d'eau.

Il est aussi interdit de fumer, de faire usage de la cigarette électronique ou de vapoter tout produit assimilé au cannabis à l'extérieur sur les terrains de l'immeuble (Tours Frontenac), y compris, mais sans s'y limiter, sur les balcons, terrasses et dans les jardins.

Il est interdit de faire la culture de cannabis dans le logement, dans toutes les aires communes de l'immeuble, ainsi que sur les terrains de l'immeuble (Tours Frontenac), y compris, mais sans s'y limiter, sur les balcons, terrasses et dans les jardins. Cette interdiction de culture s'applique notamment à la plantation des graines et des plantes, la reproduction des plantes par boutures, la culture des plantes et la récolte de leur production.

Le locateur aura le droit de réclamer tous dommages-intérêts et d'exiger la résiliation du Bail en cas de violation de la présente disposition du Bail et/ou des lois applicables au tabac et au cannabis.

Il est interdit de fumer dans les aires communes des immeubles, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, les bureaux de l'administration, les ascenseurs, les entrées, les corridors, les salles communautaires, les garages, les cages d'escaliers, la buanderie et les toilettes publiques.

## **32. HABILLEMENT**

Il est interdit de circuler dans les aires communes sans être vêtu de manière appropriée, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, en sous-vêtement, en maillot de bain, en déshabillé, en pyjama ou en tenue légère.

## **33. ASSURANCE**

Le locataire s'engage à avoir en tout temps une assurance responsabilité civile et contre la perte de ses meubles et effets personnels. Le locateur peut, lors de la signature du bail et/ou au renouvellement, exiger que le locataire lui fournisse une preuve d'assurance.

## **34. INCENDIE**

Les immeubles des Tours Frontenac sont construits de manière à offrir une protection aux logements en cas d'incendie.

Cependant, pour assurer la sécurité de tous les occupants et des immeubles, le locataire est tenu de respecter les consignes suivantes :

- **À titre préventif :**
  - a) Repérer l'emplacement des deux escaliers de service situés aux extrémités des corridors;
  - b) Repérer l'emplacement de l'avertisseur d'incendie;
  - c) Repérer l'emplacement des extincteurs portatifs et des boyaux d'incendie.

- **En cas de présence de fumée ou d'incendie :**
  - a) Demeurer calme en tout temps;
  - b) Contacter immédiatement la sécurité au 514-524-6066;
  - c) Écouter attentivement les directives qui seront communiquées par le biais des haut-parleurs sur l'étage de l'immeuble;
  - d) Ne pas utiliser les ascenseurs en aucune circonstance.
- **Dans l'éventualité où un incendie se déclare dans le logement du locataire :**
  - a) Fermer la ou les portes des pièces où le feu s'est déclaré;
  - b) Quitter immédiatement le logement et bien refermer la porte derrière soi;
  - c) Se diriger vers l'avertisseur d'incendie dans le corridor et déclencher l'alarme en tirant la poignée;
  - d) Descendre jusqu'au rez-de-chaussée par les escaliers de service situés aux extrémités des corridors;
  - e) Se diriger à l'extérieur de l'immeuble et y demeurer jusqu'à ce que la sécurité ou les pompiers permettent l'accès à l'immeuble.
- **Dans l'éventualité où un incendie se déclare ailleurs que dans le logement du locataire :**
  - a) Mettre des vêtements chauds;
  - b) Descendre jusqu'au rez-de-chaussée par les escaliers de service situés aux extrémités des corridors;
  - c) Se diriger à l'extérieur de l'immeuble et y demeurer jusqu'à ce que la sécurité ou les pompiers permettent l'accès à l'immeuble.
  - d) S'il est impossible pour un locataire d'évacuer son logement, il doit sortir sur le balcon, s'assurer de bien fermer la porte derrière lui et y demeurer jusqu'à ce que les secours arrivent sur place;
- **Personnes à mobilité réduite nécessitant une assistance pour se déplacer**
  - a) S'inscrire préalablement sur la liste des personnes à mobilité réduite ne pouvant se déplacer sans aide au bureau de la sécurité;
  - b) Dans la mesure où la personne est inscrite sur la liste des personnes à mobilité réduite ne pouvant se déplacer sans aide, attendre les pompiers ou la sécurité qui verront à l'évacuation de cette personne;

Pour assurer le bon fonctionnement du système de prévention des incendies des immeubles, il est interdit de modifier, de peindre, de briser ou d'enlever les détecteurs de fumée, détecteurs de chaleurs, hauts parleurs et piezos. Dans l'éventualité où un locataire ne respecte pas cette règle, le locateur pourra exiger du locataire qu'il débourse les frais nécessaires pour la remise en état immédiate de ces appareils ou pour le remplacement de ces derniers par de nouveaux appareils, advenant que la remise en état soit impossible.

### 35. AMENDEMENT DES RÈGLEMENTS

Le locateur peut, en tout temps et à sa seule discrétion, amender le présent règlement pour assurer la jouissance paisible, l'usage et l'entretien des logements et des immeubles des Tours Frontenac.

Ces amendements seront opposables au locataire au moment de la reconduction de son bail, le cas échéant, conformément aux dispositions applicables du Code civil du Québec.

### ANNUAIRE TÉLÉPHONIQUE

- **Services au locataire**

Administration	514-524-3015	8 h 30 à 16 h 30
Sécurité	514-524-6066	En tout temps

- **Services d'urgence**

Police	911
Pompiers	911
Ambulance	911

- **Services médicaux**

Info Santé	811
Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM)	514-890-8000
Hôpital Hôtel-Dieu de Montréal	(4)
Hôpital Notre-Dame de Montréal	(5)
Hôpital Saint-Luc	(6)
CLSC des Faubourgs	514-527-2361 poste:1466 (l'accueil) Info Santé (2) Répertoire (5)