



Le 6 février 2023

**Investisseurs Famille de Yi inc.**  
2000 Saint Timothée Casier A  
Montreal (Québec) Canada  
H2L 3P6

## Avis de renouvellement de votre bail

**Adrian Nguyen**  
2045 Bourbonniere App. 303  
Montreal (Québec) Canada  
H1W 3N8

Monsieur ,

La présente est pour vous informer qu'au renouvellement de votre bail, certaines conditions en seront modifiées:

1. Règlements immeuble

2. Coût de votre loyer:

Devant la très forte hausse des frais d'exploitation, nous devons procéder à un ajustement du coût de votre loyer actuel.

- Votre loyer actuel de **1 100,00 \$** sera augmenté à **1 142,00 \$**.
- Votre bail sera reconduit du 1 juillet 2023 au 30 juin 2024.

Si vous refusez les modifications ou si vous déménagez à la fin du bail, vous devez répondre à cet avis dans le mois de sa réception, sinon le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

Veuillez agréer l'expression, Monsieur , de mes salutations distinguées.

*Ze Min Yi*

Signature

### Réponse du locataire

- ☐ J'accepte le renouvellement du bail avec ses modifications.
- ☒ Je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail.

24/2/23

Date

Adrian Nguyen (Locataire)

### Accusé de réception

Date

Adrian Nguyen (Locataire)

Adresse du logement :  2045 Bourbonnière

1. ACTIVITÉ COMMERCIALE

Toute activité commerciale, sous toute forme, est interdite. Il est également interdit de faire tout activité ayant comme conséquence une surconsommation de l'énergie telle que le minage de cryptomonnaie

2. AFFICHAGE ET APPARENCE

Il est strictement interdit de suspendre aux fenêtres, balcons, murs ou toit du logement, tout objet, sans exception.

3. ACCÈS AU TERRAIN

Le locataire n'a pas accès à la cour ni au terrain de l'immeuble, sauf sur autorisation écrite du propriétaire.

4. ASSURANCE

Le locataire s'engage à avoir en tout temps une assurance habitation couvrant sa responsabilité. Il devra fournir au propriétaire une preuve d'assurance lors de chaque renouvellement de son bail.

5. BON USAGE DES LIEUX

a) 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 les menues réparations d'entretien, notamment, le changement d'ampoule, le lavage de vitres, le nettoyage du filtre de la hotte de cuisine, du climatiseur, de la fournaise ou du tuyau de sècheuse à l'exception de celles résultant de la vétusté ou d'une force majeure. Le locataire est tenu d'assumer les frais relatifs aux dommages survenus au bien loué. Le locataire est tenu de remplacer périodiquement la pile de l'avertisseur de fumée et de veiller à ce qu'il demeure fonctionnel.

b) Le locataire devra entretenir les patios, balcons et verra à les déneiger, enlever la glace et les tenir libres de tout obstruction.

c) Le locataire verra à prévenir toute vermine, parasites ou insectes qui se serait introduite dans son logement et permettre, sans restriction au locateur ou à ses représentants d'épandre de l'insecticide ou du poison aux endroits nécessaires pour éviter la propagation de la vermine, des parasites ou des insectes.

d) Le locataire devra occuper et utiliser les lieux loués aux seules fins d'habitation pour lui et les membres de sa famille et en aucun temps ne permettre le surpeuplement (Ex. 3 personnes dans un 3 1/2).

e) Le locataire s'abstiendra de:

- Placer dans les lieux loués une charge supérieure à la capacité que la structure peut normalement supporter ;
- Installer un lit d'eau dans les lieux loués;
- Bloquer les portes coupe-feux dans les passages ou aux cages d'escalier;
- Surcharger les circuits électriques;
- Utiliser ou déplacer sans motif valable les appareils d'incendie ou d'activer les systèmes d'alarme.

f) Le locataire n'a aucun droit d'utiliser les installations de son logement ou de l'immeuble pour des usages autres que celles qui lui était destinés ou convenus lors de la signature du bail. Il est également interdit d'installer de machine laveuse/sècheuse si cela n'a pas été convenu dans le bail

6. BUANDERIE

Le locataire s'engage à nettoyer la laveuse et sècheuse après chaque utilisation. Il s'engage également à enlever la « laine » et fermer le robinet de la laveuse après l'utilisation de la sècheuse.

7. ANIMAUX

Les animaux sont interdits dans l'immeuble. Les invités n'ont pas le droit d'apporter leurs animaux de compagnie. Toute infraction entraînera une résiliation du bail et un paiement de dommages (min. 100\$) et intérêts pour tous dommages occasionnés.

8. CÂBLAGE TÉLÉPHONIQUE OU AUTRE

Il est interdit au locataire d'installer ou de faire installer toute antenne, câblage ou climatiseur. Il lui est également interdit d'installer ou de faire installer tout autre équipement nécessitant un perçage ou une modification de l'immeuble. Si la demande lui est faite, le propriétaire peut accepter de déroger à cette interdiction. Le locataire devra alors obtenir son consentement par

En référence au bail no.

écrit. Le cas échéant, les conditions d'installation seront spécifiées et elle devra être effectuée par un professionnel approuvé par le propriétaire.

9. CHAUFFAGE

Le locataire s'engage à maintenir un chauffage minimal de 18°C en tout temps. Si le chauffage est à la charge du propriétaire, le locataire s'engage à ne pas surchauffer (maximum de 24 °C) le logement et à maintenir son herméticité. Le locataire s'engage à ne pas ouvrir les portes et fenêtres sans la moustiquaire pour empêcher les insectes et vermines d'entrer dans l'appartement.

10. CINÉMA MAISON

Il est strictement interdit d'utiliser un caisson de grave (*subwoofer*) pour le cinéma maison, l'ordinateur ou pour tout autre appareil électronique.

11. LOI CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE TABAGISME ET LE CANNABISME

Il est interdit de fumer dans les aires communes, dans les logements et sur toute la propriété de l'immeuble ou du complexe immobilier. Le locataire, les membres de sa famille, les visiteurs, les invités et les pourvoyeurs ne doivent pas fumer et cultiver le cannabis dans le logement loué par le locataire, dans tout l'immeuble où se trouve ce logement et sur les terrains de cet immeuble ou du complexe immobilier.

12. CLÉS ET SERRURES

Une serrure ou un mécanisme qui restreint l'accès au logement ne peut être posé ni changé qu'avec le consentement écrit du locataire et du propriétaire. Un montant de 30\$ sera demandé pour toute demande de copie de clé. De plus, des frais de 50\$ seront imposés pour toute demande d'ouverture de porte en cas d'oubli et/ou de perte.

13. INFRACTION

Le locataire qui commet une infraction en vertu d'un règlement municipal, provincial ou d'immeuble de copropriétés (ou autres) s'engage à rembourser toute amende reçue et à réparer tout dommage subi par le propriétaire du logement qu'il loue.

14. ÉLECTROMÉNAGERS ET MEUBLES

Si les appareils électroménagers et meubles sont la propriété du locateur, et ils sont prêtés pour la durée du bail, ils doivent être maintenus en bon état. Tout bris ou perte est de la responsabilité du locataire, qui devra remplacer ou remettre l'objet en question dans le même état que lors de la prise de possession des lieux.

15. COMPORTEMENT

Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires. Le locataire est tenu, envers le propriétaire et les autres locataires de l'immeuble, responsable des dommages et intérêts pouvant résulter de la violation de cette obligation, même si cette violation est le fait des personnes auxquelles le locataire donne accès au logement ou à l'immeuble. Il est formellement interdit à toute personne habitant ces lieux et à tous leurs visiteurs de faire ou laisser faire quelque bruit susceptible d'incommoder les occupants des autres appartements et ce, en tout temps (24 heures par jour). Le propriétaire peut, en cas de préjudice sérieux à la suite d'une telle violation, demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire et de tous les occupants du logement.

16. ADMINISTRATION

a) Le locataire ne pourra, pour quelque raison que ce soit, utiliser les services de conciergerie à des fins personnelles.

b) Toutes les demandes de travaux ou problèmes doivent être signalées uniquement par courriel avec une photo/vidéo illustrant le problème, à l'adresse courriel indiquée sur le bail. En cas d'urgences seulement (ex. feu, inondation, etc.), le locataire peut appeler par téléphone au (514) 742-1800 en tout temps. Notez que toute communication verbale ou texto à quiconque ne sera pas tenue compte.

c) Les locataires ne peuvent effectuer aucuns travaux sans l'autorisation écrite du locateur. Si le locateur n'est pas avisé par courriel et n'a pas commandé les travaux, la demande ne sera pas traitée et il n'y aura pas de suivi. Le locateur ne prend

# Investisseurs Famille de Yi Inc.

Gestion immobilière 2022-12-21

également aucune responsabilité pour toute réparation effectuée sans son accord.

### 17. CONSTAT DE L'ÉTAT DES LIEUX

L'état du logement a été considéré en bon état au moment de la signature du bail. À défaut de photos avec explications du problème envoyé à l'adresse courriel dans les 5 jours suivant le premier jour d'emménagement, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail.

### 18. CORRIDORS ET VESTIBULES

Le locataire s'engage à ne pas utiliser, ni permettre que soient utilisées les aires communes de l'immeuble à des fins d'amusement, de flânages ou d'entreposage de quelconque objet. Le démarchage et le porte-à-porte sont interdits.

### 19. DÉCHETS ET RECYCLAGE

Le locataire ne devra pas jeter ou déposer de déchets dans le garage, dans les aires communes et sur le terrain de l'immeuble. Les ordures ménagères devront être déposées, par le locataire, dans des contenants appropriés, dans les sacs de plastique hermétiquement fermés et les déposera dans les containers prévus à cet effet et/ou aux endroits prévus à cette fin et, aux jours et heures de collecte.

### 20. CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

Les espaces communs des immeubles sont surveillés par caméra. Les images sont la propriété et à l'usage exclusif au propriétaire. Le locataire s'engage à payer le frais du technicien de 50\$ pour avoir accès à un segment de l'enregistrement des caméras de surveillance.

### 21. MODIFICATION DES LIEUX

Le propriétaire et le locataire ne peuvent changer la forme ou l'usage du logement pendant toute la durée du bail. À la fin du bail, le locataire doit enlever lors de son départ les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a réalisés. S'il y a détérioration, le locataire sera tenu responsable pour les dommages et intérêts suite à son préjudice. En cas du non-respect du règlement, des frais à partir de 100\$ pourront être demandés selon la gravité de l'état de l'appartement.

Le locataire s'engage à ne pas installer de tapisserie ni de papier peint, ni à utiliser de peinture (incluant la peinture de couleur foncée ou vive) sans l'autorisation écrite du propriétaire. Les plafonds doivent conserver leur couleur d'origine. Le locataire est tenu de conserver l'état d'origine de toutes les surfaces non peintes. Le locataire s'engage à ne faire aucune modification avant d'avoir obtenu la permission écrite du locateur, incluant la peinture.

### 22. STATIONNEMENT, GARAGE ET BICYCLETTE

a) Le locataire n'a pas accès au garage à moins d'avoir loué un entrepôt ou un stationnement.

b) Le locataire ne devra pas utiliser les places de stationnement réservées aux visiteurs et aux autres locataires de l'immeuble. Le locataire s'engage à ce que les occupants du logement ou ses visiteurs ne stationnent leur véhicule qu'à l'endroit désigné.

c) Le locataire s'engage à ne pas utiliser la place de stationnement à des fins d'entreposage de véhicules. De plus, le locataire s'engage à la libérer aux fins de déneigement. Le locataire s'engage également à ne pas utiliser la place de stationnement à des fins de réparations ou d'entretiens mécaniques.

d) Il est interdit d'installer un abri à auto sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du propriétaire.

e) Il est interdit de brancher un véhicule sur une prise de courant située à l'extérieur du logement, à moins d'avoir l'autorisation écrite du locateur.

### 23. VENTE-DÉBARRAS

Pour organiser une vente-débarras à l'extérieur de l'immeuble, le locataire devra obtenir l'autorisation écrite du propriétaire.

### 24. CLAUSES MONÉTAIRES

a) Le locataire accepte de faire un dépôt de 30\$ pour les clés selon les immeubles.

b) Une indemnité de 50\$ sera exigible du locataire sans mise en demeure à cet effet, pour tout chèque fait par lui à l'ordre du locateur en paiement du loyer, et refusé par sa banque.

c) Dans le cas où le locataire, pendant la durée du bail, décide de faire une sous-location ou une cession de bail, il devra payer les frais de 250\$ qui incluent les frais de publicités, les vérifications des crédits et les frais d'administration.

d) Un frais de 50\$ plus le tarif horaire applicable sera facturée pour tout déplacement non-justifié suite à la demande d'un locataire.

e) Il y a des frais qui s'ajoutent pour toute demande de document déjà envoyé (comme le bail, Relevé 31)

### 25. COLIS ET LIVRAISON

Le locataire est responsable de prendre les dispositions nécessaires pour récupérer les colis livrés dans les meilleurs délais. Le propriétaire ne peut en aucun cas être tenu responsable de la perte ou du vol de colis.

### 26. AUTRES RÈGLEMENTS

Le locateur et le locataire conviennent qu'advenant le décès du locataire, cela emporte la résiliation du bail un (1) mois suivant le décès.

Il est de plus convenu entre le locateur, les colocataires et la caution (le cas échéant) parties au présent bail, que ces derniers se rendent solidairement responsables du paiement de l'ensemble des termes de loyer pour la durée du bail, ainsi que de toute autre obligation pouvant leur incomber en vertu du présent bail.

### AVERTISSEMENT

**Tout locataire qui ne respecterait pas l'une des clauses ci-dessus s'expose à une résiliation de son bail et devra payer tous les dommages et intérêts liés au traitement de son dossier envers le locateur.**

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé à Montréal,  
le \_\_\_\_\_.

Ze Min Yi  
PROPRIÉTAIRE

\_\_\_\_\_  
LOCATAIRES  
(solidairement responsable)