

COOPÉRATIVE D'HABITATION LE P'TIT TRAIN DE VIAUVILLE

POLITIQUE D'ENTRETIEN

Table des matières

ARTICLE 0: DÉFINITIONS.....	2
ARTICLE 1: RESPONSABILITÉ DES LOCATAIRES.....	2
ARTICLE 2: RESPONSABILITÉS DE LA COOPÉRATIVE.....	3
ARTICLE 3: MODIFICATIONS ET AMÉLIORATIONS DU LOGEMENT.....	4
ARTICLE 4: DÉMÉNAGEMENTS ET TRANSFERTS.....	5
ARTICLE 5: OUTILS ET ÉQUIPEMENTS DE LA COOP.....	6
ARTICLE 6: PROCÉDURES POUR LES RÉPARATIONS ET LES URGENCES	6
ARTICLE 7: COMITÉ D'ENTRETIEN.....	7

ARTICLE 0: DÉFINITIONS

- 0.1 LOCATAIRE : Dans ce document, le terme fait référence autant aux membres-locataires qu'aux non-membres de la coopérative.
- 0.2 MAÎTRE DES CLÉS : Membre désigné par le conseil d'administration comme responsable de l'acquisition, l'entreposage et le prêt des clés de la coopérative.
- 0.3 URGENCE : Situation pressante susceptible de causer des dommages importants aux bâtiments ou de porter atteinte à la sécurité des personnes, et nécessitant une intervention immédiate. Exemples d'urgence : dégât d'eau, risque imminent d'incendie.

ARTICLE 1: RESPONSABILITÉ DES LOCATAIRES

1.1 Tout locataire est responsable de voir à l'entretien adéquat de son logement et des accès à celui-ci. Il doit entre autres :

1. Maintenir l'intérieur de son logement dans un état de propreté et d'habitabilité acceptable;
2. Maintenir les accès avant et arrière du bâtiment, les sorties de secours ainsi que les balcons propres et exempts de débris, de neige ou d'autres encombrements, afin qu'ils soient praticables en tout temps;
3. Maintenir les accès au chauffe-eau, panneau électrique, échangeur d'air et vannes du bâtiment dégagés et libres de tout encombrement susceptible de gêner une intervention d'urgence;
4. Maintenir un chauffage adéquat dans son logement, de manière à ne pas occasionner de bris aux tuyaux et aux conduites d'eau par l'effet du gel;
5. Faire l'entretien régulier de l'échangeur d'air selon les instructions fournies par la coop (pour les logements dotés d'un appareil individuel);
6. Nettoyer au moins deux fois par année le tuyau flexible qui relie la sècheuse au conduit d'évacuation;
7. Utiliser les renvois de plomberie (laveuse, drains, etc.) de façon prudente afin d'éviter les blocages et les dégâts d'eau;
8. Faire usage des appareils de ventilation (hotte de cuisine, ventilation de salle de bains et échangeur d'air) de façon à éviter une humidité excessive qui favorise la croissance de moisissures;
9. Entretenir les dispositifs de détection de fumée (ex. changement de batterie);
10. Changer les ampoules dans son logement et celles des luminaires extérieurs (balcons et loggias);

11. Prévenir la contamination du bâtiment par les insectes, rongeurs et autres parasites, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement, par exemple en évitant l'accumulation et l'encombrement dans son logement et en étant attentif lors de l'acquisition de meubles ou de vêtements usagés;
 12. Aviser immédiatement le comité entretien en cas de présence (réelle ou suspectée) de punaises de lit, blattes, rongeurs ou toute autre vermine;
 13. Sur préavis (à moins d'une urgence), permettre l'accès à son logement pour les travaux d'entretien et les inspections, en conformité avec les modalités prescrites par le Code civil du Québec;
 14. Fournir une copie des clés de son logement (et le code du système d'alarme, s'il y a lieu) au maître des clés pour les raisons indiquées au point précédent.
- 1.2 Tout locataire doit informer le comité entretien de tout problème de fonctionnement des équipements dans son logement dans un délai raisonnable, ou immédiatement en cas d'urgence.**
- 1.3 Les frais de réparation (matériaux et main-d'œuvre) engendrés un bris causé par le locataire ou attribuable à un mauvais usage sont de sa responsabilité, notamment :**
1. Les réparations des murs et plafonds endommagés suite à une faute ou à l'usage des occupants (ex: trous dans les murs, céramique brisée);
 2. Les réparations ou remplacements de portes, fenêtres, quincaillerie et tout ouvrage de menuiserie pour un bris causé par l'occupant (ex. cadre de porte endommagé);
 3. Les réparations électriques ou de plomberie nécessaires suite à des travaux de cette nature exécutés par le locataire lui-même et/ou non autorisés par le comité entretien de la coop;
 4. Les dégâts d'eau causés par la négligence du locataire, le bris d'un appareil appartenant au locataire ou d'un raccord de plomberie exécuté par le locataire lui-même et/ou non autorisé par le comité entretien de la coop.
- 1.4 Selon le contexte et les circonstances spécifiques d'un incident, la responsabilité de certaines réparations peut être partagée entre la coop et le locataire, sur entente avec le comité entretien ou le conseil d'administration.

ARTICLE 2: RESPONSABILITÉS DE LA COOPÉRATIVE

- 2.1 La coopérative répare à ses frais (matériaux et main-d'œuvre) les bris ou défauts survenues dans le logement lorsqu'ils sont imputables à des causes hors du contrôle du locataire :**
1. Réparations de plomberie, électricité et structure;
 2. Dégâts d'eau causés par un problème de plomberie;
 3. Réparation ou remplacement des ouvrages de menuiserie, quincaillerie et autres équipements devenues nécessaires en raison d'une usure normale;
 4. Réparations du système de chauffage et des appareils de ventilation mécanique;
 5. Entretien et remplacement du chauffe-eau;
 6. Réparation et remplacement des portes, fenêtres et moustiquaires;

7. Réparation des planchers, murs et plafonds endommagés;
 8. Réparation ou remplacement des serrures défectueuses;
 9. Nettoyage des appartements vacants.
- 2.2 La coopérative est responsable des travaux de prévention et d'extermination des insectes, rongeurs et autres parasites à moins que la responsabilité d'une infestation soit attribuable au locataire.
 - 2.3 La coopérative est responsable de l'inspection régulière et de l'entretien des équipements de prévention des incendies (ex. détecteurs de fumée et de chaleur).
 - 2.4 La responsabilité de tout bris ou défectuosité découlant de travaux ayant été autorisés par le comité entretien et/ou exécutés par des membres du comité entretien dans le cadre de leur fonction incombe à la coopérative.

ARTICLE 3: MODIFICATIONS ET AMÉLIORATIONS DU LOGEMENT

- 3.1 Toute intervention du locataire, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son logement, doit faire preuve de respect envers la propriété de la coopérative, ainsi qu'envers l'usage communautaire des équipements et des espaces extérieurs;
- 3.2 Tout locataire peut modifier, à ses frais, l'aspect intérieur de son logement, en autant que ces travaux n'affectent pas l'état ou l'aspect du logement de façon permanente et soient exécutés par une main-d'œuvre qualifiée lorsque requis (ex. plomberie et électricité).

En outre, les travaux suivants sont autorisés sans le consentement préalable du comité entretien :

1. Pose de clous et vis dans les murs et les plafonds;
2. Peinture des murs, plafonds, moulures et portes intérieures, incluant une première couche d'apprêt («primer») au préalable, dans le cas où on voudrait recouvrir des couleurs vives (voir la politique de finances pour connaître les montants remboursables selon la typologie du logement);
3. Installation de papiers peints sur les murs (tout papier peint existant doit cependant être enlevé avant la pose d'un nouveau);
4. Pose de gorges, moulures de bois et tablettes;
5. Pose de tapis (il est cependant défendu de les coller ou les fixer au sol de façon permanente);
6. Installation d'une unité de climatisation amovible à condition que celle-ci n'encombre pas les issues de secours et n'est pas susceptible d'endommager les cadrages de fenêtre;
7. Raccordement d'un appareil tel qu'une laveuse ou un lave-vaisselle à la plomberie du logement;
8. Changement des luminaires (les luminaires remplacés demeurent la propriété de la coop);
9. Pose de serrures supplémentaires ou d'équipement de sécurité. Le locataire doit aviser le maître des clés et lui fournir une copie de clé.

Dans le cas où le locataire ne remet pas la clé tel que requis et qu'une intervention d'urgence nécessite un accès rapide au logement, les frais engendrés par le recours aux services d'un serrurier incombent au locataire, conformément au Code civil du Québec.

- 3.3 **Aucun locataire ne peut exécuter lui-même dans son logement (ou celui des autres) des travaux touchant la plomberie, l'électricité, la ventilation ou la charpente, sans le consentement du comité entretien.**
- 3.4 **Si de tels travaux devaient être entrepris :**
1. Ils doivent être gérés et supervisés par un représentant du comité entretien tout au long de l'exécution;
 2. Ils doivent être exécutés par une main-d'œuvre qualifiée.
- 3.5 **Aucun locataire ne peut faire des travaux ou installer de l'équipement modifiant l'aspect des balcons sans le consentement préalable du comité entretien, à l'exception des éléments suivants et à condition que ceux-ci soient conformes à la réglementation applicable sur la sécurité incendie :**
1. les décorations (Noël, Halloween, etc.) aux fenêtres et balcons;
 2. la pose de jardinières aux balcons;
 3. l'installation de toiles autour des barreaux des balcons;
 4. le mobilier extérieur utilisé sur les balcons.
- 3.6 Pour tous travaux non mentionnés dans le présent article, il est essentiel de consulter le comité entretien et d'obtenir son approbation préalable.
- 3.7 **Il est interdit en toute circonstance de percer la brique, l'acier et/ou la fibre de verre.**
- 3.8 Les modifications ou améliorations demandées par le locataire pour son propre confort sont normalement à la charge entière du locataire, à moins que le comité entretien ne juge que ces améliorations profitent à l'ensemble de la coopérative et que le budget d'entretien permette d'en défrayer les coûts en tout ou en partie.
- En aucun cas, ces transformations ne devront diminuer la valeur locative du logement; dans un tel cas, la coop a le droit d'exiger que le locataire remette son logement dans son état original avant son départ. La répartition des coûts entre la coop et les locataires pour de telles améliorations n'est possible que sur entente formelle avec le comité entretien.
- 3.9 **Aucun travaux ayant pour conséquence de modifier la typologie d'un logement (ex. abattre ou construire un mur) ne peut être entrepris sans l'accord de l'assemblée générale**, conformément aux dispositions du règlement de régie interne de la coop et de toute autre réglementation applicable telle que la convention d'exploitation.

ARTICLE 4: DÉMÉNAGEMENTS ET TRANSFERTS

- 4.1 Advenant un transfert dans un autre logement de la coop ou un déménagement hors de celle-ci, le locataire est tenu de remettre son logement dans un état d'habitabilité équivalant à son état initial. À cet effet, le locataire doit permettre une inspection par au moins un membre du comité entretien (ou autre personne mandatée), soit lors de l'avis ou dans le mois précédant la remise des clés.
- 4.2 Avant de quitter, le locataire est responsable d'enlever toute modification apportée à son logement (voir article 3.2), notamment :
1. Retirer les vis et clous des murs et plafonds et boucher les trous;

2. Retirer complètement toute installation de papier peint;
 3. Enlever tout ajout de gorge, moulure ou tablette;
 4. Recouvrir d'une couche de peinture d'apprêt toute surface peinte d'une couleur vive;
 5. Lorsqu'ils ont été changés par le locataire, réinstaller les équipements d'origine (ex. robinetterie, luminaires, portes de garde-robe, etc.), à moins d'entente avec le comité entretien.
- 4.3 La coopérative se réserve le droit d'exiger un remboursement de la part du locataire qui laisse son logement dans un état nécessitant des réparations ou un ménage important.

ARTICLE 5: OUTILS ET ÉQUIPEMENTS DE LA COOP

- 5.1 Tout membre utilisant les outils et autres équipements de la coop (à des fins personnelles ou pour le bénéfice de la coop) est responsable d'entreposer ces équipements en sécurité et à l'abri des intempéries, d'en faire une utilisation appropriée et sécuritaire.
- 5.2 Sur approbation du comité entretien, un membre peut utiliser à des fins personnelles un outil appartenant à la coop; dans un tel cas, le membre devient responsable de tout bris, perte ou vol de cet outil survenu pendant sa période d'utilisation.
- 5.3 Tout outil ou appareil appartenant à un membre et utilisé pour l'entretien de la coop relève de la responsabilité de la coop pour la période de son utilisation.

ARTICLE 6: PROCÉDURES POUR LES RÉPARATIONS ET LES URGENCES

- 6.1 Le locataire doit aviser la coop par écrit, via le **Formulaire de demande de réparation** (voir annexe 1) de tout bris, défectuosité ou détérioration substantielle du logement, avant que ne s'aggrave le problème. Sa négligence à le faire dans un délai raisonnable pourrait le rendre responsable des dommages.
- 6.2 Le comité entretien évalue et détermine l'urgence du problème et la responsabilité dont relève ce bris, en conformité avec le présent règlement. Le comité entretien planifie ensuite l'exécution de la réparation appropriée.
 1. Si la responsabilité relève de la coop, le comité entretien voit à la réparation par la main-d'œuvre pertinente et à en assurer les frais dans les limites de son mandat.
 2. Si la responsabilité relève du locataire, les travaux lui seront facturés (main-d'œuvre et matériaux).
 3. Dans le cas où la coopérative demande au locataire d'exécuter les réparations dont la responsabilité lui incombe et que celui-ci refuse ou néglige de les faire, des représentants du comité d'entretien peuvent accéder au logement suite à un préavis minimal de 24 heures et effectuer ces réparations, selon les modalités prévues au Code civil du Québec. La coopérative recouvrera par la suite les coûts et frais encourus auprès du locataire.
- 6.3 En cas de dégât d'eau ou autre incident nécessitant une intervention immédiate, le locataire doit signaler la situation en appelant le téléphone d'urgence de la coopérative, au numéro indiqué à l'annexe 1.
- 6.4 Au cas où le téléphone d'urgence ne serait pas joignable et lorsque le dégât d'eau est important, le locataire peut faire effectuer la réparation d'urgence par un plombier qualifié. Il devra ensuite aviser le comité entretien et soumettre les pièces justificatives (factures), et ce, dans les plus brefs délais.

ARTICLE 7: COMITÉ D'ENTRETIEN

- 7.1 Le comité d'entretien est responsable des travaux à effectuer à l'intérieur des logements de la coopérative. Il a la responsabilité de voir à ce que les logements soient en bon état d'habitabilité et de propreté à la livraison aux nouveaux locataires et s'assure également du respect des exigences minimales fixées par la loi relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité des logements ([Code civil du Québec, art. 1910 à 1913](#)). Il se doit d'informer le conseil d'administration de toute irrégularité à ce chapitre.
- 7.2 Le comité est formé d'au moins 40 membres de la coopérative, cela compte tenu de l'ampleur des responsabilités de ce comité ainsi que son importance quant à la réalisation de la mission de la coopérative.
- 7.3 La coordination du comité est composée de deux (2) ou trois (3) personnes élues en assemblée générale pour un mandat de 2 ans. Conformément au règlement de Régie interne de la coopérative, en cas de vacance au poste de coordination, le conseil d'administration peut coopter un membre, après consultation auprès du comité.
- 7.4 Les différentes responsabilités au sein du comité sont, quant à elles, réparties entre les membres du comité en tenant compte de trois facteurs:
- La disponibilité de chacun;
 - La capacité de chacun à effectuer les tâches liées aux objectifs du comité;
 - L'équilibre dans les tâches à accomplir.
- 7.5 Le comité peut, au besoin, répartir certaines responsabilités en instaurant des sous-comités.
- 7.6 Les membres peuvent changer de responsabilité et/ou de sous-comité en tout temps si la majorité des membres en conviennent ou que la situation du membre change relativement aux trois facteurs d'attribution des responsabilités. La coordination doit être prévenue afin d'assurer une continuité dans la prise en charge de ses dossiers, ou, à défaut de pouvoir le faire, en aviser immédiatement le CA.
- 7.7 Le comité convoque, au minimum, deux rencontres par année avec tous ses membres afin de s'assurer du bon fonctionnement du comité. Des réunions spéciales peuvent être convoquées au besoin.
- 7.8 Le comité exerce ses responsabilités quant à l'entretien des logements de manière collaborative, et non exclusive, avec le conseil d'administration, ce dernier étant l'ultime répondant et responsable de l'entretien des logements. En cas de différend portant sur des travaux à effectuer ou les orientations à prendre, la décision du conseil d'administration (ou de l'assemblée générale) a préséance.
- 7.9 Le comité doit tenir l'administrateur ou administratrice responsable de l'entretien sur le CA informé des activités du comité et offre son conseil sur les orientations à prendre dans la gestion de l'entretien des logements de la coopérative.
- 7.10 La description de tâches du comité est définie dans le règlement de régie interne de la coopérative, à l'annexe I – Structure des comités, qui est reproduite ci-dessous :
1. Reçoit les demandes de réparations des logements de la coopérative;
 2. Répartit les travaux à faire dans les logements par des membres qualifiés et disponibles lorsque c'est possible ou contacte un professionnel lorsque c'est nécessaire;
 3. Assure une présence dans les logements lorsqu'un professionnel doit passer;

4. Fait le suivi des réparations et de leurs coûts via le logiciel prévu;
 5. Assure une partie de la permanence au téléphone d'urgence;
 6. Assure la réalisation des évaluations annuelles (inspection des logements, inspection canine pour punaises, alarmes de feu) avec la collaboration du comité bâtiment, au besoin.
- 7.11 Les tâches et responsabilités des membres élus à la coordination du comité se définissent comme suit :
1. Prévoir les réunions du comité et de préparer l'ordre du jour;
 2. Prendre des notes lors des rencontres et en transmettre une copie au secrétariat;
 3. Assurer une répartition efficace et durable des différentes responsabilités parmi les membres du comité ;
 4. Faire le suivi des tâches entre les rencontres et transmettre les informations pertinentes au CA;
 5. Participer aux rencontres de coordination;
 6. Signer les rapports de tâches des membres du comité;
 7. Assurer un suivi avec le service de conciergerie et la permanence;
 8. Faire un suivi des budgets relatifs à l'entretien, en collaboration avec le comité finances;
 9. Veiller au respect de la présente politique et de toute autre politique applicable aux activités du comité ;
 10. Assumer toute autre tâche pertinente à la réalisation des objectifs du comité.
- 7.12 Les tâches des membres du comité se définissent comme suit :
1. Participer aux rencontres du comité entretien;
 2. Réaliser les tâches assignées lors des rencontres et/ou par la coordination et/ou par le CA de façon assidue et consciencieuse;
 3. Faire un suivi régulier de ses tâches avec la coordination;
 4. Écrire ses rapports de tâches et les remettre à la coordination;
 5. Respecter la vie privée des locataires.
- 7.13 Le comité peut engager certaines dépenses (achats d'outils, matériaux et honoraires de professionnels) sans l'autorisation préalable du CA, selon les modalités prévues à la politique de finances de la coopérative à l'article 5.

ANNEXE 1 : RÉFÉRENCES

- **Numéro du téléphone d'urgence : 514-659-2667**

Le téléphone d'urgence ne doit pas être utilisé à d'autres fins que pour signaler à la coopérative une situation urgente. Voir l'article 0.3 pour la définition des situations qui constituent une urgence.

- **Site web de la coopérative : <https://www.coopviauville.org>**

Le site web de la coopérative publie beaucoup d'informations importantes concernant la coopérative : politiques et règlements, structure des comités, listes de contact, liens utiles et calendrier de la permanence.

- **Demande de réparation : <https://www.coopviauville.org/demandes-de-reparation>**

Ce formulaire doit être utilisé pour soumettre des demandes de réparation. Des copies papier sont disponibles au bureau de la coopérative.